

РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ И РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Настоящий регламент составлен в целях обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома, по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Яхтенная, дом 24, корпус 2, литера А**, а также в целях создания благоприятных и безопасных условий проживания.

Регламент обязателен для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

1. Производство общестроительных, отделочных, и инженерно-монтажных работ (далее - «ремонтных работ») в помещениях многоквартирного дома осуществляется собственниками помещений с привлечением квалифицированных специалистов и/или организаций, имеющих для этого необходимые допуски и разрешения.

2. Все виды ремонтных работ в помещениях многоквартирного дома осуществляются в будние дни с 10.00 до 19.00 часов. Проведение работ в выходные и праздничные дни **ЗАПРЕЩЕНО**.

Производство шумных работ осуществляется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в жилищной сфере» от 28.09.2009 N 389-81. График производства шумных работ представляется в управляющую компанию и согласовывается управляющим ДО НАЧАЛА непосредственного выполнения работ.

В исключительном порядке, до заселения первого жилья в каждую секцию, время производства ремонтных работ может быть пересмотрено на основании отдельного заявления собственника.

3. Управляющий (или лицо им уполномоченное) осуществляет контроль за ходом выполнения ремонтных работ с целью обеспечения выполнения требований действующего законодательства и положений настоящего Регламента.

4. Собственник помещения, при производстве ремонтных работ в нем, **ОБЯЗАН**:

4.1. По первому требованию управляющего **ОБЕСПЕЧИТЬ** ему **ДОСТУП** в помещение с целью проверки хода и результатов, производимых в помещении работ, а также для обеспечения выполнения требований Регламентов управляющей компании, а в случае аварийной ситуации - для ликвидации причин возникновения аварии;

4.2. Предоставить в управляющую компанию документы, указанные в п. 6.1. и п. 8 настоящего Регламента;

4.3. Соблюдать требования и выполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим Регламентом.

5. В целях сохранности общего имущества в многоквартирном доме при проведении ремонтных работ **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**:

5.1. Производить какие-либо работы в отношении внешнего вида фасадов многоквартирного дома, в том числе работы:

- нарушающие элементы навесного вентилируемого фасада (каменная облицовка, утепление, несущая подсистема);
- нарушающие элементы декора;
- по остеклению открытых балконов;
- по замене существующего фасадного остекления на другой вид, форму, цвет;
- по переоборудованию и изменению фасадных конструкций, в т. ч. замена ограждений, установка дополнительного оборудования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны и т.д.);

Примечание: установка наружных блоков кондиционеров допускается в специально отведенных местах на балконах лестничных клеток.

▪ по размещению вывесок, рекламной информации и конструкций (в исключительных случаях допускается только после согласования с управляющим);

▪ по установке защитных решеток, жалюзи на фасаде (установка защитных решеток допускается за плоскостью остекления внутри помещения);

▪ по размещению маркиз над окнами, витражами и витринами.

(См. «Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге» (утверждены постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 N 1135).

5.2. Производить работы, связанные с заменой отделочного материала внешних фасадных конструкций;

5.3. Выполнять работы, затрагивающие несущие конструкции, в результате которых будут внесены изменения в геометрические размеры конструкции, нарушена их целостность, сплошность, состав, устойчивость. Несущими конструкциями объекта являются монолитные железобетонные конструкции – стены, как внутренние, так и наружные, колонны, плиты перекрытия и плита покрытия.

Увеличивать нагрузки на перекрытия сверхнормативной величины (в соответствии с СП 20.13330.2011 п. 8.2) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых

материалов, размещении дополнительного оборудования (ванны повышенного объема, аквариумы повышенного объема, сейфы) в помещениях квартир. В случае установки вышеуказанного оборудования, либо перепланировка с заменой стяжки пола, установка перегородок увеличенной толщины (более 80 мм.) должен быть выполнен расчет перекрытия как по несущей способности (1 группа предельных состояний), так и по деформациям (2 группа предельных состояний).

Устройство проемов, вырубка и прорезка ниш, прорезка и пробивка отверстий в стенах и колоннах, а также в местах расположения связей между сборными элементами. Штробление плит перекрытий.

5.4 Размещать кухни под туалетом или ванной комнатой (Постановление РФ №47, п.24);

5.5 Замуровывать в стены трубы водоснабжения, канализации и отопления;

5.6 Устраивать "теплые полы" на балконах, лоджиях и других летних помещениях;

5.7 Устраивать "теплые полы" от систем центрального отопления и водоснабжения;

5.8 Прокладывать трубки и шланги кондиционера по наружной стороне стены фасада и штробить под эти цели железобетонные стены;

5.9 Устанавливать запорную арматуру (краны) на стояки водоснабжения и отопления;

5.10 Демонтировать на вводе в квартиру сетей ГВС и ХВС – регуляторы давления, фильтры, счетчики.

