

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ в МЖК «Идеал House»**

Настоящие правила являются официальным документом и обязательны для соблюдения всеми Собственниками Помещений многофункционального жилого комплекса, их полномочными представителями, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно находящимися в многофункциональном жилом комплексе и/или на прилегающей территории (далее – МЖК «Идеал House») 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»; Постановлением Главы г. Сочи от 30 июня 2005г., 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 многофункциональном жилом комплексе для последующего комфортного и безопасного проживания и пребывания.
1.2.	Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких связанных помещениях многофункционального жилого комплекса мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности, монтажу, переносу, изменению рабочих характеристик инженерного оборудования сетей и систем.
1.3.	Перепланировка Помещения представляет собой изменение его конфигурации, изменение расположения частей, размеров, состава, функционального назначения, устройство (заделку) и заполнение проемов в стенах, перекрытиях и перегородках.
1.4.	Для обеспечения безопасного и комфортного проведения строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке Помещений каждый Собственник и Подрядчик обязаны соблюдать и выполнять все действующие законы, нормы и правила, применимые к пользованию недвижимым имуществом, проведению строительно-ремонтных работ, работ по переустройству и перепланировке Помещений, а также настоящие Правила. Каждый Собственник и Подрядчик обязаны прикладывать все возможные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем влияния на иных лиц, временно находящихся на территории МЖК «Идеал House».
1.5.	Для целей Правил используются следующие понятия:
1.5.1.	«Общественная зона или территория» - любые помещения многофункционального жилого комплекса, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, и земельный участок, на котором расположен многофункциональный жилой комплекс с элементами озеленения и благоустройства;
1.5.2.	«Общее имущество и/или общие помещения» – помещения и/или имущество, не являющиеся частями Квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким

имуществом в том числе являются: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного многофункционального жилого комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многофункциональном жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многофункционального жилого комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5.3. «Работы» - строительно-ремонтные работы, работы по переустройству и перепланировке Помещений в многофункциональном жилом комплексе

1.5.4. «Помещение» - любое помещение, в том числе Квартира, в котором проводятся Работы

2. Обязанности Собственников 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, кондиционированию, вентиляции, водоснабжению с предоставлением подлинников и копий правоустанавливающих документов на Помещение;

2.1.2. заказать проект переустройства, перепланировки Помещения в специализированной организации (проектной, архитектурной, дизайнерской) в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматике и слаботочных устройств;

2.1.3. предоставить в Управляющую организацию проект (проекты) на переустройство/перепланировку Помещения для согласования в части соответствия строительным нормам и правилам и выданным техническим условиям; Управляющая организация обязана в течение 5 рабочих дней рассмотреть представленные документы и, в случае несоответствия проекта ТУ, нормативным документам (СНиП и др.) по проекту составить замечания и вернуть их Собственнику для доработки проектной организацией;

2.1.4. погасить все имеющиеся задолженности перед управляющей организацией (в том числе за услуги по управлению, коммунальные услуги), оплатить счета за вывоз строительного мусора и за сопровождение подъема крупногабаритных грузов с использованием грузопассажирского лифта

2.1.5. оформить в МВК г. Сочи разрешение на производство Работ;

2.2. Представить:

2.2.1. доверенность о назначении Собственником доверенного лица (в случае назначения такого лица) с правом подписи на всех документах, необходимых для проведения Работ. Доверенность должна быть заверена нотариально. О досрочном прекращении действия такой доверенности Собственник обязан немедленно проинформировать Управляющую организацию;

2.2.2. для оформления временных пропусков, список лиц, допущенных к производству Работ в Помещении, с копиями паспортов и фотографиями 3x4 по 1 шт., копии приказов (для юридического лица) или заявление от Собственника о назначении ответственного лица за производство Работ, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии;

2.3. представить в Управляющую организацию копию Разрешения МВК на производство работ

2.4. оформить временные пропуска на Подрядчиков в Управляющей организации.

3. К началу проведения Работ Собственник ОБЯЗАН

3.1. Оборудовать и оснастить Помещение:

