

ПРАВИЛА **проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома.**

1. Общие положения.

Настоящие Правила проведения строительно-отделочных работ в многоквартирном доме до состояния, пригодного для проживания (далее - Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в помещениях, находящихся в многоквартирном доме.

Правила разработаны в соответствии с законодательством РФ, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации, а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Правила регулируют правовые и имущественные отношения между Собственниками и организациями, осуществляющими соответствующие работы по его поручению, Управляющей организацией, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе строительно-отделочных работ, работ по переустройству помещений или в результате проведения строительно-отделочных работ.

Правила предназначены для реализации законных интересов Собственников, организации эффективной эксплуатации многоквартирного дома, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности, сохранности имущества и общего имущества в многоквартирном доме.

Правила обязательны для Собственников и персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

2. Допуск и нахождение на территории многоквартирного дома

2.1. Первичный проход на территорию многоквартирного дома осуществляется ежедневно с 9:00 до 18:00 в будние дни, исключительно по предъявлению сотруднику охраны правоустанавливающего документа, подтверждающего факт приобретения площади в многоквартирном доме, акта допуска в помещение от Застройщика, удостоверения личности, с дальнейшей фиксацией паспортных данных сотрудником охраны в соответствующем журнале посещений.

2.2. Проход на территорию многоквартирного дома Собственников, имеющих пропуск (серая, синяя карта допуска), выданный Управляющей организацией, осуществляется круглосуточно.

2.3. Пропуск Собственника (серая, синяя карта допуска) оформляется в Управляющей организации при предъявлении паспорта.

2.4. При оформлении карт допуска на рабочие подрядные организации на время проведения ремонтных работ в помещении в Управляющей организации при предъявлении паспорта, заполняется соответствующее заявление на получение карт допуска, с указанием ФИО лица, на которое оформляется пропуск без права передачи третьим лицам.

2.5. Проход подрядчиков на территорию многоквартирного дома осуществляющих, ремонтные работы в помещениях осуществляется ежедневно с 09.00 до 19.00 в будние дни, исключая выходные и праздничные дни. Круглосуточное нахождение на территории многоквартирного дома и прилегающей территории представителей подрядных организаций строго ЗАПРЕЩЕНО.

3. Разгрузка/погрузка строительных материалов.

3.1. Разгрузка/погрузка строительных материалов проводится в местах, определенных Управляющей организацией, а транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и т.п. до Помещения производится исключительно в полиэтиленовой упаковке, обеспечивающих сохранность общего имущества.

3.2. Запрещается разгружать строительные материалы без использования поддонов, запрещается укладка материалов на газон, на пол в холлах подъездов.

- 3.3. Не допускается въезд на прилегающую территорию многоквартирного дома автомашины грузоподъемностью более 1,5 тонны.
- 3.4. Не допускается складирование строительных материалов, мебели, оборудования, строительного мусора и т.п. на разгрузочной площадке, в лифтовых холлах, пожарных лестницах, приквартирных холлах, на путях эвакуации, в других местах общего пользования, на газонах, отмостках, проездах, тротуарах, аварийных проездах.
- 3.5. Сухая уборка маршрута (перед подъездом, холл, лифт, приквартирный холл и т.д.) транспортировки материалов, мебели оборудования, строительного мусора, осуществляется силами Подрядчика или Собственника.
- 3.6. Ввоз газовых баллонов любого типа, а также бензина и других горючих жидкостей на территорию ЖК категорически запрещается.
- 3.7. Ввоз/вывоз стройматериалов, осуществляется по заранее оформленным в Управляющей организации пропускам.
- 3.8. Выброс оконных блоков в контейнер для сбора строительного мусора осуществляется при наличии соответствующего пропуска.

4. Порядок подготовки к строительно-отделочным работам в помещении.

