

УТВЕРЖДЕНО
Решением внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
Протокол № _____ от ____ 2020 года

РЕГЛАМЕНТ
согласования работ
на светопрозрачном навесном фасаде
ЖК «Балтийская Волна»
(замена на теплое остекление)

Санкт-Петербург
2020

Общая информация

РЕГЛАМЕНТ согласования работ на светопрозрачном навесном фасаде (замена на теплое остекление) (далее – Регламент) разработан для стоечно-ригельных фасадов многоквартирных домов жилого комплекса «Балтийская Волна», расположенных по адресу: улица Маршала Казакова, дом 58, строение 1; дом 60, корпус 1, строение 1 (далее – ЖК «Балтийская Волна»).

В Регламенте применены следующие термины с соответствующими определениями согласно ГОСТ Р 54858-2011 «Конструкции фасадные светопрозрачные. Метод определения приведенного сопротивления теплопередаче»:

Навесной фасад: Конструкция, состоящая из вертикальных и горизонтальных профилей, заполнения или деталей, соединенных между собой и закрепленных на каркасе здания при помощи кронштейнов. Конструкция образует наружную оболочку здания, которая самостоятельно или в сочетании с каркасом здания выполняет функции наружной стены, но не участвует в восприятии нагрузок каркаса здания.

Стоечно-ригельный фасад: Навесная фасадная конструкция, включающая стойки, ригели, кронштейны, анкерные крепления, прозрачные (непрозрачные) заполнения, другие элементы, изготовленные заранее и собираемые непосредственно на фасаде здания.

Холодный фасад – это фасад с использованием обычных, не теплоизолирующих профилей. Обычно в них применяется одинарное остекление.

Светопрозрачное заполнение: Заполнение из прозрачного листового материала (стекла) и/ или стеклопакета.

Стойка: Вертикальный несущий элемент для крепления заполнений, который, как правило, воспринимает нагрузки от всей навесной фасадной конструкции и передает их через кронштейны на несущее основание.

Ригель: Горизонтальный несущий элемент для крепления заполнения навесного фасада. Ригель может быть верхний, нижний и центральный.

Кронштейн: Крепежное приспособление, рассчитанное для передачи на несущее основание всех действующих на навесной фасад нагрузок.

Модуль (элемент): Отдельно собранный готовый рамный элемент с заполнением. Поле модуля может иметь светопрозрачное или непрозрачное заполнение; конструктивно и визуально разделено шпроссами, ригелями и стойками на более мелкие поля заполнения.

Балкон: Выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. Может быть остекленным. (Источник **СНиП 31-01-2003** Здания жилые многоквартирные)

Лоджия: Встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух - при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной. (Источник **СНиП 31-01-2003** Здания жилые многоквартирные).

При строительстве жилого комплекса «Балтийская Волна» использованы навесные конструкции внешней отделки – вентилируемый фасад и светопрозрачная навесная фасадная конструкция, а именно, стоечно-ригельный навесной фасад (далее – СР фасад). По своим теплотехническим характеристикам СР фасад является холодным с одинарным остеклением. По способу монтажа СР фасад – монтаж снаружи.

Замена холодного остекления на теплое остекление СР фасада согласно Главе 4 Жилищного кодекса РФ является перепланировкой, требующей согласования в Межведомственной комиссии при Администрации Красносельского района (далее – МВК) и Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее - КГА).

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ: Согласно требованиям российского законодательства собственнику помещения **НИКОГДА** не согласуют присоединение балкона к жилой площади квартиры!

При выполнении работ по замене холодного остекления на теплое остекление необходимо руководствоваться Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 40, Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 «Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга».

В соответствие со статьями 16, 18 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» (далее – Закон №273-70) самовольное, в нарушение Правил благоустройства, размещение элемента благоустройства является административным правонарушением и требует принятия мер административного воздействия.

Требования

по замене холодного остекления на теплое остекление (далее – Работы) собственниками помещений в ЖК «Балтийская Волна»:

1. Работы производятся **только** без изменения фасадов ЖК «Балтийская Волна».
2. Работы производятся по согласованию с управляющей организацией ООО «СВ-Эксплуатация» и ООО «Спецстрой», на гарантии которого находятся СР фасады ЖК «Балтийская Волна».
3. **Категорически запрещается переносить тепловые элементы (батареи) центральной системы отопления на балкон.**
4. Проект и схема Работ согласовывается собственником помещения в МВК Красносельского района Санкт-Петербурга.
5. Работы производятся **только** снаружи, силами специализированных организаций, имеющих в штате промышленных альпинистов с допусками работ на высоте.
6. При выполнении Работ используются только сертифицированные и отделочные материалы.
7. Перед началом работ собственник помещения предоставляет в УО гарантийное письмо и наряд-заказ на Работы (по образцу).

8. После окончания Работ собственник помещения предъявляет результат работ УО, по итогам которых производится подписание Акта осмотра СР фасада.
9. Собственник помещения несет всю ответственность за переделку СР фасада перед третьими лицами в силу требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ.

Рекомендуемая технология Работ:

1. Работы производятся **только** снаружи СР фасада.
2. Снятие декоративных накладок с внешней стороны СР фасада.
3. Демонтаж профиля, прижимающего светопрозрачное заполнение (одинарный стеклопакет) СР фасада.
4. Извлечение стеклопакетов из оконных проемов СР фасада.
5. Установка термоизоляционных вставок в пазы каркаса СР фасада.
6. Монтаж новых стеклопакетов в оконные проемы СР фасада.
7. Герметизация стыков рам и стеклопакетов каучук-бутиловой лентой.
8. Возврат прижимных планок фиксации стеклопакетов СР фасада, демонтированных в пункте 3.
9. В зависимости от установленных новых стеклопакетов устанавливаются компенсаторные профили в пазы СР фасада.
10. Монтаж декоративных планок СР фасада.
11. Герметизация модуля сверху и снизу с использованием гибридного полимера и специального Z-образного профиля.

Работы на СР фасаде ЖК «Балтийская Волна» без получения Согласования КГА и МВК, а также в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, без согласования с УО, ЗАПРЕЩЕНО!

Меры, предпринимаемые УО по отношению к собственникам помещений, незаконно заменивших холодное остекление СР фасада:

1. Составление Акта осмотра с фото фиксацией СР фасада;
2. Выдача Предписания собственнику помещения о согласовании Работ на СР фасаде;
3. В случае не выполнения законных требований УО к собственнику помещения, защита прав и законных интересов собственников помещений ЖК «Балтийская Волна» в судебном порядке;
4. Возбуждение исполнительного производства в УФССП по Санкт-Петербургу;
5. Демонтаж за счет собственника незаконно установленного теплого остекления СР фасада.