3.1.1. электрощитом временных строительных нужд и приборами учета горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения с оформлением соответствующих актов
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 МЖК «Идеал House» сотрудников Подрядчика в чистой одежде и обуви.
4. Производство работ
4.1. 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.
4.2. На период проведения строительно-ремонтных работ Собственник обязан заключить договор со специализированной организацией на обслуживание (демонтаж, монтаж) индивидуальных датчиков пожарной сигнализации. По окончании ремонтных работ поддерживать датчики пожарной сигнализации в рабочем состоянии.
4.3. Время проведения Работ
4.3.1. запрещается производство Работ в выходные и праздничные дни, кроме таких работ, при проведении которых не возникает повышенный уровень шума, то есть не допускается сверление, выдалбливание отверстий и проемов в конструкциях, работа электроагрегатов типа пил, резаков, машин для циклевки паркета, смесителей и т.п.;
4.3.2. производство работ должно осуществляться в будние дни в период с 9 ⁰⁰ до 20 ⁰⁰ ;
4.3.3. <u>проведение работ, при которых возникает повышенный уровень шума, строго в будние дни в период с 10⁰⁰ до 13⁰⁰ и с 16⁰⁰ до 18⁰⁰</u>
4.3.4. в случае необходимости проведения Работ сверх указанного времени в выходные и праздничные дни (кроме таких работ, при проведении которых возникает повышенный уровень шума), представляется письменная заявка Собственника либо Подрядчика в Управляющую организацию с обоснованием такой необходимости, с указанием фамилий рабочих и времени проведения Работ;
4.3.5. график проведения Работ может быть изменен Управляющей Организацией.
4.4. Вход и выход на территорию МЖК «Идеал House» осуществляется строго по временным пропускам, заранее оформленным в Управляющей организации, оформленными и переданными уполномоченным лицам Управляющей организации, с указанием Ф.И.О, паспортных данных рабочего персонала и даты проведения Работ.
4.5. Для вноса (выноса) стройматериалов, инструмента и другого имущества в Управляющую организацию подается Заявление от Собственника или Подрядчика, с перечнем имущества
4.6. Время погрузки/разгрузки строительных материалов и оборудования регламентировано. Разгрузка/погрузка производится в специально отведенных местах. Разгрузка/погрузка строительных материалов производится через входные группы.
4.6.1. Завоз материалов возможен с 11.00 до 17.00 на любом транспорте.
4.6.2. Время погрузки/разгрузки: грузовая машина не более 1,5 часов, легковая машина не более 40 мин.

4.6.3. Время и график погрузки/разгрузки может быть изменен Управляющей организацией.
4.7. Подъем оборудования и материалов до своего этажа и впоследствии спуск и вывоз строительного мусора осуществляется:
4.7.1. строго по отведенной для этого лестнице или с помощью грузопассажирского лифта;
4.7.2. строго в заводской упаковке, либо в упакованном виде перед подъемом или спуском.
4.8. После осуществления погрузки/разгрузки строительных материалов Собственник обязан проконтролировать или осуществить проведение влажной уборки в местах общего пользования.
4.9. Вывоз строительного мусора с территории МЖК «Идеал House» производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
4.10. Перед началом проведения Работ в каждом Помещении должна быть выполнена полная гидроизоляция и шумоизоляция по всему периметру Помещения для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. Этот вид работ сдается по акту представителю Управляющей организации.
4.11. При проведении Работ не должны применяться запрещенные к использованию в РФ оборудование и материалы;
4.12. При проведении газо- и электросварочных работ к работе допускается только обученный и аттестованный персонал с оформлением наряда-допуска, согласованного с Управляющей организацией и зарегистрированного в журнале.
4.13. 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.
4.14. Допуск Подрядчика в технические и служебные помещения МЖК «Идеал House» осуществляется в сопровождении уполномоченного сотрудника Управляющей организации после предварительного согласования с руководством Управляющей организации.
5. Проведение скрытых работ
5.1. Скрытые работы - монтаж систем электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации, вентиляции, кондиционирования, слаботочных систем - производятся в соответствии с согласованными с Управляющей организацией и утвержденными в соответствующих надзорных организациях проектами.
5.2. Скрытые работы могут выполняться только теми Подрядчиками, которые имеют лицензии (разрешения, допуски) на соответствующие виды работ. К скрытым работам относятся: устройство шумоизоляции и гидроизоляции, монтаж электросистем, системы отопления, водоснабжения, кондиционирования, водоотведения, если после монтажа данные системы будут закрываться (зашиваться коробом, заливаться стяжкой и т.д.).
5.3. О готовности скрытых работ и до их окончательной заделки (скрытия) Собственник или Подрядчик обязан сообщить в Управляющую организацию и вызвать специалиста для фиксирования факта завершения скрытых работ, предварительно уведомив Управляющую организацию за 1 день. Прием скрытых работ производится путем составления Акта на скрытые работы.
5.4. По завершении монтажа инженерных систем в квартире (помещении) необходимо произвести гидравлические испытания систем отопления, кондиционирования, 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 многофункционального жилого комплекса (устройство козырьков, маркиз, замена существующих солнцезащитных ставен, остекление существующих балконов, устройство мансардных помещений, замена либо покрытие существующей плитки на балконах, лоджиях, террасах, 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, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.
6.2. Изменять:
6.2.1. размеры, цвета и конфигурации внешних дверных и оконных заполнений, при этом допускается установка дополнительной внутренней двери за типовой дверью;
6.2.2. изменять тип, увеличивать мощность отопительных приборов, фанкойлов (системы охлаждения/кондиционирования, отопления) и приборов электроснабжения, производить монтаж и замену запорно-регулирующей арматуры без согласования с Управляющей организацией;
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 Монтировать:
6.5.1 сети электроосвещения и силовые сети, не обеспечивающие сменяемость электропроводки без разбора стен;
6.5.2. совместно слаботочные кабельные сети в общих закладных с сетями электроснабжения.
6.6 Закрывать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия, прокладывать электрические, слаботочные, водопроводные, дренажные и канализационные сети и иные инженерные системы без освидетельствования в соответствии с п. 5 настоящих Правил.
6.7 Устанавливать, подключать и применять:
6.7.1. электробытовые и профессиональные приборы и машины, мощность которых превышает максимальную разрешенную мощность по ТУ;
6.7.1 оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
6.7.2 лебедки, тали, блоки и иные аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;
6.7.3 оборудование и приборы, содержащие сильнодействующие и ядовитые вещества (ртутьсодержащие лампы и пр.)
6.7.4 кондиционеры, сплит-системы.
6.8 Проводить санитарно-технические и иные работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, системы электроснабжения. Работы допускается 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 и кондиционирования для бытовых, строительных и прочих нужд.
6.10 Складеировать:
6.10.1 газовые баллоны и легковоспламеняющиеся жидкости в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;
6.10.2. материалы и оборудование на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 (трех) часов;
6.10.3. на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей организацией;
6.10.4. складировать строительный мусор на лоджиях, балконах и террасах.
6.11. Загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и места общего пользования. Разгружать строительные материалы на незащищенную поверхность плиточного покрытия. Уборку маршрута транспортируемых материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустройстваемом Помещении.
6.12.Использовать лифты:
6.12.1. для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
6.12.2. для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей).
6.12.3. грузовые лифты для погрузки строительных материалов не в погрузочном режиме.
6.13. Использовать мусоропровод и мусорокамеры для удаления и складирования строительного мусора.
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.
6.15. Сотрудникам Подрядчика категорически запрещается:
6.15.1. проживать на территории МЖК «Идеал House», в том числе в Помещении Собственника;
6.15.2. находиться на территории МЖК «Идеал House» во внерабочее время;
6.15.3. пользоваться пассажирскими лифтами.
6.16. Допускать безучетное потребление ресурсов (горячее и/или холодное водоснабжение, электроснабжение)
7. По окончании Работ:
7.1. Собственник обязан сдать выполненные Работы МВК города Сочи и оформить акт приемки выполненных Работ - Акт приемочной комиссии по приемке Помещения в эксплуатацию, в состав которой включаются Собственник или его представители, представители подрядной организации, Управляющей организации, надзорных органов.

