

# **ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ И МОНТАЖНЫХ РАБОТ**

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Ремонтно-отделочные и монтажные работы – далее по тексту «РМР».

**1.2.** Правила проведения РМР в жилых и нежилых помещениях (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в жилых и нежилых помещениях (далее помещения), находящихся в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Окская, д. 7А** (далее – МКД).

**1.3.** Правила регулируют правовые и имущественные отношения между: нанимателями, собственниками, арендаторами помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы, Управляющей организацией, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ или в результате их проведения.

**1.4.** Правила предназначены для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих помещениями в МКД, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества многоквартирного дома.

**1.5.** Правила обязательны для всех нанимателей, собственников, арендаторов, а также иных лиц, во владении или пользовании которых находятся помещения, персонала специализированных организаций, выполняющих РМР.

**1.6.** Перед началом РМР Правила доводятся Собственником до ответственного сотрудника организации, выполняющей РМР в помещении, или иного лица, производящего РМР.

**1.7.** В случае несоблюдения настоящей Правил, Управляющая организация применяет к нарушителю соответствующие меры, вплоть до приостановки РМР.

**1.8.** Собственник помещения несет полную ответственность за свои действия, связанные с ремонтом, отделкой и эксплуатацией жилья, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц в соответствии с действующим законодательством.

**1.9. Для проведения РМР, связанных с перепланировкой и переустройством в помещении, до их начала Собственник обязан выполнить в соответствии с выданными техническими условиями (заказать в специализированных организациях) и предоставить для согласования в Управляющую организацию следующие документы (см. ЖК РФ, гл.4, ст. 25-29):**

– **Проект перепланировки/переустройства, которые согласовываются в установленном законодательством РФ порядке.**

– **Техническое заключение автора дома, содержащее информацию о согласовании автором производства работ на несущих конструкциях для перепланировки несущих элементов здания.**

**К вопросам перепланировки относятся:**

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и ненесущих стенах;
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включая переоборудование по всему зданию).

– переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Нарушение вышеуказанных условий может привести к обрушению здания либо к возникновению аварийной ситуации.

**К вопросам переустройства относятся:**

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и/или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

**К вопросам реконструкции относятся:**

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- устройство тамбура – входа;
- устройство козырьков, навесов;
- остекление лоджий;
- остекление балкона;
- изменение формы оконных и дверных проёмов;
- закладка оконных и дверных проёмов;
- замена столярных элементов фасада;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;
- другие работы по фасаду здания.

**При перепланировке нельзя/запрещено:**

- Санузел или кухня не должны располагаться над помещениями жилого характера.
- Изменения не должны препятствовать доступу к оборудованию (кранам, вентилям и прочему).
- Нельзя устанавливать системы теплых водяных полов, которые питаются от общедомовой системы отопления, горячего водоснабжения.
- Нельзя переносить отопительные приборы на застекленные лоджии.
- При перепланировке нельзя осуществлять "захват" площади паркинга или межквартирного холла, так как эти помещения носят характер общедомовых.

**1.10.** Собственник несет ответственность за соблюдение своими работниками (подрядчиками) правил техники безопасности, охраны труда, правил пожарной безопасности, настоящих Правил при проведении РМР и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию или третьим лицам при проведении ими данных работ и за соблюдение общественного порядка.

**1.11.** При проектировании и выполнении РМР Собственник обязан сохранить предусмотренные застройщиком общие для жилого дома в целом проектные и дизайнерские решения, сохранить целостность и работоспособность конструктивных элементов, систем и коммуникаций многоквартирного жилого дома.

**1.12.** При проведении РМР Собственник обязан не ущемлять интересы других собственников.

**1.13.** В процессе производства РМР представитель Управляющей организации имеет право осуществлять контроль за выполнением настоящих Правил.

**Управляющая организация просит Собственников не выдавать работникам, привлеченным для производства ремонтно-отделочных работ, более 1 ключа от домофона и/или квартиры во избежание использования ключей работниками в личных целях по окончании ремонтно-отделочных работ.**

## **2. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ И МОНТАЖНЫХ РАБОТ**

### **2.1. Перед началом РМР:**

**2.1.1.** Собственник предоставляет в Управляющую организацию:

- **Заявление** о начале проведения РМР в помещении.
- **Список работников** подрядной организации, производящих ремонт в помещении Собственника с указанием паспортных данных, мобильного номера телефона, а так же гос.номера автомобиля в случае необходимости нахождения автомобиля работников подрядной организации на территории. При изменении списочного состава сотрудников, Собственник или его ответственный представитель по доверенности обязан письменно информировать об этом УК.

