

Утверждено Главным инженером
ТРК Красный кит
Пищелка А.Н.

По доверенности №11/19 от 22.11.19

РУКОВОДСТВО строительно монтажных работ для АРЕНДАТОРА
В редакции от 22 января 2021 года

РАЗДЕЛ I. ВВЕДЕНИЕ

Руководство строительно монтажных работ (далее – Руководство) означает свод правил и предписаний, разработанный для Арендаторов, проектировщиков.

Требования, изложенные в настоящем Руководстве, являются обязательными для исполнения Арендатором, его подрядчиками, проектировщиками, консультантами и другими представителями. Запрещено использовать материалы и проводить работы, причиняющие материальный ущерб и вред здоровью человека.

Контактная информация:

Техническая служба		
Главный инженер	8-903-961-63-58	glavin@redkit.ru
Заместитель главного инженера	8-925-360-34-17	zamglavin@redkit.ru
Главный энергетик	8-903-126-81-41	enrg@redkit.ru
Инженер по ОВиК	8-926-149-26-85	max.vas@redkit.ru
Инженер пожарной безопасности	8-977-654-77-28	artyukhov@redkit.ru
Служба оперативного управления 8 (495) 225-21-62		
Создание заявок, открытие личного кабинета в Planix, Правила ТРК, Руководство для проектирования и проведения СМР	8-967-019-01-88.	https://m.redkit.ru/lessees/
Дежурный администратор	8-962-965-57-97	sou@redkit.ru
Отдел рекламы и маркетинга 8 (495) 225-21-37		
Директор по маркетингу	8 495 225 21 37	dir.marketing@redkit.ru

Временные баннеры и/или выгородки на период проведения работ

Арендатор своими силами и за свой счет производит оклейку имеющейся витрины самоклеящейся пленкой с внешней стороны или устанавливает выгородку с обязательной ровной поверхностью, на которую крепится баннер, высотой до потолочного перекрытия (основная задача закрыть от строительной пыли) и глубиной не более 500мм. с одной дверью, крепление к плитке пола запрещено. Письменному Согласованию подлежат следующие аспекты: - Размещение выгородки; - Самоклеящаяся пленка и/или выгородка; - Визуализация (в том числе с привязкой к входной группе Помещения); - Материал; - Способ крепления; - Размеры;

При установке выгородки запрещено: осуществлять крепление к декоративным колоннам; осуществлять крепление к напольному покрытию Площадей Общего Пользования.

РАЗДЕЛ II. ПАМЯТКА ПРОЕКТИРОВЩИКАМ.

Проектная и исполнительная документация по Помещению должна быть в обязательном порядке подготовлена учреждениями, имеющими соответствующие лицензии, допуски СРО. При разработке проектов руководствоваться СТУ отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности ТРК и проектами по ссылке для ТРК1: <https://yadi.sk/d/7OvhnOmZXwKICg> ТРК2: <https://yadi.sk/d/-wOLMU1C99UIAA>.

Приспособления для подвесных конструкций (светильники, рекламы, потолки, фанкойлы, воздуховоды, трубы и прочее), должны выдерживать в течение 10 мин без повреждения и остаточных деформаций приложенную к ним нагрузку, равную пятикратной массе данной конструкции, а для сложных конструкций с массой 25 кг и более — нагрузку равную двукратной массе конструкции плюс 80 кг., **данные работы подтвердить Актом испытаний.**

Совместно со службой эксплуатации ТРК изготовить таблички, указатели назначения всех инженерных систем в помещении и развесить по назначению.

Информационные конструкции.

Требования к информационной конструкции в ТРК изложены в **Правилах размещения информационных конструкций.**

Требования к информационной конструкции на фасаде ТРК: использовать материал НГ или Г1, и подтвердить документально, использовать электрические кабеля ППГнг, установить узел учета потребления электроэнергии. После монтажа рекламной вывески провести испытания подвесных конструкции с предоставлением протокола (выше указана методика), провести электроизмерительные испытания (тех.отчет на электрооборудование). Предоставить проект расчета несущих рам с расчетами ветровых и снеговых нагрузок нашего региона. По ТРК2 размер профиля закладного под рекламу: 50x25x3 мм.

Архитектурное решение

Требования к проектному решению:

-указать категорийность помещений хранения товара и производственного назначения (склады, предпродажной подготовки, кухни, пекарни, доготовочные, разделочные) **и предоставить расчёт.**

Не разрешено использовать деревянные элементы отделки, обработанные огнезащитными составами без проведенных испытаний и получения сертификатов соответствия. Разрешено применять отделку, имеющую сертификат соответствия ФЗ-123 с подтвержденным классом пожарной опасности. Не допускается применять материалы для отделки стен, потолков с более высокой пожарной опасностью, чем класс КМ2, и материалы для покрытия пола с более высокой пожарной опасностью, чем класс КМ3. Крепление в плиту перекрытия возможно только с сохранением целостности арматуры.

Потолки

Допустимая нагрузка на перекрытие при монтаже потолка — 50кг/м² или на точку подвеса не более 40кг.

Арендатору необходимо установить в подвесном потолке модульные смотровые люки с минимальным размером 600х600мм для доступа к датчикам дыма, противопожарным клапанам, спринклерам и другим инженерным системам.

Каркасы подвесных потолков в помещениях и на путях эвакуации следует выполнять из негорючих материалов. Окрашенные лакокрасочными покрытиями каркасы из негорючих материалов должны иметь группу горючести НГ или Г1. **Предоставить сертификаты подвесного оборудования и конструкций. В торговых залах применение потолка типа «Амстронг» запрещено.**

Перегородки

Закалённое стекло не менее 6 мм. Ширина дверей подсобных помещений не менее 800мм. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать: возможность их свободного открывания изнутри без ключа. Ширина основных эвакуационных проходов в торговом зале должна быть не менее: 1,4 м — при торговой площади до 100 кв. м; 1,6 м — при торговой площади от 100 до 150 кв. м; 2 м — при торговой площади от 150 до 400 кв. м; 2,5 м — свыше 400 кв. м. **Подъемно-опускные рольставни должны находиться в открытом состоянии при нахождении в помещении людей - установить информационную табличку в зоне входной группы внутри помещения с указанием высоты.** Высота путей эвакуации в свету, как правило, должна быть не менее 2 м. Допускается уменьшать указанную высоту до 1,8 м для участков путей эвакуации, по которым могут эвакуироваться не более 5 человек.

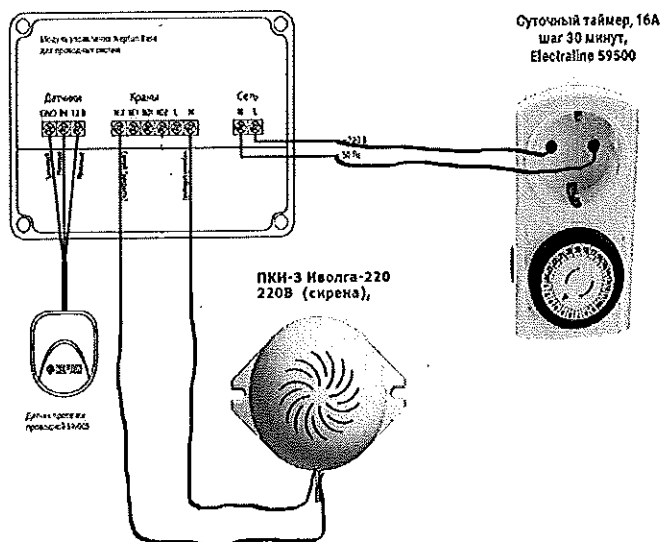
Пол

Нагрузка на перекрытие, включая общую массу оборудования, людей не должна превышать 440кг/м² в любом месте Помещения. Любые действия с деформационным швом согласуются с Арендодателем.

Гидроизоляция полов

Гидроизоляция должна быть выполнена в мокрых зонах с запуском на стены минимум 420 мм. Работы выполнять согласно СНиП 3.04.01-87.

