

# **Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома №29 ул. Жегаловская г.Щелково МО**

## **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Перед началом отделочных работ в помещениях собственника необходимо ознакомиться с настоящим Регламентом и довести его до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей работы в помещении.

1.2. Для проведения благоустройства и отделки квартиры Собственник может: - Оставить все стены, двери и прочее в соответствии с техническим паспортом помещения. - Осуществить перепланировку помещения. - Осуществить переустройство помещения.

1.3. Работы по переустройству и (или) перепланировке проводятся в соответствии со ст. 25,26 ЖК РФ, постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, постановление Правительства Москвы от 26.12.2012 года №840-ПП»

1.4. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений, производство которых затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома, осуществляются на основе ПРОЕКТА переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. К мероприятиям (работам) по переустройству на основе проекта относятся:

1.4.1 Замена и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

1.5. Мероприятия (работы) по перепланировке:

1.5.1. Устройство (перенос) уборных и ванных комнат.

1.5.2 Демонтаж перегородок, устройство проемов в перегородках, ограждающих газифицированные помещения.

1.5.3. Устройство несущих стен.

1.5.4. Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц.

1.5.5. Устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих.

1.5.6. Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.

1.5.7. Заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях.

1.5.8.. Строительно-монтажные работы по изготовлению полов и (или) изменению конструкции полов.

1.5.9. Объединение лоджий с внутренними помещениями.

1.5.10. Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия.

1.5.11. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки – толщиной более 10 см., либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/м<sup>2</sup>) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями.

1.6. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома, осуществляемые на основе ПРОЕКТА переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме: 1.6.1. Создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение (занятие) дополнительного земельного участка.

1.6.2. Создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах).

1.6.3. Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, отопления и оснащения инженерным и санитарно-техническим оборудованием вновь устраиваемых помещений.

1.6.4. Создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

1.6.5. Создание (не предусматривающее организацию помещения) навесов в пределах габаритов существующих элементов здания (дебаркадеры, стилобаты, и т.п.), а также крылец и лестниц. 1.6.6. Создание витрин в пределах (с выносом не более 1 метра) габаритов существующих элементов здания, без операния на землю, не предусматривающее организацию помещений.

1.6.7. Создание холодных тамбуров (входов) в пределах существующих площадок - крылец, пандусов, лестниц за границей наружных стен здания.

1.6.8. Устройство лоджий и террас на первых этажах.

1.7. При устройстве покрытий (крыш, навесов) на террасах (балконах) в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен, в том числе, наружных, нижерасположенного этажа (создание капитальных надстроек).

1.8. При устройстве лоджий на первых этажах в проектных решениях (проектах) необходимо предусматривать единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у дома лоджиями (балконами) в случае их наличия. Не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

1.9. При создании, изменении тамбуров общая площадь тамбура не должна превышать 10 кв. м. 1.10. Переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, при которых создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания, допускаются в случае, если земельный участок в установленном порядке поставлен на государственный кадастровый учет и включен в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.11. При производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах не допускается:

1.11.1. Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживание граждан.

1.11.2. Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

1.11.3. Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение. Изменение нарушения крепления существующего фасада. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Управляющему для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Владельцем данного правила, Управляющий вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Владельца.

1.11.4. Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

1.11.5. Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции. Установка в вентиляционных каналах вытяжных вентиляторов.

1.11.6. Увеличение 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.

1.11.7. Перенос радиаторов отопления в лоджии, балконы и веранды.

1.11.8. Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.

1.11.9. Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

1.11.10. Установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети. 1.11.11. 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.

1.11.12. Изменение типа установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования Управляющего.

1.11.13. Переделывать (уменьшать сечение) вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

1.11.14. Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах.

1.11.15. Переустройство чердака, технического этажа.

1.11.16. Не согласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. 1.11.17. Не согласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего назначения.

1.11.18. Владелец обязан до начала производства вышеуказанных работ получить распоряжение Инспекции жилищного надзора о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения и производства работ, или узаконить выполненное переустройство/перепланировку жилых и нежилых помещениях, если ранее соответствующее оформление не производилось. При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Владелец обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

1.12. До начала проектных работ по переустройству (перепланировке) помещения собственнику (пользователю) жилого помещения следует обратиться в управляющую компанию ООО «УК Новое Жегалово»:

1.12.1. Проконсультироваться с инженером службы эксплуатации;

1.12.2. Предоставить перечень следующих документов для разрешения проведения работ по переустройству (перепланировке) помещений.

1.12.3. Проект (эскиз) по переустройству (перепланировке) квартиры, выполненной проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию.

1.12.4. Договор на проведение технического надзора, а также подтверждение оплаты услуг по договору (по решению Собственника).

1.12.5. Подтверждение отсутствия задолженности за техническое обслуживание и коммунальные платежи.

1.12.6. Доверенность от собственника (владельца) жилого помещения на доверенное лицо в том случае, если собственник (владелец) квартиры не будет самостоятельно контролировать процесс отделочных работ, его телефон.

1.12.7. Копия лицензии организации (копия документа о членстве в СРО), осуществляющей отделочные виды работ.

1.13. В соответствии с действующим законодательством РФ, а также во избежание неприятностей по качеству выполняемых работ обращаем Ваше внимание на то, что отделочные работы должны выполняться специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию на выполняемые работы. Наличие договора и гарантий позволит вам обезопасить себя от компенсации «из своего кармана» ущерба смежным квартирам, например, в случае залива, если аварийная ситуация возникла в вашей квартире. К сожалению, такое происходит с каждой десятой квартирой на стадии ремонта. Вы имеете право требовать от подрядчиков все документы о приобретении и сертификаты качества на все материалы, арматуру и оборудование. Владелец 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 Управляющим или иной специализированной организацией. При этом Владелец возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

1.14. Владелец должен проверять наличие специального разрешения (свидетельства, лицензии, допусков) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ согласно действующему законодательству.

1.15. Владелец перед началом производства строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях устанавливает сантехнику (унитаз и раковина) и предьявляет подключения инженеру по эксплуатации.

1.16. Складирование строительных материалов осуществляется в жилых и нежилых помещениях Владельца. Складирование мусора вне жилых и нежилых помещений не разрешается. Вынос строительного мусора из квартиры до установленного места бункеров осуществляется силами Владельца через паркинг (-2). Заявку на использование лифта подавать за сутки через коменданта блока. В случае нарушения данного правила, Владелец уплачивает управляющей компании компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

1.17. Проживание работников в жилых и нежилых помещениях в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.18. Скрытые работы рекомендуется предъявить инженеру по эксплуатации, о чем составляется соответствующий Акт в течение 3 (Трех) календарных дней с момента окончания работ. При подписании указанного Акта Владелец одновременно рекомендуется передать инженеру по эксплуатации полный комплект копий исполнительной документации о проделанных работах. 1.19. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи.

1.20. Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у инженера по эксплуатации наряд-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

1.22. 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. В случае повреждения лифтового оборудования Владелец обязуется компенсировать причиненный ущерб, а также убытки в связи с простоем лифта в полном объеме.

Администрация ООО " УК Новое Жегалово"