- с целью осуществления контроля по эксплуатации общего имущества МКД для организации подъема строительных материалов или спуска строительного мусора Собственник или его ответственный представитель по доверенности подает **Заявку** в Управляющую организацию с указанием вида, количества груза, планируемого времени перевозки.

**2.1.2.** Перед началом РМР Собственник также обязуется:

- установить временные водоразборные устройства и умывальник;
- осуществить защиту этажа, дверей, зеркал и этажного декора на период проведения работ от лифтового холла до квартиры. Полы в лифтовом холле укрыть оргалитом (линолеумом), откосы лифта и входной двери защитить фанерой/оргалитом, либо иными ударопрочными материалами, обеспечивающими аналогичную или выше степень защиты.

- установить унитаз со смывным бачком (можно временный);
- обеспечить наличие бака для отстоя жидкости, отработанной при выполнении отделочных работ (бак не менее 100 л.);
- обеспечить гидроизоляцию полов для исключения протечек во время проведения РМР;
- обеспечить шумоизоляцию помещений, в которых будут проводиться шумовые РМР;
- зарегистрировать в специальном журнале Управляющей компании дату фактического начала работ в помещении и получить оформленное **Разрешение на производство работ**. Разрешение выдается на срок 3 месяца, оформляется в двух экземплярах по одному для Управляющей организации, Подрядчика и может быть продлено на новый срок.

- оформить в Управляющей организации допуск в помещение сотрудников и рабочих в соответствии с поданной **Заявкой**. **Заявка** на выдачу пропусков подается в день оформления пропуска.

### **2.2. Требования к проведению РМР:**

**2.2.1.** Разрешается производить РМР не ранее 09:00 и не позднее 19:00, а также **запрещено** производить РМР в период с 13:00 до 15:00 с понедельника по субботу кроме

праздничных дней (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства РФ и Законом города Москвы от 12 июля 2002 г. N 45 «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве».

**2.2.2.** Производство шумовых РМР в выходные и праздничные дни **запрещены**.

**2.2.3.** Разрешается пользование грузовым лифтом (специально предназначенным для этого) для перевозки строительных материалов и строительного мусора: с 10-00 до 18-00 в будние дни; в выходные и праздничные дни перевозка строительных материалов и строительного мусора **запрещены**.

**2.2.4.** **Запрещается** производить шумные работы в дневное время с 13.00 до 15.00 часов для обеспечения отдыха проживающих Собственников и в выходные и праздничные дни.

**2.2.5.** Проход в жилой дом /выход из жилого дома работников, производящих РМР осуществляется с 07.00 часов до 22.00 часов. В остальное время проход в жилой дом/выход из жилого дома работникам, производящим РМР, **запрещен**.

**2.2.6.** Работники Собственника, производящие РМР, обязаны:

- не портить оборудование и имущество многоквартирного жилого дома, мест общего пользования, других Собственников, третьих лиц;
- не причинять беспокойства проживающим Собственникам;
- строго соблюдать правила Охраны труда и техники безопасности;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- не использовать пассажирский лифт в строительной одежде и для подъема (спуска) грузов.

**2.2.7.** **Запрещается** курить в местах общего пользования, технических помещениях МКД и в ремонтируемых помещениях. Курение допускается только в специально отведенных местах на территории комплекса.

**2.2.8.** **Запрещается** гулять по многоквартирному жилому дому, в т.ч. в помещениях, не задействованных для ремонта данной подрядной строительной-отделочной организацией, спускаться в паркинг, заходить в технические помещения.

**2.2.9.** **Запрещается** вывешивать рекламную информацию на дверях, стенах, окнах, фасаде здания. Размещение рекламной информации на информационных стендах допускается только по согласованию с Управляющей организацией.

**2.2.10.** Перед выполнением РМР Собственник обязан обеспечить своими силами и за свой счет защиту мест общего пользования в многоквартирном доме от повреждений. При выполнении влажных процессов Собственник должен обеспечить защиту от протекания на нижние этажи.