Установить датчики протечки воды с выводом звуковой сирены в общую зону для оперативного обнаружения аварийной ситуации вне рабочее время. Электроснабжение датчиков выполнить через реле времени для их автоматического включения вне рабочее время, чтоб избежать ложное срабатывания. ОБРАЗЕЦ:



Помещения (склады)

В помещениях хранения товара и производственного назначения (склады, предпродажной подготовки, кухни, пекарни, доготовочные, разделочные) по категоричности пожарной безопасности выше, чем В4 принимаются меры:

- двери противопожарные с доводчиком (паспорт предъявить при приемке).
- выделяются противопожарными перегородками не ниже 1-го типа и перекрытиями не ниже 3-го типа. Типа ГКЛ(нг) двойной с двух сторон и наполнитель НГ, КНАУФ С112, предоставить обоснования, что эта конструкция огнестойкая **в виде Акта заключения**.
- при установке на воздуховодах огнезащитных клапанов они должны закрываться при пропадании напряжения. Установить оборудование по контролю за состоянием клапанов (лампочки контрольные и т.п.).
- стеллажи шириной более 600мм. должны быть перфорированные - СП 241.13130.2015 п. 5.12.
- светильники на расстоянии 0,5 м. Для помещений, отнесенных к пожароопасным зонам П-Иа, должны быть использованы светильники с негорючими рассеивателями в виде сплошного силикатного стекла.
- оборудование складов по окончании рабочего дня должно обесточиваться. Аппараты, предназначенные для отключения электроснабжения склада, должны располагаться вне складского помещения на стене из негорючих материалов или отдельно стоящей опоре.
- указатель табличка категоричности помещения установленная на дверях.
- инструкция работы в складах.
- все транзитные воздуховоды и трубы должны быть в негорючей изоляции.

- в дополнительных помещениях площадью более 50 м². в магазинах с торговыми залами более 800м² должна быть **противодымная вентиляция**.

В помещениях с массовым пребыванием людей (площадью более 150м²) не допускается применять строительные материалы с более высокой пожарной опасностью чем В1, РП1, Д1, Т1. В данных помещениях элементы мягких кресел, текстильные материалы, предназначенные для оформления интерьера, не должны относиться к легко воспламеняемым, при этом кресла должны иметь класс токсичности продуктов горения не выше, чем Т2.

Установить таблички с номером телефона для вызова пожарной охраны.

Планы эвакуации необходимо размещать в торговом зале площадью более 150м². Арендатору оснастить рабочие места персонала, обеспечивающего эвакуацию: индивидуальными средствами защиты органов дыхания и зрения, а также средствами локальной защиты от повышенных тепловых воздействий, фонарями с расчета 150м²/фонарь.

Расстояние от возможного очага пожара до места размещения **переносного огнетушителя не должно превышать 20 метров**.

Системы водоснабжения и канализации.

На водопроводных вводах установить приборы учёта водопотребления. Установить смотровые люки для эксплуатации оборудования. Открытие/закрытие запорной арматуры в местах врезки осуществляется техническим персоналом Арендодателя. Установить жиро уловители.

Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха.

Для кондиционирования воздуха должны быть использованы 2-х трубные фанкойлы. Мощность фанкойлов рассчитывать по параметрам носителя холода 12-15С и не менее 150 Вт/м² по холоду.

Отвод конденсата от фанкойлов предусмотреть в систему дренажной канализации через запирающие сифоны с разрывом струи не менее 20 мм. Провести техническое обслуживание фанкойлов СП 336.1325800.2017

Установить обратный клапан и помпу на системе дренажа от фанкойлов. Открытие задвижек системы холодоснабжения осуществляется представителем Арендодателя после предоставления Актов промывки и опрессовки системы.

Расход вентиляции $V=20\text{м}^3/\text{ч.} \times S/3$ (20 умножить на одну третью общей площади).

Установить частотные преобразователи на все вытяжные установки.

Ширина воздуховодов проектируемых систем вентиляции не более 700мм.

При изоляции воздуховодов и трубопроводов использовать *НГ изоляцию*.

Установить приборы для измерения температуры и влажности.

Установить увлажнители воздуха для магазинов одежды.

Помещения предприятий общественного питания должны быть оборудованы технологической вытяжкой. Система вентиляции обеспечивает более низкое давление воздуха по сравнению с окружающими помещениями. Система технологической вентиляции (зонты и вытяжки) должны быть оборудованы масло улавливающими устройствами (жироуловитель).

Воздуховоды и короба в обязательном порядке должны быть оборудованы ревизионными люками для прочистки с шагом не менее 3 м.

Электроснабжение и электрическое освещение

Категория электроснабжения: III. Тип подключения: указан в договоре, 1 ввод, кабель-ППГ-нг-HF, сечение будет соответствовать расчетной мощности Арендатора.

Расчетная мощность: 60 Вт./м². Для увеличения мощности арендатору необходимо предоставить технологическое обоснование в виде расчета электрических нагрузок, с коэффициентом спроса 0,6. Точку подключения согласовать с ответственным за электрохозяйство ТРК. При условии подключения щита Арендатора в другой точке - клиент оплачивает Арендодателю монтажные работы и материал до его точки подключения от ВРУ. Установить электросчетчик: Меркурий с функцией АСКУЭ. Предусмотреть петли на вводные кабели для замера токовых нагрузок. Для системы электроснабжения оборудования использовать кабели марки ППГнг-HF и гофру с самозатухающего ПВХ-пластиката (черная запрещена). Кабели для эвакуационного и аварийного освещения: ППГ-нг-FRHF.

Уровни освещенности в магазинах:

- торговые центры: 1000–2000 Лк;
- торговые залы супермаркетов и магазинов самообслуживания: 500–1500 Лк;
- верхний свет бутиков: 400–800 Лк, но акцент делается на витринах и манекенах: 1500–2500 Лк;
- кассовые зоны: 1500–2000 Лк;
- примерочные кабинки: 300–500 Лк.

Указать время автономной работы светильников аварийного и эвакуационного освещения.

Электрический двигатель Рольставни должен иметь вывод электрической розетки в ГАЛЕРЕЮ для открывания в случае аварийного пропадания напряжения. Вместо электрической розетки допускается возможность механического открывания.

В МОП и других помещениях установить розетки с защитой от детей (шторки).

В помещениях, оборудованных автоматической системой водяного пожаротушения (сплинкерное) предусмотреть отключение электроснабжения:

а. коммерческого озвучивания при срабатывании АПС (автоматической пожарной сигнализации) Торгового комплекса;

б. вводного автомата силового щита при срабатывании АПС в помещении Арендатора. СП 485.1311500.2020 п.6.1.6

Предусмотреть устройство защиты многофункциональное типа - АЗУ-60, УЗМ-63 (51) или реле контроля фаз и ноля и т.п.

Вводной щит должен иметь степень защиты оболочки не ниже **IPX5** и **закрываться на ключ**; все провода и кабеля отходящих линий должны быть заведены снизу электрощита, вводной кабель заводится сверху через гермоввод.

Примерочные зоны должны освещаться светодиодными лампами, которые включаются во время присутствия посетителя.

Оборудование складов (подсобных помещений и т.п.) по окончании рабочего дня должно обесточиваться. Аппараты, предназначенные для отключения электроснабжения склада, должны располагаться вне складского помещения на стене из негорючих материалов или отдельно стоящей опоре.

По окончании электромонтажных работ, для подключения на основное электроснабжение требуется провести электроизмерительные работы и составить технический отчет по электрооборудованию.

Противопожарные системы

При изменении существующей противопожарной системы и внесение дополнений необходима разработка проектной документация на системы пожарной безопасности.

Проектом должно быть предусмотрено:

- извещатель пожарный дымовой ДИП-34А;
- извещатель пожарный ручной ИПР 513-3АМ;
- блок разветвитель -изолирующий БРИЗ исп. 01;
- блок сигнально-пусковой С2000-СП1, С2000-СП1 исп.01, С2000-СП2;
- адресный расширитель С2000-АРХ (Х – количество шлейфов адресного расширителя, определяется проектом);
- блок сигнально - пусковой адресный С2000СП4 для подключения противопожарных клапанов с вывод их состояния;
- резервный источник питания РИП 24.исп.01;
- устройство коммутационное УК-ВК/04;
- громкоговоритель, 90 дБ, 150-12000 Гц, слоновая кость SWS-X(i) Inter-M шт. (Х - мощность громкоговорителя зависит от защищаемой площади);
- ороситель водяной спринклерный ТУСО1/2 3**; Т=57 С;
- установить пожарные краны согласно СП 10.13130.2009 (две струи).

