Приложение № \_\_\_\_\_

к Протоколу № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.

общего собрания МКД по адресу: г. Жуковский,

ул. Гудкова, дом 20

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТА**

**1.Основные понятия**.

**Правила** – настоящие Правила проведения ремонтно-строительных работ в

Помещениях многоквартирного дома (далее – Жилой дом), находящегося в управлении АО «Управляющая компания «Наукоград».

**ДС** - Диспетчерская Служба Управляющей организации.

**Собственник** –лицо, владеющее на праве собственности Помещением в Многоквартирном доме. Пользователи – члены семей Собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Помещение** – жилое или нежилое помещение, находящееся во владении, пользовании и

распоряжении Собственника.

**Общее имущество в Жилом доме** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Переустройство** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт Помещения. Проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности, изменению расположения частей, размеров, состава, функционального назначения, устройству (заделке) и заполнению проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, монтажу, переносу, изменению рабочих характеристик инженерного оборудования, сетей и систем.

**Перепланировка** – изменение конфигурации Помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт Помещения.

**2.Общая информация и предварительные мероприятия**

2.1. При проведении общестроительных (строительно-отделочных) работ необходимо

руководствоваться настоящими Правилами.

2.2. Перед началом проведения ремонтных работ по Переустройству инженерных систем и (или) Перепланировке уведомить об этом Управляющую организацию письменно и приложить документ (Решение) о согласовании проведения Переустройства или Перепланировки выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления.

2.3. В случае возникновения аварийных ситуаций и/или проведения планово-ремонтных работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализирования необходимо обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам сотрудников Управляющей организации.

2.4. По завершению ремонтно–строительных работ, передать в Управляющую организацию

копии технических документов, выданных компетентным органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, по результатам Переустройства и (или) Перепланировки.

**3. Область применения Правил**

3.1. Правила предназначены для реализации законных интересов Собственников и юридических лиц, владеющих помещениями в Жилом доме, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности общего имущества Жилого дома.

3.2. Правила распространяются на всех Собственников помещений и рабочий персонал привлеченный Собственником помещения для выполнения тех или иных работ в своем помещении.

Настоящие правила устанавливают порядок проведения ремонтно-строительных работ в Помещениях, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3.3. Понятие ремонтно-строительных работ 3.1. К ремонтно-строительным работам относятся работы по Переустройству и Перепланировке Помещений, косметическому, текущему и капитальному ремонту помещений.

3.4. Переустройство и (или) Перепланировка Помещения проводятся с соблюдением требований законодательства РФ при наличии Решения о согласовании проведения Переустройства или Перепланировки выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления.

3.5. Организация ремонтно-строительных работ производится на основании:

- Жилищного Кодекса РФ;

- Гражданского Кодекса РФ;

- Кодекса РФ об административных правонарушениях;

- Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм

технической эксплуатации жилищного фонда»; - Закон МО № 16/2014-ОЗ от 07.03.2014г. «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области», и других нормативных актов.

**4. Режим работы при проведении ремонтно-строительных работ на территории Жилого дома**

4.1. После заселения первого Собственника или Пользователя помещения шуметь в многоквартирном доме нельзя:

- с 21.00 до 08.00 в будние дни (с 19.00 и до 09.00 в будние дни при проведении Переустройства, Перепланировки и ремонтных работ);

- с 22.00 до 10.00 в выходные и праздничные дни;

- с 13.00 до 15.00 ежедневно;

- с 19.00 до 10.00 по субботам (ремонтные работы);

- круглосуточно в воскресенье и нерабочие праздничные дни (при проведении Переустройства, Перепланировки и ремонтных работ).

4.2. Режим работы может быть изменен. Информация по изменению режима работы

размещается на информационных стендах в Жилом доме.

4.3. Перед началом производства работ предоставить коменданту дома Управляющей компании Список рабочего персонала, который будет проводить работы с указанием старшего среди сотрудников и его контактный телефон, заверенный личной подписью собственника, ксерокопии паспорта.

**5. При производстве ремонтно-строительных работ Собственник обязан:**

5.1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ оснастить переустраиваемое помещение следующими средствами и оборудованием:

- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов), подключенным к соответствующим инженерным сетям;

- емкостью для сбора жидких производственных отходов;

-·медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;

- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушителями) по нормам;

- информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном;

5.2. При проведении строительно-отделочных работ руководствоваться регламентами

выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации,

электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и

пылеудалению, обеспечить соблюдение лицами, осуществляющими ремонтно-строительные

работы в Помещении, Правил пожарной безопасности и Правил техники безопасности укрыть пожарные извещатели.

5.3.Все сотрудники должны быть обеспечены спецодеждой, индивидуальными средствами защиты, страховочными поясами (по необходимости).

5.4. При производстве работ с использованием «мокрых процессов» обеспечить защиту от протекания жидкостей на нижерасположенные этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме.