**2.2.11. При проведении РМР запрещается:**

- нарушать (изменять, дополнять и пр.) проектные и дизайнерские решения, принятые для жилого комплекса в целом и для отдельных помещений фасада, лифтовых холлов, подсветки фасада и окон, системы дымоудаления и противопожарной автоматики мест общего пользования, системы отопления и т.д.;
- снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям;
- без согласования с Управляющей организацией проводить РМР на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения (**Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой за 24 часа до начала производства работ**);
- самовольно подключать и отключать электросчетчики и водомеры в помещении;

- самовольно подключаться к общедомовой системе электроснабжения, минуя узел учета электроэнергии внутри помещения;
- выбрасывать в канализацию мусор, твердые остатки пищи, тряпки и другие нерастворимые в воде предметы;
- сливать в канализацию отходы производства ремонтных работ (растворы, содержащие цемент, песок, краски, другие вяжущие вещества, а также растворители). При малярно-красочных работах необходимо использовать емкость (бак), в котором должна отстаиваться взвесь. Только после отстоя взвеси вода должна сливаться в канализацию, а взвесь складывается в мешки или другие емкости для утилизации;
- производить работы, вызывающие загрязнение и запыление соседних помещений, общедомовых помещений, придомовой территории;
- проводить работы без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования. Все строительные материалы и строительный мусор должны складываться внутри принадлежащего Собственнику помещения. До начала проведения РМР Собственник обязан заключить договор на вывоз строительного мусора с Управляющей организацией или предоставить в Управляющую организацию заключенный договор на вывоз строительного мусора со специализированной организацией. В случае производства РМР в отсутствие договора на вывоз строительного мусора, Собственник обязуется возместить Управляющей организации расходы на вывоз строительного мусора в течение 20 дней с даты выставления счета в размере, указанном в счете. Факт производства РМР в отсутствие договора на вывоз строительного мусора фиксируется актом об установлении факта с применением фотофиксации. Счет будет выставлен одновременно с выпуском единого платежного документа на квартиру.
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора (кроме грузопассажирского лифта, специально оборудованного для этих целей, не допуская его перегрузку). В случае повреждения лифта все восстановительные работы производятся за счет Собственника;
- использовать подземную автостоянку, придомовую территорию, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов для складирования мебели, строительных материалов и отходов;
- отвод конденсата от внутренних блоков системы кондиционирования на фасад здания. Отвод конденсата должен быть организован в переустраиваемом помещении со сбросом в дренажную систему или бытовую канализацию;
- нарушать целостность несущих железобетонных конструкций стен, колонн, потолков, полов: устройство в них штроб под электропроводку и другие коммуникации; сверление отверстий в несущих стенах, колоннах, потолках и полах диаметром свыше 100 мм;
- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных, витражных и балконных рам;
- изменять конфигурацию, сечение, материал вентиляционных шахт и каналов;
- увеличивать площадь помещения за счет межквартирных и других холлов;
- присоединять лоджии и балконы к Объекту недвижимости;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, канализации, а также убирать приборы отопления в стену или заграждать несъемными отделочными конструкциями;

- устанавливать дополнительную запорную арматуру на стояках систем: отопления, холодного и горячего водоснабжения, устанавливать запирающие переключки;
- устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения;
- демонтировать системы пожарной безопасности: отключать датчики от подводящих проводов, осуществлять скрутки на проводах пожарной сигнализации, домофона и других слаботочных систем;
- изменять систему пожарного водопровода;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технологические возможности электросети помещения;
- устанавливать на фасаде Многоквартирного дома системы кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранные системы, жалюзи и другие системы, и приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду Здания, в не отведенных для этого местах, что отражается на общем архитектурном облике Здания, а также без согласования с Управляющей организацией. В случае нарушения данного правила Управляющая организация вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Собственника; Установку наружных блоков кондиционеров допускается осуществлять на специально отведенных проветриваемых лоджиях;
- категорически **запрещается** переделывать пожарные, вентиляционные, сантехнические, коммуникационные шахты и выводы;
- категорически **запрещается** изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, изменять схемы, материал разводки отопления, количество установленных нагревательных (отопительных) приборов в помещениях, тип регулирующей и запорной арматуры на системе отопления, холодного и горячего водоснабжения без предоставления соответствующего согласованного проекта Управляющей компании;
- категорически **запрещается** производить демонтаж, отключение, перестановку, замену проводки и датчиков системы ДУ и ППА, изменение установленной системы пожарного водопровода и др., а также использовать системы не по назначению.

## **2.3. Доставка, подъем, складирование грузов и вывоз мусора:**

**2.3.1.** Доставка/завоз строительных материалов, инструментов и оборудования в помещение осуществляется по предварительной **Заявке**, переданной в Управляющую организацию и под ее контролем, либо в соответствии с выданными материальными пропусками, с указанием номера и марки автомобиля и переданными на Охрану.

**2.3.2.** **Время разгрузки строительных материалов регламентировано: с 9.00 до 18.00 (грузовая машина не более 1 часа, легковая машина не более 30 мин.).** В случае необходимости разгрузки в иное время согласовывается дополнительно с Управляющей организацией.

