

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В МКД

Настоящие правила обязательны для соблюдения всеми собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская, 123А корп.2 (далее по тексту-МКД), лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче (далее по тексту -лица, принявшие от застройщика помещения в МКД), их полномочными представителями, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно находящимися МКД для целей проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещений.

Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным кодексами и Кодексом об Административных правонарушениях Российской Федерации; Постановлением Госстроя Российской Федерации №170 от 27.09.2003г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и правовыми актами территориальных органов власти.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью на основе принципов самоорганизации обеспечение высоких стандартов проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещений в МКД для последующего комфортного и безопасного проживания и пребывания.

1.2. Для обеспечения безопасного проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке помещений (далее по тексту-Работы) каждый Собственник/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, и подрядчик обязаны соблюдать и выполнять все действующие законы, нормы и правила, применимые к пользованию недвижимым имуществом, проведению Работ, а также настоящие Правила.

1.3. Услуги Управляющей организации в пределах жилых/нежилых помещений (услуги, связанные с личным имуществом) Собственника/лица, принявшего от застройщика помещение в МКД, оплачиваются дополнительно единоразово к выставленному счету за жилищно-коммунальные услуги в случае проведения Работ Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД:

- 1.3.1. выдача типовых технических условий – 1500 руб; выдача технических условий по индивидуальному проекту от 3000 руб;
- 1.3.2. согласование проекта – от 1500 рублей, в зависимости от сложности;
- 1.3.3. вывоз строительного мусора – 160 руб с кв.м;
- 1.3.4. сопровождение подъема крупногабаритных грузов с использованием грузопассажирского лифта – 90 руб с кв.м.
- 1.3.5. проведение влажной уборки в местах общего пользования на время проведения Работ – 140 руб с кв.м.;
- 1.3.6. вызов представителя Управляющей организации для приемки скрытых работ – 500 руб;
- 1.3.7. вызов представителя Управляющей организации для проведения гидравлических испытаний систем отопления, водоснабжения – 800 руб.;
- 1.3.8. вызов представителя Управляющей организации для подключения (отключения) помещения к общедомовым системам энергоснабжения - 500 рублей.

2. Обязанности Собственников, лиц, принявших от застройщика помещение в МКД, до начала производства работ

2.1. После фактической приемки помещений и принятия решения о необходимости проведения Работ:

- 2.1.1. обратиться в Управляющую организацию заявлением о выдаче технических условий по электроснабжению, отоплению, вентиляции, водоснабжению с предоставлением подлинников и копий правоустанавливающих документов на помещение;
- 2.1.2. подготовить технический проект, проект переустройства и/или перепланировки помещения;
- 2.1.3. предоставить в Управляющую организацию технический проект, проект переустройства и перепланировки помещения для согласования в части соответствия строительным нормам, правилам и выданным техническим условиям. Управляющая организация обязана в течение 10 рабочих дней рассмотреть представленные документы и, в случае несоответствия технического проекта (проекта переустройства и/или перепланировки) техническим условиям, нормативным документам (СНиП и др.), составить замечания и вернуть документы Собственнику/лицу, принявшему от застройщика помещение в МКД, для доработки проектной организацией.
- 2.1.4. погасить все имеющиеся задолженности перед управляющей организацией (в том числе за услуги по содержанию, коммунальные услуги), оплатить счета за вывоз строительного мусора, сопровождение подъема крупногабаритных грузов с использованием грузопассажирского лифта и за проведение влажной уборки в местах общего пользования на время проведения Работ;
- 2.1.5. составить совместно с Управляющей организацией акты учета начальных показаний индивидуальных приборов учета водоснабжения, электроэнергии, теплоснабжения; в случае необходимости обеспечить опломбировку индивидуальных приборов учета.

3. К началу проведения Работ Собственник/лицо, принявших от застройщика помещение в МКД, ОБЯЗАНЫ:

- 3.1. Оборудовать и оснастить помещение:
 - 3.1.1. электрощитом временных строительных нужд;
 - 3.1.2. санитарным блоком (умывальник, унитаз);
 - 3.1.3. средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушителями) по нормам.
- 3.2. Предъявить уполномоченному представителю Управляющей организации вышеперечисленное оборудование.
- 3.3. Обеспечить нахождение в общественных зонах МКД сотрудников подрядчика в чистой одежде и обуви.

4. Производство работ

4.1. После проведения Собственником помещения/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, мероприятий, указанных в разделе 2 и 3 настоящих Правил, Управляющая организация выдает допуск к проведению Работ и подключает помещение к общедомовым системам энергоснабжения.

4.2. В целях сохранности общего имущества МКД, предупреждения противоправных действий на территории МКД Собственникам/лицам, принявшим от застройщика помещение в МКД, рекомендуется предоставлять Управляющей организации информацию о всех лицах (подрядчиках), допущенных к производству Работ.

4.3. Электроснабжение для подключения строительного инструмента в помещении производится от электрощита для временных строительных нужд. При подключении токоприемников необходимо соблюдать требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПОТ) и прочие нормы и правила.

4.4. Устройство технических и прочих отверстий в несущих конструкциях подлежит обязательному согласованию с Управляющей организацией.

4.5. Подъем оборудования и материалов до своего этажа и впоследствии спуск и вывоз строительного мусора осуществляется:

- 4.5.1. строго по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта;
 - 4.5.2. строго в заводской упаковке либо в упакованном виде перед подъемом или спуском на специализированных грузовых тележках.
- 4.6. Подрядчик, производящий Работы в помещении, обязан обеспечить свободный доступ в данное помещение сотрудникам Управляющей организации (технический надзор, инженеры) для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

5. Проведение скрытых работ

5.1. Скрытые работы (устройство шумоизоляции и гидроизоляции, монтаж электросистем, системы отопления, водоснабжения, кондиционирования, водоотведения, если после монтажа данные системы будут зашиваться коробом, заливаться стяжкой и т.д.) производятся по согласованию/под надзором Управляющей организации.

5.2. О готовности скрытых работ и до их окончательной заделки (скрытия) Собственники/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, подрядчик обязаны сообщить в Управляющую организацию и вызвать специалиста для фиксации факта завершения скрытых работ, предварительно уведомив Управляющую организацию за 1 день. Прием скрытых работ производится путем составления акта на скрытые работы.

5.3. По завершении монтажа инженерных систем в квартире (помещении) необходимо произвести гидравлические испытания систем отопления, водоснабжения в присутствии представителя Управляющей организации с составлением акта.

6. При проведении Работ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

6.1. Проводить мероприятия:

6.1.1. нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических и противопожарных нормативных документов, действующих для жилых зданий;

6.1.2. влияющие на архитектурный облик МКД (устройство козырьков, маркиз, изменение цвета существующего остекления, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем, спутниковых антенн и т.п.);

6.1.3. по сносу, ослаблению, уменьшению сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройству в них проемов, отверстий, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

6.2. Изменять тип, увеличивать или уменьшать мощность отопительных приборов, и приборов электроснабжения.

6.3. Переносить из проектного положения, демонтировать и отключать датчики пожарной сигнализации без согласования со специализированной обслуживающей организацией.

6.4. Сносить, пересекать коммуникациями и сужать сечения вентиляционных каналов, сантехнические и коммуникационные шахты, находящиеся в пределах площади помещения.

6.5. Устанавливать, подключать и применять:

6.5.1. электробытовые и профессиональные приборы и машины, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность;

6.5.2. оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимых уровней шума и вибрации;

6.5.3. лебедки, тали, блоки и иные аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;

6.5.4. газовые баллоны и другое газовое оборудование, работающее под давлением, вызывающее пожаровзрывоопасность.

6.8. Проводить санитарно-технические и иные работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, системы электроснабжения. Работы допускаются проводить только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организации. Заявка на отключение/включение стояков должна быть принята за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения, системы электроснабжения не должно превышать 3 (трех) часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 градусов.

6.9. Сливать и использовать воду из систем отопления для бытовых, строительных и прочих нужд.

6.10. Складировать:

6.10.1. легковоспламеняющиеся жидкости в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;

6.10.2. материалы и оборудование на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок;

6.10.3. строительный мусор в местах общего пользования.

6.11. Загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

6.12. Разгружать строительные материалы на незащищенную поверхность плиточного покрытия.

6.13. Использовать лифты:

6.13.1 для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме грузового лифта, специально оборудованного для этих целей, с использованием грузовой тележки);

6.13.2 для перемещения легковоспламеняющихся жидкостей и взрывопожароопасных веществ;

6.14. 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.

7. Санкции за нарушение Правил

7.1. Любое несоблюдение вышеуказанных требований, умышленное или неумышленное нарушение настоящих Правил, совершенное Собственниками/лицами, принявшими от застройщика помещение в МКД, или подрядчиками, и которое привело к возникновению аварийной ситуации, к несчастному случаю, к повреждению общего имущества или общих помещений или общественных зон, к нанесению ущерба другим Собственникам/лицам, принявшим от застройщика помещение в МКД, и/или подрядчикам, является основанием для привлечения указанных лиц к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

7.2. При нарушении настоящих Правил Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, и/или подрядчиком, ведущим Работы, представитель Управляющей организации составляет акт по факту нарушения с участием Собственника/лица, принявшего от застройщика помещение в МКД, либо его доверенного лица, подрядчика. Акт является основанием для привлечения указанных лиц к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции, суда. Отказ от подписания акта не освобождает от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

7.3. В случае закрытия доступа к электрическим, слаботочным, водопроводным, дренажным, канализационным и иным инженерным системам подрядная строительная организация, выполнившая работы, препятствующее освидетельствованию, обязана за свой счёт произвести соответствующие демонтажные работы, после которых возможно освидетельствование работ по монтажу инженерных систем и проведение испытаний (демонтаж кафеля, стяжки, обшивки потолков и пр.). В случае несдачи скрытых работ Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, по акту Управляющая организация вправе прекратить подачу коммунальных услуг до момента проведения совместного освидетельствования скрытых работ и проведение испытаний.

7.4. В случае закрытия гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий пола подрядная строительная организация, выполнившая эти работы, обязана за свой счёт произвести полный демонтаж всех покрытий до основания пола и заново выполнить все работы, требующие освидетельствования.

7.5. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, Управляющая организация имеет право:

7.5.1. приостановить ведение Работ/предоставление коммунальных услуг;

7.5.2. ограничить (запретить) допуск на территорию МКД персонала подрядчика, ведущего Работы.

До устранения Собственником/лицом, принявшим от застройщика помещение в МКД, выявленных нарушений допуск персонала подрядчиков в помещение производится в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.

7.6. При возникновении повреждения общего имущества или общих помещений, или общественных зон на жилых этажах МКД вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника Помещения/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, в котором проводились Работы на этом этаже либо подъезде.

7.7. При нанесении ущерба другим Собственникам/лицам, принявшим от застройщика помещение в МКД, вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника помещения/лицо, принявшее от застройщика помещение в МКД, по вине подрядчика которого произошло нанесение такого ущерба.