5.5. Проводить работы по переоборудованию систем электроснабжения, теплоснабжения и водоснабжения с привлечением к данным работам квалифицированных специалистов.

5.6. Выполнить открывающимся техническое окно в шахте со стояками трубопроводов

позволяющее производить сантехнические работы на стояках сантехнических сетей и снятие показаний приборов учета воды, а также предусмотреть свободный доступ к радиаторам отопления.

5.7. Возмещать причиненный ущерб зданию (общему имуществу) и/или его частям и/или имуществу владельцев других квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ.

Имущественную ответственность за причиненный рабочими ущерб Жилому дому несет в полном объеме Собственник.

5.8. По окончании Переустройства и (или) Перепланировки, внести соответствующие

изменения в техническую документацию Помещения, обратившись для этого в компетентный орган, осуществляющий техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

5.9. Передать в Управляющую организацию копии технических документов, выданных

компетентным органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, по результатам переустройства и (или) перепланировки.

**6. Рекомендации обязательные к выполнению работ.**

6.1. Санитарно-технические работы.

6.1.1. Лючок в санитарно-техническую шахту:

- монтировать технический лючок в санитарно-техническую шахту (место прохода стояков), размерами позволяющими свободно производить работы на трубопроводах и осуществлять свободное обозрение показаний приборов учета воды;

- при наличии штатной ревизки (прочистки), на стояке канализации в помещении собственника, монтировать лючок для доступа к ней.

6.1.2.Замена запорной арматуры систем ГВС, ХВС, отопления.

- граница эксплуатационной ответственности между Собственником Помещения и Управляющей организацией по системам водоснабжения, отопления проходит по крайнему от стояка запорному устройству;

- Собственники Помещений имеют право:

* за свой счет приобретать материалы, услуги Управляющей компании по слитию стояков, работы по их замене;
* за свой счет произвести замену запорной арматуры на ответвлениях от стояков ХВС, ГВС, отопления относящихся к собственным помещениям и входящей в зону ответственности Управляющей организации, такие работы выполняют только квалифицированные сотрудники Управляющей организации.

- при этом запрещается изменять диаметры условного прохода арматуры и точки монтажа,

изменять материал стояков, устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках данных систем; - предварительно согласовывается с инженером Управляющей организации запорная арматура, планируемая на замену, затем подается заявка на слитие стояка в диспетчерскую (слитие стояков осуществляется в рабочие дни, в интервале от 9.30 до 15.00), самостоятельно сливать воду из систем теплоснабжения и водоснабжения запрещено;

- время на проведение данных работ (перекрытие стояка) не более чем 1,5 часа, запрещено

устраивать подогрев полов с использованием систем теплоснабжения и водоснабжения,

демонтировать приборы учета потребления (воды, отопления, электроэнергии и т.п.)

- при температуре наружного воздуха ниже чем –15\*С, работы, не связанные с аварийными

ситуациями на стояках отопления не производятся.

- данные работы производятся специалистами Управляющей организации.

6.1.3. Вентиляционные шахты:

- любые действия, связанные с изменением конфигураций, перекрытием, либо с уменьшением сечений вентиляционных, сантехнических и коммуникационных каналов, а так же использование системы естественной вентиляции не по назначению запрещены;

- в помещениях, расположенных на 2-х крайних верхних этажах здания, рекомендуется установка вытяжных канальных вентиляторов в кухонном вытяжном канале и в сан.узле.

6.1.4. Замена отопительных приборов:

Допускается замена приборов отопления с учётом следующих условий:

- монтаж и демонтаж приборов отопления проводить в соответствии с СП 73.13330.2012

«Внутренние санитарно-технические системы зданий»;

- при замене приборов одного типа (радиатор, конвектор) на аналогичный тип другого

производителя, необходимо выбрать прибор с аналогичными тепловыми и гидравлическими характеристиками;

- при замене одного типа прибора на другой, прибор должен соответствовать тепловой мощности заменяемого прибора или необходимо выбрать ближайшую модель по мощности, в соответствии с характеристиками производителя (прописаны в паспорте отопительного прибора);

- характеристики отопительного прибора установленного в помещении собственника

(проектные) возможно уточнить у инженера Управляющей организации.

6.2. Общестроительные работы:

6.2.1.Устройство дополнительных дверных блоков и других ограждений в местах общего

пользования:

- запрещается устраивать в помещениях, относящихся к местам общего пользования, кладовые или другие помещения путем ограждения и установки дверных блоков;

- запрещается загромождать общедомовые санитарно-технические и электро-шкафы, ниши и навешивать собственные замки на их дверцы;

- запрещается каким-либо способом ограничивать свободный доступ к пожарным шкафам и клапанам дымоудаления со стороны лифтового холла и эвакуационного лестничного марша; -не допускается переустройство помещений, при котором:

а) ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам,

б) нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение,

-запрещается устанавливать отключающие или регулирующие устройства на общедомовых

(общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях,

- запрещается замена перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещение дополнительного оборудования в помещениях квартир при которых увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям).