**2.3.3.** Разгрузка производится с внешней стороны двора через подъездные двери, а транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и мусора до/от помещения должна производиться исключительно с применением инвентарных тележек (тачек), рохлями с обрезиненными пневмоколесами.

**2.3.4.** **Заявку** в Управляющую организацию на доставку/завоз оформляет Собственник / ответственный представитель Собственника по доверенности.

**2.3.5.** Использование лифта допускается только при условии, что все грузы упакованы в материал, не допускающий повреждения отделки кабины лифтов и просыпания сыпучих материалов, в т.ч. мусора.

**2.3.6.** Перевозимые в лифтах громоздкие предметы (в т.ч. мебель, сантехника), предметы интерьера, должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий

защиту интерьера и механизмов лифта от возможных повреждений и загрязнения. В случае повреждения лифта все восстановительные работы производятся за счет Собственника, допустившего повреждение.

**2.3.7.** Для перевозки грузов допускается использование только грузопассажирского лифта. Загрузка лифта не должна превышать 400 кг (8 мешков по 50 кг).

**2.3.8.** Вывоз инструмента, остатков строительных материалов осуществляется с оформлением документов на вывоз (накладных), предоставляемых Управляющей организации. Заявку на вывоз (накладную) оформляет Собственник / ответственный представитель Собственника по доверенности.

**2.3.9.** Установка на фасад лебедки и других аналогичных устройств для подъема материалов, и уборки мусора **запрещается**.

**2.3.10.** При уборке строительного мусора **запрещается** использование канализации, дренажей, водостоков и других инженерных систем, и коммуникаций. Также **запрещается** выбрасывать мусор в окна и на балконы. Разрешается пользоваться лифтами для уборки строительного и др. мусора в случае, если мусор надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала. В случае нарушения данного правила Собственник компенсирует все расходы по восстановлению фасада, лифтов, отделки и пр. многоквартирного жилого дома (в т.ч. его чистоты) и инженерных коммуникаций в полном объеме.

**2.3.11.** Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях в количествах, превышающих пожарные нормы. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещений с превышением допустимой нагрузки на перекрытия. После завоза материалов/вывоза мусора, подрядчики Собственника обязаны подмести за собой замусоренные помещения.

**2.3.12.** Складирование строительных материалов и мусора в межквартирных и лифтовых холлах, на лестницах и местах общего пользования **запрещается**.

**2.3.13.** В случае замены Собственником входных дверей в квартиры и нежилые помещения, не являющиеся помещениями общего пользования, в результате чего нарушается отделка стен мест общего пользования (общее имущество собственников помещений), Собственник обязан в течение 10 дней после замены двери, привести отделку стен в первоначальное состояние с применением материала, способа отделки, цвета стен и архитектурных деталей согласно проекту многоквартирного дома. В случае невыполнения действий указанных действий в срок, восстановление отделки стен производится Управляющей организацией. Собственник обязан компенсировать Управляющей организации затраты на восстановление отделки стен мест общего пользования согласно представленной Управляющей организацией смете и квитанции для оплаты в 3-х дневный срок.

**2.3.14.** Управляющая организация не несет ответственности за сохранность оставленного без присмотра инструмента и материалов.

### **3. УТИЛИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА**

**3.1.** Упаковка, размещение и вывоз строительного мусора, а также крупногабаритного мусора производится Собственником помещения (либо нанятыми им лица) самостоятельно, в заранее заказанный контейнер для крупногабаритного и строительного мусора. **Необходимо согласовать с Управляющей организацией за 1 (один) календарный день размещение контейнера на местах, предназначенных для данной цели.** Схема территории с указанием мест расположения площадки для размещения контейнеров размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>. Собственник имеет возможность заказать контейнер для строительного мусора в Управляющей организации, для этого необходимо

обратиться через мобильное приложение (либо офис Управляющей организации) за 1 (один) календарный день до предполагаемой даты утилизации строительного мусора с указанием требуемого объема.

**3.2.** В случае производства РМР в отсутствие договора на вывоз строительного мусора, Собственник обязуется возместить Управляющей организации расходы на вывоз строительного мусора в течение 20 дней с даты выставления счета в размере, указанном в счете. Факт производства РМР в отсутствие договора на вывоз строительного мусора фиксируется актом об установлении факта с применением фотофиксации. Счет будет выставлен одновременно с выпуском единого платежного документа на квартиру.

**«С Правилами ознакомлен, согласен, обязуюсь исполнять»**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ /