

## **ПРАВИЛА**

### **эксплуатации, проведения ремонта и переустройства помещений в многоквартирном жилом доме №87 по ул. Горького в г. Сочи**

#### **1. Общие положения и используемые термины.**

1.1. Настоящие Правила разработаны в целях безопасного и комфортного пользования недвижимым имуществом всех собственников жилья в многоквартирном жилом доме.

1.2. «Помещение в жилом доме» (далее – «помещение») - объемно-пространственное образование в жилом здании, ограниченное стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами для использования по определенному в установленном порядке функциональному назначению, в том числе жилому, нежилому и общего пользования.

1.3. «Собственник» - физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на жилое помещение (квартиру) в многоквартирном жилом комплексе «Парк Горького».

1.4. «Управляющая компания» (далее – «УК») - управляющая организация, осуществляющее техническое обслуживание, управление и содержание жилого дома на основании решения общего собрания собственников.

1.5. «Ремонт помещений» - проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, не связанных с перепланировкой и переоборудованием.

1.6. «Переустройство помещений» - проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, в том числе работ реконструктивного характера, для их перепланировки или переоборудования в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства.

#### **2. Обязанности собственника.**

2.1. Собственник должен производить ремонт и переустройство квартиры с соблюдением требований действующего законодательства РФ о порядке переустройства помещений в жилых домах и порядке ремонта.

2.2. В случае переустройства помещений собственник обязан изготовить проект, согласовать его с УК, а также с администрацией Центрального района г. Сочи и соответствующей межведомственной комиссией.

2.3 В случае изменения инженерных сетей и коммуникаций в помещениях

собственник обязан изготовить проект, согласовать его с УК и утвердить в ресурсоснабжающей организации – поставщике коммунальных услуг.

2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей выделяемую на помещение.

2.5. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и сертификата безопасности.

2.6. Не нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг, не использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению, не производить слив воды из систем и приборов отопления (в целях обогрева полов и т.д.).

2.7. Во избежание повреждения прочностных характеристик несущих конструкций, влекущих опасность разрушения, и потери гарантии компании-застройщика на конструктив здания:

- Категорически запрещается изменение дверного проема входной двери и конструкций несущих стен.
- Категорически запрещается штробление стен, потолков и пола под стяжкой до глубины залегания арматуры (20 мм).
- Категорически запрещается повреждение или резка арматуры.
- В целях модернизации схемы электропроводки рекомендуется использовать кабель-каналы и фальш-стены из легких стройматериалов.

2.8. При ремонте или при переустройстве квартиры «Собственник» соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования:

- самостоятельно и регулярно заказывать контейнеры для вывоза мусора (в том числе упаковки строительных материалов), после каждого вывоза мусора обеспечивать влажную уборку в квартирных и лифтовых холлах, в лифтовых кабинах.

- Запрещается сброс строительного мусора в канализацию.

- производить работы по графику, согласованному с владельцами всех смежных помещений. Сроки производства работ не более 6 (шести) месяцев с момента получения ключей. Время работы с 8.00 до 20.00 часов, кроме выходных и праздничных дней.

- Для ремонта необходимо привлекать только лицензированные строительно-ремонтные организации. Работники организаций должны иметь регистрацию по месту жительства - г. Сочи, Краснодарский край. Организация, выполняющая ремонт квартиры предоставляет список работников в «УК», с гарантией соблюдения вышеизложенных требований

- Во время и после переустройства «Собственник» обязан обеспечить свободный доступ ко всем инженерным коммуникациям.

- При выполнении сантехнических работ, с целью предупреждения аварий и как следствие заливов квартир приобретать только сертифицированное оборудование

в специализированных магазинах.

- В случае если ремонт квартиры производят лица, не имеющие лицензию, то «Собственник» квартиры несет всю ответственность за выполняемые действия, самостоятельно предоставляет список работников в «УК», инструктирует работников о порядке проведения ремонтно -строительных работ. По завершении работ в квартире, в полном или частичном объеме, собственник направляет исполнителей (исполнителя) в «УК» для приемки эксплуатирующей службой качества

2.9. При ремонтно-строительных работах вес строительных материалов не должен превышать 300кг, и поднимать их можно только на грузовом лифте и во вторичной упаковке. После разгрузки лифта рабочие обязаны произвести влажную уборку лифтовой кабины. При пользовании пассажирским и грузовым лифтом категорически запрещается царапать внутреннюю поверхность кабины лифтов.

2.10. Для оформления разрешения на доступ рабочих в квартиру «Собственника» необходимо предоставить список с перечнем рабочих, с указанием их постоянной (или временной) регистрации в г. Сочи. Списки подаются в УК по рабочим дням с 9.00 до 11.00 и с 14.00 до 16.00.

2.11. При производстве ремонтных работ «Собственник» оплачивает использование холодной воды и электроэнергии согласно тарифам, утвержденным Городским Собранием г. Сочи, исходя из показаний индивидуальных приборов учета.

2.12. В целях обязательного сохранения архитектурного облика многоквартирного дома:

- Установка системы кондиционирования, предполагающей вынос отдельных блоков за пределы «Помещения» в обязательном порядке должна быть согласована с инженерной службой «УК» и не должна нарушать внешний облик всего дома.

2.13. Запрещается вынос приборов отопления на балконы. Замену приборов отопления согласовывать с «УК».

2.14. При заделке технических шкафов в санузлах и ванных помещениях предусматривать люки ревизии размером не менее 40 х 60 см, обеспечивающие свободный доступ к сантехническим кранам и канализационным разводкам унитаза.

2.15. Запрещается нарушать конструкции вентиляционных каналов.

2.15. Перед ремонтом квартиры необходимо установить унитаз и умывальник для рабочих, в целях соблюдения санитарных норм на лестничной клетке и лифтовых холлах.

2.16. При производстве ремонтных работ не пользоваться мусоропроводом.

### **3. Заключительные положения.**

3.1. Ознакомление «Собственника» с настоящими Правилами считается его добровольным согласием неукоснительно соблюдать изложенные в них требования.

3.2. «Собственник» настоящими Правилами возлагает на себя обязательство в случае нарушения требований как самостоятельно, так и наведенными им лицами, а также действовавшими по его поручению или в его интересах, в разумный срок и за свой счет привести все в первоначальное положение и устранить последствия произведенных нарушений.

3.3. В случае несоблюдения «Собственником» правил выполнения ремонтных работ «УК» имеет право прекратить доступ производящих работы лиц в Помещение и пригласить «Собственника» для урегулирования спора.

3.4. В случае злого несоблюдения «Собственником» настоящих правил, влекущего прямой или косвенный ущерб интересам других собственников, «УК» имеет право в одностороннем порядке увеличить взимаемую с такого собственника плату за управление и техническое обслуживание в виде штрафных санкций за создания неблагоприятных условий для проживания в доме, а также в целях компенсации нанесенного ущерба.