6.2.2 Объединение лоджий с жилыми помещениями, изменение расположения «влажной зоны» (кухонь, сан.узлов):

- объединение лоджий с жилыми помещениями возможно только при наличии у Собственника документа (Решения) о согласовании проведения Перепланировки, выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления, изменение места расположения в помещении «влажной зоны» (кухонь, сан.узлов) – не допускается.

6.2.3. Замена оконных блоков и отливов.

- Собственники помещений, по своему желанию, имеют право за свой счет произвести замену оконных блоков и отливов самостоятельно;

- данные работы производятся специалистами, привлеченными Собственником. Ответственность за качество выполненных работ также возложена на Собственника, в том числе за сохранность фасадной облицовки;

- при этом изменять конфигурацию оконного переплета, размеры и цвет оконного блока, а также отлива запрещается;

- установка дополнительного стеклопакета изнутри помещения либо лоджии – на усмотрение Собственника.

6.3. Граница эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственностью между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом:

а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещение (квартире);

г) на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы вводного автоматического выключателя, расположенного в квартирном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

6.3.2. Замена прибора учета электроэнергии.

- замена ПУ электроэнергии при выходе его из строя (окончания срока поверки) производится на платной основе: специалистами АО «Мосэнергосбыт» либо специалистами управляющей компании в порядке, определённом Правилами № 354 (п. 81, 81(1) – 81(10)).

**7. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:**

7.1.Проводить работы только в часы, указанные в настоящих правилах.

7.2.Своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места, не использовать мусоропровод для крупногабаритного мусора.

7.3.Не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне квартиры собственника.

7.4.Осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта.

7.5.Перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля и

этажного холла, а после завершения работ производить их уборку.

7.6. Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки, не курить.

7.7. Не портить оборудование и имущество Жилого дома.

7.8. Не наносить ущерб имуществу владельцев помещений, не вскрывать квартиры соседей.

7.9. Не причинять беспокойства жителям дома.

7.10. Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

7.11. Иметь в наличии в квартире не менее 1 (одного) огнетушителя.

7.12. Не допускается применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение

нормативно допустимого шума и вибрации.

**8. Ввоз/вывоз строительных материалов и инструментов. Вывоз строительного мусора.**

8.1. Складирование строительного мусора вне квартиры не разрешается, за исключением размещение такого мусора в специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует расходы Управляющей компании на вывоз строительного мусора.

8.2. Запрещено сливать в систему канализации лакокрасочные жидкости, строительные смеси, растворы, грунтовки и т.п. во избежание засора данной системы.

8.3. Строительный мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару,

исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов.

8.4. Складирование мусора, строительных материалов вне помещения Собственника не

разрешается.

8.5. Недопустимо загромождение строительными материалами и мусором:

- эвакуационных путей

- мест общего пользования

- квартир соседей.

8.6. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, мусоропровода.

При возникновении засора канализации и/или мусоропровода строительным мусором (п. 7.2.) Управляющая организация ответственности не несет.

8.7. Транспортировка в лифте и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в Здании запрещается.

8.8. Транспортировка грузов осуществляется с использованием грузового лифта. Запрещено использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

8.9. Запрещается перевозить в лифтах строительные материалы без упаковки.

8.10. Запрещается перевозить строительные материалы весом, превышающим предельно

допустимый вес перевозимого лифтом груза.

8.11. При погрузочно-разгрузочных работах необходимо застелить пол лифтового, приквартирного холла от портала лифта до входной двери переустраиваемого помещения защитной полиэтиленовой пленкой.

**9. Ответственность за несоблюдение Правил**

9.1. При нарушении настоящих Правил Собственником и/или его рабочим персоналом ведущем ремонтно-строительные работы в Помещении, Управляющая организация вправе составить акт о нарушении.

9.2 Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности.

Отказ от подписания акта Собственником помещения и/или его рабочим персоналом, ведущим работы в помещении (квартире), не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в таком акте.

9.3. При нарушении настоящих Правил Собственником и/или его рабочим персоналом, зафиксированных соответствующим актом, Управляющая организация до выяснения обстоятельств имеет право потребовать приостановить проведение ремонтно-строительных работ.

9.4. Собственник, самовольно Переустроивший и (или) Перепланировавший Помещение, несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

Самовольным является Переустройство и (или) Перепланировка Помещения, проведенные при отсутствии Решения о согласовании проведения Переустройства или Перепланировки выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления.

9.5. Если соответствующее Помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой Собственнику вырученных от продажи помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

9.6. Собственник несёт полную ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе и материальную, за вред, причиненный жизни, здоровью и

имуществу третьих лиц при осуществлении ремонтно-строительных работ в Помещении.