

**Положение о проведении ремонтно-строительных работ в доме  
№ 34 по ул. Малкова г.Перми**

**1. Настоящим положением утверждается порядок проведения ремонтных и иных строительных работ в помещениях собственников с целью соблюдения законных прав иных собственников помещений, в том числе с целью недопущения ущерба общему имуществу собственников помещений.**

**1.1.** До начала работ по переустройству и/или перепланировке помещений собственник обязан представить Управляющей организации надлежащим образом согласованный проект переустройства, перепланировки помещения в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, отопления и вентиляции, кондиционирования.

Переустройство жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров;

При повреждении любого общего имущества собственников многоквартирного дома, при проведении ремонтно-строительных работ, собственник обязан возместить фактически нанесенный ущерб **в соответствии с предъявленной калькуляцией путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет управляющей организации.** По согласованию с **управляющей организацией** возможно восстановление имущества отделки мест общего пользования силами Собственника.

При обнаружении повреждения, составляется «Акт об обнаружении повреждений в местах общего пользования» в присутствии представителей охранного предприятия (службы контроля доступа, консьержи), управляющей организации и бригадира подрядной организации, работающей на соответствующем этаже или непосредственно собственника помещения. В акте указывается информация о лицах участвующих в его составлении. В случае если виновное лицо уклоняется от его составления, управляющая организация, представители охранного предприятия (консьержи) вправе привлечь 2-х (двух) свидетелей.

Собственник помещения, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником, нанимателем или арендатором помещения требований жилищного законодательства либо по его вине, устраняется за счет виновного.

**2.** Собственник обязан письменно согласовать с Управляющей организацией и (или) с застройщиком многоквартирного дома - ООО «Офисный центр», проведение работ по перепланировке, переустройству или иному изменению внутриквартирных инженерных коммуникаций, во избежание возникновения аварийных и иных негативных последствий в отношении общего имущества Жилого дома.

**В случае проведения таких работ без согласования, Управляющая организация, не несет ответственность за аварии и сбои в работе инженерных коммуникаций, вызванных проведением работ. Стоимость ущерба потерпевшей стороной предъявляется виновной стороне.**

**3.** Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**4.** При проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещений собственник обязан соблюдать требования, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящих Правил;

**5.** До начала работ собственник обязан представить в управляющую организацию:

- проект переустройства и перепланировки помещений, согласованный надлежащим образом
- заявление от собственника жилого помещения на проведение ремонтных работ по переустройству и перепланировке с указанием номера квартиры, времени начала работ и окончания работ
- название подрядной организации, Ф.И.О ответственного за производство работ, контактные телефоны ответственного лица, список рабочих, ксерокопию паспортов
- **копии разрешительной документации** подрядной организации на соответствующие виды работ

**6.** Для производства разовых работ рабочий персонал допускается на объект по спискам, с указанием Ф.И.О., их паспортных данных и даты проведения работ, в соответствии с поданной собственником заявкой

7. Сотрудники подрядных организаций обязаны иметь чистую спецодежду.
8. Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.
9. **Сотрудникам ремонтных и строительных бригад** запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, курение, включая лифты и места общего пользования.
10. **Сотрудникам ремонтных и строительных бригад**, производящих ремонтно-строительные работы в помещении собственника, пользоваться лифтами аккуратно – без причинения вреда элементам лифтовой кабины.
11. Допуск в технические и служебные помещения сотрудников подрядных организаций, осуществляется только в присутствии сотрудника Управляющей организации
12. Перед началом ремонтно-строительных работ собственник обязан ознакомить ответственного сотрудника организации, выполняющей ремонтно-строительные работы в помещении, со схемой разводки отопления в ремонтируемом помещении
13. Перед началом ремонтно-строительных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей ремонтно-строительные работы в помещении. В специальном журнале ставится пометка о том, что организация с требованиями управляющей компании ознакомлена.
14. До начала производства работ по переустройству и переоборудованию помещения собственник обязан оборудовать помещение:
  - установить для работников санитарный блок (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов)
  - емкость для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров)
  - оборудовать помещение медицинской аптечкой
  - оборудовать помещение средствами первичного пожаротушения
  - оборудовать двери переустраиваемого помещения информационной табличкой с указанием Ф.И.О. и контактного телефона ответственного за производство
15. В процессе производства работ запрещено производить демонтаж датчиков пожарной сигнализации, в случае необходимости проведения временного демонтажа, либо переноса датчиков согласовать данный тип работ с Управляющей организацией.
16. Для подъема и спуска материалов и мусора необходимо:
  - пользоваться только специально отведенным для этих целей лифтом (с соответствующей защищающей от повреждения отделкой).
  - подъем материалов на объект осуществляется строго в заводской упаковке, либо перед подъемом упаковывается
  - место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается ДВП, с жестким креплением малярным скотчем к основанию пола
17. Складирование и вывоз мусора разрешается в мешках, исключающих загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

Категорически запрещается выбрасывать мусор из окон, хранить и складировать мусор в местах общего пользования.

Работа в квартире по переустройству и перепланировке разрешается в рабочие дни с 9.00 до 18.00.

Строительный мусор вывозить незамедлительно.

Особо шумные работы разрешены в период с 10-00 до 13-00 и с 15 до 19 ч.

**При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

- мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.).
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, при этом допускается установка дополнительной двери за типовой дверью
- проведение любых видов работ, связанных с нарушением целостности несущих конструкций здания (межэтажных перекрытий и колонн), в том числе, штробление и прочие действия
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей)
- использование подземной автостоянки для складирования мебели, строительных материалов и отходов.
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- установка наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения
- отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания. Отвод конденсата должен быть организован в переустраиваемом помещении со сбросом в дренажную систему или бытовую канализацию.
- снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.
- совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.
- переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению

несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

- перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

- проведение ремонтно-строительных работ в местах общего пользования, вне зоны ответственности собственника за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

**18. При проведении ремонтно-строительных работ**

**БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

- Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием управляющей компании с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.

- Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой за 24 часа до начала производства работ.

- Проведение любых видов работ, связанных с нарушением целостности несущих конструкций здания (межэтажных перекрытий и колонн), в том числе, штробление и прочие действия.

**19.** Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников управляющей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

**20.** При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

**21.** Организация, производящая ремонтно-строительные работы в помещении обязана обеспечить свободный доступ в помещение сотрудникам управляющей компании (технический надзор, инженеры)