- 4.1. После подписания Передаточного акта на помещения и принятия Собственниками решения о необходимости строительно-отделочных работ Собственники обязаны:
- 4.1.1. Произвести подготовку Помещения к производству строительно-отделочных работ, включающую в себя:
- установку временной раковины, унитаза, емкости для слива строительных растворов;
 - обеспечение Помещения средствами оказания первой медицинской помощи (аптечкой), средствами автономной пожарной защиты (огнетушитель);
 - получение в Управляющей организации технических условий на проведение строительно-отделочных работ в Помещении;
 - разработку силами лицензированной организации проектной документации на основании полученных от Управляющей организации технических условий проекта Помещения в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления вентиляции и кондиционирования, электрооборудования, водоснабжения и водоотведения, автоматики и слаботочных устройств. В случае внесения изменений в планировку Помещения – согласовать проект планировки в установленном законом порядке;
- 4.1.2. До начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП, технический надзор в период проведения ремонтных работ, дополнительное проведение технических осмотров и профилактических работ систем водоснабжения и общедомовой канализации Многоквартирного дома либо представить документы об осуществлении технадзора проектной организацией, подтвердить факт оплаты вывоза строительного мусора силами Подрядчика либо Собственника.
- 4.1.3. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида, фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.
- 4.1.4. Подрядчикам категорически запрещается пользоваться пассажирским лифтом, в том числе с целью перевозки строительных материалов и иного оборудования.
- 4.1.5.

5. Производство строительно-отделочных работ.

- 5.1. При производстве строительно-отделочных работ Собственники обязаны:
- 5.1.1. До начала производства работ получить у Управляющей организации технические условия для разработки проекта.
- 5.1.2. Представить Управляющей организации контакты лица, ответственного на месте за проведение строительно-отделочных работ.
- 5.1.3. При выполнении строительно-отделочных работ своевременно оформить и подписать следующие документы:
- акт освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции по каждому помещению «мокрых зон», в 3 экз.
 - акт освидетельствования скрытых работ по прокладке отдельных линий электроснабжения и слаботочных систем, в 3 экз.
 - акт освидетельствования скрытых работ по прокладке труб водоснабжения и канализации в

полах, стенах, по стоякам, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем холодного водоснабжения, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем теплоснабжения, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем горячего водоснабжения, в 3 экз.

5.1.4. При производстве строительно-отделочных работ запрещается:

- проведение работ, не соответствующих проекту и не согласованных компетентными органами согласно законодательству РФ;

- нахождение на территории Многоквартирного дома в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

- проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома (устройство балконов, козырьков, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.).

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

5.1.5 Своевременно осуществлять уборку Помещения от мусора, (с вывозом/выносом его в специально отведенные для этого места (бункеры)).

5.1.4. Не допускать складирования строительных материалов вне отведенных для этого мест.

5.1.5. Не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается равномерно по всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.

5.1.6. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается перемещать строительные смеси без дополнительной защитной упаковки (строительные мешки).

5.1.7. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается подпирать двери, производить действия, включая демонтаж оборудования, мешающие работе автоматических доводчиков дверей.

5.2. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;

- проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

- горизонтальное штрабление несущих стен;

- любое нарушение целостности вентилируемого фасада;

- вмешательство в общие коммуникации МКД (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация, АСКУЭ, АСКУВ и т.д.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматики.

6. Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления, водоснабжения и канализации помещения.

6.1. Во избежание нарушения строительного проекта, причинения ущерба общему имуществу, общему имуществу и имуществу других собственников перед началом проведения работ Собственник должен представить в Управляющую организацию проект планировки Помещения с указанием планов разводки: систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, системы отопления (пояснительная записка, чертежные планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

6.2. В процессе производства работ, Управляющей организацией в рамках выполнения функции технического надзора осуществляется контроль за качеством выполнения работ и их соответствие проекту (после оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору) в части освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции, освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов, освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации, гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

6.3. Не допускается изменение типа или увеличение мощности отопительных приборов без согласования с Управляющей организацией, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

6.4. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем.