Слив воды с пожарной системы стоит 25000руб. Перед сливом требуется подать заявку на слив и оплатить счет.

В помещениях, примыкающих к АТРИУМУ - **Ограждающие конструкции помещений (стекло, рольставни и т.п.), примыкающих к многосветным пространствам (в т.ч. остекленные), должны иметь предел огнестойкости не менее EI 45 - сплинкерное**

орошение. От сплинкера до остекления/рольставни не более 0.5м; Шаг не более 2м возле остекления и не менее 1.5 м. расстояние от стены не более 1м.

РАЗДЕЛ III. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ.

Согласно Договора аренды в течение трех рабочих дней со дня предоставления Арендатором первоначальных или правленных по замечаниям ПРОЕКТОВ по электронной почте, Арендодатель отвечает Арендатору с пометкой:

«Нет замечаний согласно выданных нами ТУ» или «Устранить замечания» с указанием замечаний Арендодателя».

Откорректированные Проектные решения представляются на бумажных носителях и хранятся у Арендатора – в электронном виде Арендодателю.

РАЗДЕЛ IV. ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.

После Подписанного Акта Приемки-Передачи Помещения Заявку на проведение работ оформить через информационный портал <https://www.planix.app/>. Для получения логина и пароля необходимо обратиться к дежурному администратору по номеру телефона 8-967-019-01-88.

До начала проведения Работ Арендатор размещает на портале <https://www.planix.app/>:

- Проект Архитектурного решения.
- Копию договора Арендатора с подрядной организацией на проведение строительно монтажных работ.
- Копию договора на обслуживание инженерных систем.
- Копию договора на обслуживание систем противопожарного режима.
- Предоставить Приказы о назначении ответственных от подрядчиков за пожарную безопасность, безопасное производство работ, электрохозяйство (с копиями удостоверений).
- При необходимости проведения опасных работ - оформить наряд-допуск на проведение таких работ.
- Пройти инструктаж по пожарной безопасности всем сотрудникам Арендатора и его подрядчиков в Ответственного за пожарную безопасность на объекте на время проведения работ должен пройти инструктаж по пожарной безопасности у инженера по ПБ ТРК: 8-977-654-77-28; artyukhov@redkit.ru. После согласованных положительно выше указанных документов подается ЗАЯВКА на проведения СМР.

РАЗДЕЛ V. СОГЛАСОВАНИЕ НАЧАЛА КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

За семь дней до даты окончания Работ Арендатор направляет письмо Арендодателю о готовности Помещения к началу коммерческой деятельности, с указанием Даты и времени проверки. Арендодатель начинает осуществлять проверку готовности по **АКТУ ЗАВЕРШЕНИЯ РАБОТ**.

В результате приемки Работ Арендатора Стороны оформляют Акт и Заявку - Приложение 3, в котором фиксируют фактическое состояние Помещения, а также перечень недоделок, подлежащих устранению Арендатором, и срок, в который такие недоделки должны быть устранены Арендатором. Арендодатель оставляет за собой право определить какие из недоделок могут препятствовать Началу Коммерческой Деятельности.

В случае невыполнения вышеперечисленных требований, Арендатор не может начать коммерческую деятельность.

РАЗДЕЛ VI. ДЕМОНТАЖ ОБОРУДОВАНИЯ (ВЫЕЗД АРЕНДАТОРА ПО ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ)

По окончании срока действия Договора Аренды Арендатор обязан освободить Помещение от движимого имущества и за свой счет произвести оклейку витрины оракулом. Макет для оклейки Арендатор запрашивает в отделе маркетинга.

Арендатор не имеет права демонтировать неотделимые улучшения, т.е. те улучшения, которые не могут быть отделены без причинения вреда Помещению.

Для проведения работ по демонтажу и вывозу имущества Арендатора из Помещения Арендатор обязан предоставить:

Арендодателю информационное письмо с указанием последнего дня ведения коммерческой деятельности, но не позже даты по Договору Аренды, и графика проведения работ по демонтажу и вывозу имущества из Помещения;

Заявку на вывоз товара и оборудования при расторжении Договора Аренды. Приложение 4.

Договор страхования на время демонтажных работ;

Приказы о назначении ответственных от подрядчиков за пожарную безопасность, безопасное производство работ, электрохозяйство (с копиями удостоверениями);

Ответственный за пожарную безопасность на объекте на время проведения работ должен пройти инструктаж по пожарной безопасности у инженера по ПБ ТРК. Дату и время инструктажа можно согласовать с Координатором по работе с Арендаторами;

По окончании работ передать Помещение Арендодателю и подписать Акт приемки-передачи помещения по прекращении Договора Аренды;

Передать пропуски и ключи от входной группы, эвакуационной двери (при наличии), внутренних дверей (при наличии).

АКТ ЗАВЕРШЕНИЯ РАБОТ.

г. Мытищи «__» _____ 201_ г.
Служба эксплуатации ТРК Красный Кит, от лица Арендодателя с одной стороны и Арендатор _____ с другой стороны, составили настоящий акт о завершение строитедбных работ в Помещении и готовности помещения к вводу в эксплуатацию.

№	Наименование	Состояние и наличие.	Срок устранения.
1.	Исполнительные проект АР и акт скрытых работ.		

1.2	Полы.		
1.3	Потолки.		
1.4	Двери и окна.		
1.5	Перегородки стеклянные. Сертификат на пленку остекления.		
1.6	Внутренние перегородки.		
2.	Система горячего и холодного водоснабжения.		
2.1	Исполнительные проект и акт скрытых работ.		
3.	Система электроснабжения.		
3.1	Правильность сборки узла учета		
3.2	Копия паспорта электросчетчика.		
3.3	Показания электросчетчика.		
3.4	Технический отчет по электроснабжению.		
3.5	Исполнительные проект и акт скрытых работ.		
3.6	Приказ ответственного за электрохозяйство.		
4.	Система вентиляции и кондиционирования. Наличие градусника и т.п.		
5.	Системы пожарной безопасности.		
5.1	Эвакуация и меры безопасности.		
5.2	Исполнительная документация		
5.3	Акты согласно Руководства арендаторов.		

5.4	Обеспечение нормативной площади орошения каждого спринклера системы водяного пожаротушения.		
5.5	Работоспособность извещателей адресно-аналоговой системы АПС и их соответствие исполнительной документации.		
5.6	Работоспособность приборов отключения вводного автомата и фоновое отключения инженерных систем.		
5.7	Приказ ответственного за противопожарный режим.		
5.8	Удостоверение «о проверке знаний по пожарно-техническому минимуму» ответственного лица за противопожарное состояние секции.		
5.9	Журнал учета регистрации противопожарного инструктажа.		
5.10	Журнал учета первичных средств пожаротушения.		
5.11	Порошковый огнетушитель с массой заряда не менее 4кг (в зависимости от площади секции).		
5.12	Договор на техническое обслуживание противопожарных систем.		
5.13	Плав эвакуации из секции.		
5.14	Беспрепятственный проход к пожарным кранам и их наличие.		
5.15	Наклейки категоричности помещений, огнетушителей, ПК, кнопок эвакуации из секции.		
5.16	Наличие сертификата на огнезащитный состав. Акт о		

	проведении пропитки огнезащитным составом.		
6.	Идентификационная вывеска.		
7.	Оборудование, имеющееся в Помещении		
8.	Витринная входная группа.		
9.	Приказ ответственного по охране труда.		
10.	Договор на обслуживание инженерных систем и оборудования.		
16	ПРОЧЕЕ.		

<p>СОГЛАСОВАНО:</p> <p>Главный инженер _____</p> <p>Главный энергетик _____</p> <p>Инженер КИП и АУП _____</p> <p>Руководитель СОУ _____</p> <p>Коммерческий Директор _____</p> <p>Директор по маркетингу _____</p> <p>Исполнитель _____</p> <p>Арендатор, должность, _____</p> <p>ФИО _____</p>	<p>Замечания</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------