7.2. Собственник обязан утвердить акт постановлением администрации Хостинского района г. Сочи.
8. Санкции за нарушение Правил
8.1. Любое несоблюдение вышеуказанных требований, умышленное или неумышленное нарушение настоящих Правил, совершенное Собственниками 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 или Подрядчикам, нанесло урон репутации МЖК «Идеал House», является основанием для привлечения Собственника к ответственности в соответствии с действующим законодательством.
8.2. При нарушении настоящих Правил Собственником или Подрядчиком, ведущим Работы, представитель Управляющей организации составляет Акт по факту нарушения с участием Собственника либо его доверенного лица, Подрядчика. Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции, суда. Отказ от подписания Акта Собственником либо его доверенным лицом или Подрядчиком не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.
8.3. В случае закрытия электрических, слаботочных, водопроводных, дренажных, канализационных и иных инженерных систем подрядная строительная организация, выполнившая работы, препятствующие 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.).
8.4. Выполнение работ по восстановлению сетей производится за счёт виновных лиц по тарифам Управляющей организации. Работы выполняются только сотрудниками Управляющей организации.
8.5. Выполнение работ по восстановлению сетей производится за счёт виновных лиц либо сотрудниками Управляющей организации по тарифам Управляющей организации, либо сторонними организациями.
8.6. 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;
8.7. Основанием для идентификации нарушения настоящих Правил также является запись с камер видеонаблюдения, что признается безусловным доказательством нарушения и основанием для предъявления претензий.
8.8. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими Актами, Управляющая организация имеет право:
8.8.1. приостановить ведение Работ;
8.8.2. ограничить (запретить) допуск на территорию МЖК «Идеал House» персонала Подрядчика, ведущего Работы;
8.8.3. до устранения Собственником выявленных нарушений допуск персонала Подрядчиков производится в Помещение в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.
8.9. При возникновении повреждения Общего имущества или Общих помещений или Общественных зон на жилых этажах многофункционального жилого комплекса вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника Помещения, в котором проводились Работы на этом этаже.

8.10.	В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники Управляющей организации обязаны немедленно выдворять с территории МЖК «Идеал House» работников Подрядчика с немедленным извещением Собственника и составлением соответствующего Акта.
8.11.	При нанесении ущерба другим Собственникам и/или Подрядчикам вся полнота ответственности и расходы по устранению возникших повреждений и ущербов возлагаются на Собственника Помещения, по вине Подрядчика которого произошло нанесение такого ущерба.
8.12.	Собственник, самовольно осуществляющий Работы, обязан за свой счет восстановить Помещение до первоначального состояния.

Управляющая организация ООО «Хаус Комфорт»	Собственник
Генеральный директор  	