5.11 Подключать внутреннюю разводку квартиры, сетей ХВС и ГВС, до счетчика.

5.12 Демонтировать квартирный щит электроснабжения. При внесении изменений в квартирный щит, раздел проекта – электроснабжения должен быть согласован в установленном порядке.

5.13. Присоединять к площади квартиры или квартир коридоры и тамбуры общего пользования;

5.14. Объединять балконы и лоджии с помещениями квартиры, а также "выносить" на них батареи центрального отопления;

5.15. Устройство санузлов и кухонь вне границ квартиры: на балконах, лоджиях и в тамбурах общего пользования;

5.16. Производить замену входной двери в помещения собственников, без согласования с управляющей компанией. Согласование замены входной двери может быть получено при условии сохранения дизайна (цвет/материал/рисунок) лицевой панели двери;

5.17. Вносить изменения, в существующую систему отопления без согласования проектной документации на данный вид работ в установленном порядке;

5.18. Отключать и демонтировать датчики пожарной сигнализации, установленные в квартирах.

5.19. На балконах многоквартирного дома производить любые работы, которые могут изменить или повредить гидроизоляцию полов.

5.20. Превышать разрешенную мощность электроприемников, указанные в технических условиях электроснабжения по помещению, выдаваемых управляющей компанией;

5.21. Осуществлять сброс строительных, отделочных материалов и смесей в канализационную систему дома.

Управляющая компания вправе предъявить требование об оплате работы специализированной организации по прочистке системы канализации к собственникам, нарушившим требования настоящего пункта Регламента.

5.22. Склаживать на лестничных площадках и в иных помещениях общего пользования строительные материалы, оборудование, а также строительный и иной мусор.

5.23. Находиться на территории и в помещениях многоквартирного дома специалистам и персоналу организаций, производящих ремонтные работы в помещении собственника:

- без пропуска, оформленного в соответствии с Порядком выдачи пропусков на территорию многоквартирного дома;

- вне времени, отведенного для производства работ (см. п. 2 настоящего Регламента).

5.24. Использовать пассажирские лифты для перемещения рабочих, оборудования, строительных материалов и строительного мусора.

5.25. Использовать главный вход в здание для вноса/выноса оборудования, инструмента, строительных материалов и строительного мусора, прохода рабочих.

5.26. Парковать транспортные средства подрядных организаций на прилегающей территории, в местах въезда/выезда в/из паркинга (разрешается парковка транспортных средств на дорогах общего пользования).

5.27. Устанавливать на лестничной площадке дополнительное оборудование, не предусмотренное проектом многоквартирного жилого дома, в т.ч. оборудование систем видеонаблюдения, охранной сигнализации и т.д. Допускается установка оборудования индивидуальных систем видеонаблюдения ТОЛЬКО В ГРАНИЦАХ ДВЕРНОГО ПРОЕМА, В ПЛОСКОСТИ ВХОДНОЙ ДВЕРИ.

5.28. Производить работы по переустройству* и перепланировке** помещений без согласования с управляющей компанией.

* Переустройство жилого помещения – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ).

** Перепланировка жилого помещения – это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ).

Примечание: Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» предполагает:

Переустройство (переоборудование) жилых помещений предполагает:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений предполагает:

- разборку перегородок, устройство перегородок в новом месте, разборку перегородок и выполнение перегородок на том же месте;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир (объединение комнат или их разграничение);
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений (кладовок);
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;

Переустройство и перепланировку необходимо выполнять по согласованному проекту.

6. ПЕРЕД НАЧАЛОМ РЕМОНТНЫХ РАБОТ собственник помещения ОБЯЗАН:

6.1. Предоставить в управляющую компанию следующие документы:

1) заявление о начале производства отделочных работ в котором указать характер предполагаемых работ и отношение их к переустройству или перепланировке помещения, с приложением графика выполнения работ, графика выполнения шумных работ;

2) правоустанавливающие документы (договор купли-продажи с актом приема-передачи/свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение - при наличии) на переустраиваемое и (или) пере планируемое жилое помещение (копии - заверяются управляющим по предъявлению подлинников или нотариально заверенных копий документов);

3) Проекты перепланировки помещений или проект переустройства:

▪ Архитектурная часть проектной документация по перепланировке помещения, включающая в себя:

- план демонтируемых конструкций, оборудования и фрагментов здания, в т.ч. элементы пола и инженерное оборудование.

- размерные планы помещений с расположением новых строительных конструкций, с указанием применяемых материалов (в т.ч. отделочных), для санузлов - с расположением сантехнического оборудования (ванны, унитазы, биде, раковины, душевые кабины и т.д.).

- планы полов с указанием полной конструкции пола начиная от существующего см. п. 7.2.

- планы потолков с указанием полной конструкции потолка.

- ведомости отделки (при необходимости).

- проработки узлов сопряжения строительных конструкций между собой. Примечание: узлы сопряжения должны исключать негативное влияние, оказываемое на строительные конструкции смежных (как на этаже, так и выше и нижележащие) помещений.

▪ проект электроснабжения включающий как план расположения оконечных устройств, так и принципиальную схему электроснабжения начиная от вводного автоматического выключателя, так же необходимое приложение – расчет нагрузок;

▪ проект водоснабжения и водоотведения;

▪ проект вентиляции и кондиционирования, при выполнении механических систем, как обязательное приложение – мероприятия по снижению акустического воздействия на окружающие квартиры;

▪ проект слаботочных систем, в том числе противопожарных с учетом интеграции в общую систему пожарной сигнализации дома;

▪ проект отопления (в случае замены или изменения существующей системы).

4) Проекты производства работ в помещениях, а именно:

▪ При необходимости демонтажных работ – план, с последовательностью демонтажа и мероприятиями по предупреждению влияния демонтажа на строительные конструкции смежных помещений (как на данном этаже, так и на вышерасположенном и нижерасположенном этажах).

▪ План складирования строительного мусора.

▪ План складирования строительных материалов с указанием весовых характеристик складываемых элементов, места и площади их расположения в квартире, при необходимости место установки емкостей для раствора, место установки емкости для воды.

▪ Пояснительная записка с описанием хода строительных работ, методов строительных работ, применяемых механизмов и оборудования.

6.2. Проекты перепланировки помещений или проект переустройства должен быть выполнен компанией, имеющей соответствующие допуски СРО.

Проекты производства работ в помещениях, должен быть выполнен компанией (или группой компаний), которые будут выполнять соответствующие работы в помещении, вышеуказанные компании так же при необходимости должны иметь соответствующие допуски СРО.

Компании, выполнившие проектные работы (проект перепланировки, проект переустройства, проект производства работ), должны согласовать свою проектную документацию с компанией, выполнявшей проектные работы по данному объекту:

ООО «МГП»

Генеральный директор - Миньков Юрий Александрович 8-921-942-39-20, 317-84-83, Санкт-Петербург, ул. Егорова, д.18.

Согласование ООО «МГП» выполняет на возмездной основе.

Далее проекты переустройства или перепланировки помещений, проекты производства работ, подлежат обязательному согласованию с управляющей компанией, до начала строительных, отделочных инженерных работ.

Для внесения изменений в технический паспорт квартиры, проект перепланировки должен быть согласован межведомственной комиссией по перепланировкам Приморского района.

В случае проведения работ по переустройству и/или перепланировке помещения с нарушением действующего законодательства, если в результате этих действий нарушаются права и законные интересы граждан либо это создает угрозу их жизни или здоровью, управляющий вправе уведомить орган, осуществляющий согласование, о самовольном переустройстве и/или перепланировке помещения.

(О последствиях самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения см. статью 29 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Примечание: не требует разработки проектной документации следующие работы:

- ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, внутренних столярных элементов.

- замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству (за исключением приборов учета электроэнергии, воды и тепла, квартирного электрического щита),

- перестановка бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни.

6.3 Допуски СРО, подрядных организаций, производящих работы в помещении (при необходимости).

6.4 Список лиц (ФИО, телефон), допущенных к производству работ, с приложением копий их паспортов и фото. (Для иностранных граждан - копии документов, подтверждающих регистрацию в Санкт-Петербурге, разрешений на работу в Санкт-Петербурге).

В списке указать:

- лицо, ответственное за производство работ в помещении;
- лицо, ответственное за соблюдение в помещении правил противопожарной безопасности, электробезопасности, охраны труда;

- время производства работ в помещении (график работы) с учетом положений п. 2 настоящего регламента.

6.5 Заявление собственника о назначении лица, уполномоченного представлять интересы собственника при производстве ремонтных работ в помещении.

6.6 Гарантийное обязательство о возмещении полной стоимости восстановительных работ в случае причинения ущерба имуществу собственников жилого дома, возникшему по вине собственника в ходе выполнения им ремонтных работ.

6.7. Обеспечить подрядную организацию/ специалистов производящую(щих) работы в помещении:

- емкостью для сбора отходов;
- аптечкой для оказания первой медицинской помощи;
- средствами пожаротушения (огнетушитель).

