

## **Регламент проведения строительно-отделочных работ в жилом/нежилом помещении многоквартирного дома.**

### **I. Правила проведения строительно-отделочных работ**

1.1 Все виды строительно-отделочных работ в квартире проводятся в соответствии с настоящим Положением и Регламентом работ. Собственник квартиры берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности привлеченными юридическими и (или) физическими лицами при проведении отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию при проведении ими данных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей Компанией или иной специализированной организацией. При этом собственник возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

1.2 Отделочные работы в квартире могут производиться Собственником после подписания/предоставления акта приема-передачи квартиры и после оплаты услуги по **договору на вывоз строительного мусора (мусор, возникший в результате ремонта).**

1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Собственником свидетельства о регистрации права собственности на квартиру и предоставления указанной в Регламентах к настоящему Договору проектной документации на работы в квартире, согласованной в установленном порядке.

1.4 Собственник должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

1.5 Собственник перед началом работ устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) с устройством оклеечной гидроизоляцией в помещении, где установлена сантехника, с предъявлением подключений Управляющей организации.

1.6 Доставка в квартиру материалов и инструментов осуществляется Собственником самостоятельно через паркинг.

1.7 Складирование строительных материалов осуществляется только в квартире Собственника.

1.8 Проживание работников в квартирах в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.9 Собственник берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Управляющей организацией. При этом Собственник возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

1.10 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Управляющей организацией, жилищной инспекцией в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

**2.1 Управляющая организация осуществляет контроль за проведением Собственником работ по:**

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления;

- монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;
  - проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях недопущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, созданию аварийных ситуаций.
- 2.2 Собственник обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство, связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения Жилищной инспекции, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.
- 2.3 При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Собственник обязуется соблюдать все требования нового жилищного законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

### 3.1 **Не допускается переустройство помещений, при котором:**

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

3.2 Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины, отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специализированной организацией по согласованию с Управляющей организацией.

### 4.1 **Запрещается:**

- установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети.

- замена автоматических выключателей в щитах учета.
- производить электромонтажные работы без электрического проекта, согласованного с энергетической службой управляющей организации.
- производить замену вводного кабеля без согласования с энергетической службой управляющей организации.
- изменять схемы включения электросчетчика, нарушение его пломбировки.
- максимально допустимая общая (суммарная) мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые Собственник может использовать составляет 10кВа.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.
- демонтаж пожарной сигнализации, установленной в жилом/нежилом помещении.
- изменение типа установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке. Запрещается демонтаж пожарной сигнализации, установленной в жилом/нежилом помещении.
- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты. Собственник за свой счет обязан привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение.
- установка на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания.
- кондиционеры устанавливать только в специально отведенных местах с отведением конденсата внутренних блоков в систему внутренней канализации здания (квартиры), размещение кондиционеров вне корзин (сплитбоксов) запрещена. В случае нарушения Собственником данного правила, Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника.
- замена стеклопакетов, не соответствующих архитектурному решению фасада здания и нарушающую архитектурный облик многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, снос и замена общей двери в приквартирном и лифтовом холле, установка дверей в приквартирном холле, отделяющих одну или несколько квартир, а также размещение кладовок на общем имуществе Собственников.

- сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Собственником, последний компенсирует затраты Управляющей организации по расценкам и на основании счета выставленного теплоснабжающей организацией.
- вывоз строительного мусора из квартиры на территорию паркинга после 22-00 ч.

4.2 Собственник самостоятельно отвечает за сохранность и надлежащее использование бытовых приборов, оборудования и бытовых машин, в том числе на него возлагается обязанность учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

4.3 Собственник обязуется соблюдать нормы электробезопасности при проведении электромонтажных работ в помещении, в соответствии с Регламентом соблюдения норм электробезопасности при проведении электромонтажных работ в жилых помещениях.

4.4 При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

4.5 Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома категорически запрещается. Нарушение требований пожарной безопасности влекут наложение административного штрафа в соответствии с КоАП РФ.

4.6 Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. Не допускать перегруза лифта. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Собственника. Для подъема стройматериалов на этаж и уборки строительного мусора разрешается пользоваться только лифтом, ведущим в паркинг.

#### 5.1 При уборке строительного мусора запрещается:

- выливать различные жидкости в канализацию;
- выкидывать мусор из окон;
- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
- пользоваться грузовым и пассажирским лифтом, ведущим в холл первого этажа.
- ввозить строительные материалы на территорию паркинга на автомашине высота кузова, которой превышает 2,10 м.

5.2 Собственник обязан предоставить Управляющей организации комплект исполнительной документации квартиры о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.), согласно Регламентам, указанным в настоящем Договоре, в том числе акты на скрытые работы.

5.3 Складирование строительного мусора вне квартиры разрешается только в бункер на специально оборудованных площадках. Собственник имеет право пользоваться бункером для вывоза строительного мусора, **только после заключения договора и оплаты счета** выставленного Управляющей организацией. Стоимость необходимого количества бункеров для вывоза строительного мусора рассчитывается согласно смете. Вывоз

строительного мусора не входит в статью затрат на содержание многоквартирного жилого дома. Плату за вывоз и захоронение строительных отходов должен осуществлять собственник.

5.4 График ввоза строительных материалов на территорию паркинга осуществляется в соответствии с графиком, составленным Управляющей организацией и размещенным на территории паркинга. Собственник обязан заранее согласовать дату и время ввоза строительных материалов на территорию паркинга с Управляющей организацией.

5.5 Вывоз строительного мусора в бункер разрешается только при наличии оплаченной квитанции.

Собственнику предоставляется тележка для ввоза на территорию паркинга строительных материалов и вывоза строительного мусора из жилого помещения по предварительному согласованию со службой охраны и записи в журнал.

## **II. Регламент проведения ремонтно-отделочных работ**

1. До заселения первого Собственника квартиры в доме, ремонтно-отделочные работы проводятся:
  - с 08.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.
2. После заселения первого Собственника квартиры в доме ремонтно-отделочные работы проводятся:
  - в рабочие дни с 09.00 до 19.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;
  - в субботние дни с 10.00 до 18.00 без проведения шумовых работ;
  - в воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.
3. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
  - 3.1 Проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;
  - 3.2 Соблюдать тишину в обеденный перерыв;
  - 3.3 Вывоз строительного мусора бункером осуществлять по предварительному согласованию с Управляющей организацией;
  - 3.4 В нерабочее время следует покинуть дом и прилегающую территорию;
  - 3.5 Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
  - 3.6 Не допускать складирование строительных материалов на территории дома и прилегающей территории вне отведенных мест;
  - 3.7 Запрещается складирование мусора вне бункера;
  - 3.8 Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
  - 3.9 Пользоваться только грузовыми лифтами, ведущими в паркинг;
  - 3.10 Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество дома, не курить в общественных местах;
  - 3.11 Не наносить ущерб имуществу Собственников квартир;
  - 3.12 Не причинять беспокойства жителям дома;
  - 3.13 Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены. При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Управляющей организации.
  - 3.14 Работники, выполняющие ремонтные работы обязаны находиться на территории объекта в опрятной одежде; организации и физические лица, привлеченные покупателем помещения для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).
3. Порядок выдачи пропусков на паркинг:
  - 4.1 Пропуска выдаются Собственнику или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются

Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации.

4.2 Прием заявок и выдача пропусков осуществляются ежедневно (кроме субботы, воскресенья), иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Москве;

4.3 Пропуска выдаются на срок от одного месяца с продлением в случае необходимости.

4.4 В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения, будет составляться соответствующий акт, пропуска будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.

4.5 До начала работ в квартире Собственник обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

5. Штрафы за нарушение порядка пользования общим имуществом в МКД предусмотрены в КоАП РФ, законах субъектов РФ:

- Санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений (ст. 6.4 КоАП РФ);
- Правил пользования жилыми помещениями, включая самовольную перепланировку, порчу общего имущества в МКД (ст. 7.21 КоАП РФ);
- Требований пожарной безопасности (ст. 20.4 КоАП РФ);
- Возмещение полной стоимости причиненного ущерба (ст. 15, 1064 ГК РФ);
- Судимость (ст. 167–168 УК РФ).
- Федеральный закон ФЗ-15 «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

Штраф за совершенное нарушение, ущерб, причиненный общему имуществу и (или) денежная сумма, потраченная Управляющей организацией на устранение нарушения, включается отдельной строкой в платежный документ (квитанцию, счет и др.) по оплате стоимости услуг, предъявляемую нарушителю за текущий месяц и подлежат обязательной оплате в срок до 20 числа следующего месяца.

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

**Управляющая организация**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /