

Правила проведения ремонтно-отделочных работ

Приложение № 1 к Правилам
пользования помещениями
в многоквартирном доме

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

1. Общие положения.

1. Настоящие Правила проведения ремонтно-отделочных работ (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении строительных работ, в том числе работ по переустройству, в квартирах (помещениях), находящихся в жилых многоквартирных домах.
2. Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности,
3. Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации; Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; правовые акты территориальных органов власти.
4. Настоящие Правила регулируют правовые и имущественные отношения между собственниками переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению собственников, Управляющей компании, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ по переустройству помещений или в результате их проведения.
5. Настоящие Правила предназначены для реализации законных интересов физических и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых многоквартирных домах, организации эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности собственников помещений, сохранности их имущества и общего имущества в многоквартирном доме.
6. Правила обязательны для всех собственников помещений и других лиц, имеющих законные права на помещения в многоквартирном доме, а также для персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

2. Проведение ремонтно-строительных работ в помещениях

7. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
8. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной

сигнализации.

9. При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

- 10. В жилых домах запрещается производство ремонтно-строительных работ: в воскресенье и праздничные дни;
- с началом работ ранее 8-00 и окончанием позднее 20-00 часов, в том числе по вывозу мусора;
- с началом шумных работ ранее 9-00 и окончанием позднее 19-00 часов.

Режим работы персонала строительных организаций может быть изменен Управляющей компанией.

11. Ключи от переустраиваемых помещений (квартир) выдаются Управляющей компанией исключительно собственникам квартир или лицам, имеющими законные права на помещения в многоквартирном доме.

12. Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения многоквартирного дома при необходимости осуществляется в сопровождении представителя Управляющей компании.

13. Проживание/нахождение работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории многоквартирного дома после 20-00 часов запрещается.

14. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории многоквартирного дома в опрятной одежде.

15. Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования многоквартирного дома, включая лифты и места для курения.

16. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

17. Не допускается:

- разборка полная и (или) частичная несущих и ненесущих стен, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, закладка дверных проемов в несущих и ненесущих стенах, устройство перегородок с увеличением и без увеличения нагрузок на перекрытия;
- создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях;
- проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и др.);
- изменение конфигурации переустраиваемого помещения (квартиры), при сохранении функционального назначения объекта, требующее внесение изменений в технический паспорт помещения (квартиры);
- перенос кухни на территорию жилого помещения (комнаты);
- ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и

отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования в многоквартирном доме;
- проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

18. Запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления Управляющей компанией соответствующих актов скрытых работ.

19. Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в квартире производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС).

20. Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям. Допускается изменение проектных характеристик по согласованию с Управляющей компанией в сторону увеличения сечения проводов, снижения номиналов аппаратов защиты, а также замена аппаратов на аналогичные сертифицированные при условии сохранения конфигурации квартир

21. Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.

22. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании.

Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта минимум за 24 часа до начала производства работ.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

23. Не допускается изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

24. Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала по согласованию с Управляющей компанией.

Проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается.

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

Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

26. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство квартиры (помещения) с обязательным согласованием с Управляющей компанией.

27. При установке наружных блоков кондиционеров должен быть предусмотрен отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания.

28. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений.

29. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией запрещается.

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

31. Заявка-разрешение на ввоз (вывоз) строительных материалов и оборудования оформляется у Управляющей компании.

В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики ввозимого/вывозимого материала и оборудования.

Вынос (вывоз) с территории многоквартирного дома материалов и имущества допускается только с письменного разрешения Управляющей компании.

32. Не допускается складирование материалов и оборудования:

- на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;
- на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей компанией.

33. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях (квартирах) в количествах, превышающих пожарные нормы.

34. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал подрядной организации, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире).

35. Собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, при проведении ремонтно-строительных работ в помещениях за свой счет обязаны осуществлять вывоз образовавшегося мусора.

О вывозе крупногабаритного строительного мусора собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить Управляющую компанию о вывозе крупногабаритного мусора, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства.

3. Ответственность собственников помещений (квартир) и подрядных организаций по переустройству помещений

36. При нарушении настоящих Правил собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющая компания имеет право составить акт по факту нарушения с участием собственника, представителей подрядной организации, а также, при

отказе вышеуказанных лиц то составления акта, с участием лиц, являющихся собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений.

37. Акт является основанием для привлечения собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.

Отказ от подписания акта собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

38. Собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении (квартире), вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ многоквартирному дому или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

39. В случае самовольной перепланировки помещения, собственник обязан за свой счёт восстановить первоначальное состояние помещения, имевшееся до самовольной перепланировки.

40. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке:

- приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);
- ограничить (запретить) допуск на территорию многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире);

41. До устранения собственниками помещений выявленных нарушений допуск персонала подрядных организаций производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания.

42. В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности Управляющей компании обязаны немедленно выдворять с территории многоквартирного дома работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением собственников и составлением соответствующего акта.