7. В ХОДЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ собственник помещения ОБЯЗАН:

7.1. Обеспечить возможность проведение представителем управляющей компании технического надзора за производством работ в помещении собственника, с целью контроля их соответствия предоставленным собственником проектам, и соблюдения настоящего Регламента.

7.2. Производить работы в соответствии с предоставленными в управляющую компанию проектами (см. п. 6.1. настоящего Регламента).

Примечание: при выполнении полов обеспечить требования, предусмотренные основным проектом жилого комплекса.

7.3. Обеспечить вывоз строительного мусора за счет собственных средств с соблюдением правил и порядка размещения мусорных контейнеров на прилегающей территории при условии согласования с управляющей компанией времени и места размещения мусорных контейнеров.

7.4. Соблюдать чистоту в помещениях общего пользования многоквартирного жилого дома и на прилегающей территории в местах разгрузки/погрузки строительных материалов и строительного мусора: в

лифтовых холлах, на лестничных площадках и лестницах, на всей территории благоустройства дома. В случае повреждения отделки стен, полов, потолков, ограждающих конструкций из стекла, металла, композитных и других материалов, иного общего имущества, возместить управляющей компании полную стоимость работ по восстановлению поврежденного имущества.

7.5. Оформлять и подписывать совместно с представителем управляющей компании (не менее чем в 2-х экземплярах):

- Акты освидетельствования скрытых работ по каждому виду работ;
- Акты гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения (для работ в системе водоснабжения);
- Акт гидравлических испытаний (пролива) хозяйственно-бытовой канализации помещения (для работ в системе водоотведения);
- Акты гидравлических испытаний трубопроводов системы холодоснабжения (для работ в системе кондиционирования);
- Акты гидравлических испытаний трубопроводов и отопительных приборов системы отопления (для работ в системе отопления);
- Акты гидравлических испытаний трубопроводов системы обогрева полов в с/у (для работ в системе обогрева полов);
- Акты гидравлических испытаний трубопроводов системы теплоснабжения квартирных приточных вентиляционных установок (для работ в системе теплоснабжения).
- Исполнительная документация по электромонтажным работам (как правило, выполняется привлекаемой электротехнической лабораторией) – проверка номинала и проверка срабатывания автоматических выключателей, проверка срабатывания УЗО, акт испытания изоляции электропроводки, измерение петли «фаза-ноль».

Примечание: акты освидетельствования скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации (Формы актов можно получить в управляющей компании). О проведении гидравлических испытаний управляющая компания должна быть уведомлена не менее чем за 1 рабочий день.

8. ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ собственник помещения **ОБЯЗАН**:

8.1. Предоставить в управляющую компанию исполнительную документацию на помещение (в т. ч. по всем изменениям инженерных систем в помещениях) для её утверждения.

Примечание: исполнительная документация передается в управляющую компанию. После проверки правильности и достоверности ее составления, утверждается управляющим.

В состав исполнительной документации входит:

- Титульный лист с указанием адреса помещения и наименования проекта переустройства инженерных систем и/или перепланировки квартиры («Внутренние сети водопровода и канализации квартиры», «Вентиляция и кондиционирование квартиры», «Система радиаторного отопления квартиры», «Проект перепланировки квартиры», «Электрооборудование и электроосвещение квартиры» и т.п.);
- Пояснительная записка к проекту;
- Чертежи формата А3 планов с привязкой по месту;
- Чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносов узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Акты гидравлических испытаний (при необходимости);
- Акты испытаний и измерений электрооборудования (при необходимости);
- Сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (при необходимости);
- Информационное письмо с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы - производителя работ и гарантийным сроком на произведенные работы;
- Копии допуска к производству работ организаций, производивших работы (при необходимости);
- Копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование и системы на русском языке.

Исполнительная документация передается в управляющую компанию в сброшюрованном виде, в двух экземплярах (оригинал, который подлежит возврату собственнику, после утверждения управляющим и копия, заверенная подписью собственника помещения для хранения в управляющей компании).

8.2. Предоставить в управляющую компанию гарантийное письмо с обязательством обеспечения доступа специалиста специализированной организации, обслуживающей систему автоматической пожарной сигнализации жилого дома, для ежемесячной проверки работоспособности установленных пожарных извещателей.

8.3. Собственникам помещений настоятельно рекомендуется страховать недвижимое имущество (квартиру), на время проведения ремонтных и отделочных работ, а также гражданскую ответственность собственника на случай повреждения общедомового имущества и/или имущества третьих лиц.