6.5. В части отопления должно быть обеспечено следующее:

- не допускаются дополнительные врезки в стояки отопления, уменьшения сечений стояков, установка на них запорной арматуры и сужающих устройств;
- подключение дополнительных отопительных приборов водяного отопления к стоякам допускается производить в пределах расчетной отопительной нагрузки стояков;
- категорически запрещается установка теплых полов от систем отопления и горячего водоснабжения. По окончании монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания системы отопления в присутствии ответственного представителя Управляющей организации.

7. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

7.1. Регламент составлен на основании «Правил о государственном энергетическом надзоре в РФ», «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правил эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», законодательных актов и других нормативных документов.

7.2. Для начала электромонтажных работ в Помещении Собственник обязан:

- на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации, имеющей лицензию на проектирование и производство работ, разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;
- получить Акт балансового разграничения и эксплуатационной ответственности у Управляющей организации;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с органами Ростехнадзора либо согласовать проект с УК в рамках услуги технического надзора.

8. Регламент выполнения работ на слаботочных сетях.

8.1. Отключение ручного пожарного извещателя (кнопки пожарного оповещения) и датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей организацией запрещается.

8.2. Для начала работ Собственники обязаны подать в Управляющую организацию заявление (по установленной форме) об отключении шлейфа пожарной сигнализации в Помещении.

8.3. Оплатить стоимость работ по отключению и включению шлейфа в соответствии с расценками Управляющей организации.

8.4. Включение шлейфа пожарной сигнализации в Помещении осуществляется по заявлению в Управляющую организацию. Специалистами Управляющей организации и (или) привлеченной специализированной организации, обслуживающей данную систему, выполняется проверка целостности шлейфа, правильность выполнения монтажа, при отсутствии замечаний Управляющей организацией производится подключение шлейфа пожарной сигнализации в общедомовую систему противопожарной сигнализации.

8.5. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

8.6. Собственники несут ответственность за подключенность кабеля водоучета ГВС и ХВС проложенного в Помещении к водомерам и его сохранность. В случае несанкционированного отключения узлов учета ГВС и ХВС от системы АСКУВ Собственник обязан предоставлять данные о потребленной воде в Управляющую организацию ежемесячно, при непредоставлении данных счет на оплату ГВС и ХВС выставляется по нормативу (без приборов учета). Восстановление работоспособности узлов учета ГВС и ХВС в автоматическом режиме (подключение к системе АСКУВ с внесением изменений в учетную базу) считается ремонтно-восстановительными работами и оплачивается по тарифам Управляющей организации

8.7. Собственники несут ответственность за целостность пломб приборов учета и в случае нарушения пломбировки оплачивают восстановление целостности пломб по тарифам УК. В случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности пломб) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

8.8. При установки нештатных домофонных трубок в квартире всю ответственность за корректную работу с общедомовой системой домофонной связи Собственник берет на себя.

Подключение домофонных трубок в квартире Собственника считается дополнительной работой и оплачивается по тарифам Управляющей организации.

9. Ответственность Собственников и подрядной организации.

9.1. В случае отказа Собственника от оплаты услуг, предусмотренных Приложением №3 к Договору, в т.ч. предоставление услуг технического надзора, всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ Собственник берет на себя.

9.2. При порче общедомового имущества и оборудования Собственником или подрядной организацией, привлеченной им для производства ремонтных работ, Собственник обязан полностью возместить причиненный ущерб и расходы по восстановлению поврежденного имущества и/или оборудования на основании составленных актов осмотра состояния имущества, сметы ремонта и предъявленным на оплату счетам. Оплата должна быть произведена в течение трех календарных дней после ознакомления Собственника с вышеуказанными документами.

9.3. Собственники, самовольно переустроившие места общего пользования, обязаны за свой счёт восстановить их до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

9.4. Собственник несет материальную ответственность за порчу всех покрытий мест общего пользования (пола, стен, потолков, лифтов, лестничных маршей, холлов и установленного в помещении инженерного оборудования, и другого имущества) на период действия Договора с управляющей организацией по управлению и эксплуатации многоквартирного дома.

Собственник

Управляющая организация

_____ **Ободовский К.С.**
М.П.