

«УТВЕРЖДЕНО»:

Протоколом № 1
Заседания Правления
ТСЖ «Серебряные ключи»
1 сентября 2005 г.

«СОГЛАСОВАНО»:

Исполнительный директор
ООО «Балтжилсервис»
Соныч М. И.
22 декабря 2005 г.

ПРАВИЛА
проведения ремонтно-строительных работ по переоборудованию и
перепланировке (переустройству) помещений в жилых
многоквартирных домах

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила проведения ремонтно-строительных работ по переустройству помещений (далее-Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в квартирах (помещениях), находящихся в жилых многоквартирных домах.

1.2. Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности, изменению расположения частей, размеров, состава, функционального назначения, устройству (заделке) и заполнению проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, монтажу, переносу, изменению рабочих характеристик инженерного оборудования, сетей и систем.

1.3. Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации; Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

1.4. Правила регулируют правовые и имущественные отношения между нанимателями, собственниками переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению нанимателей, собственников, управляющими домами, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ по переустройству помещений или в результате их проведения.

1.5. Правила предназначены для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых многоквартирных домах, организации эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества домовладений.

1.6. Правила обязательны для всех нанимателей, собственников, помещений, персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы,

1.7. Действие настоящих Правил не распространяется на правоотношения по поводу изменений планировки, конструктивных решений и инженерных систем зданий, осуществляемых при капитальном ремонте, модернизации или реконструкции жилищного фонда.

2. Порядок получения разрешения на переустройство квартир (помещений).

2.1. После фактической приемки помещения и принятия решения о необходимости его переустройства наниматель, собственник помещения обязан:

2.1.1 Уведомить управляющего жилым домом (Далее - Управляющий) заявлением установленной формы с приложением копий документов о правах на занимаемые помещения, с перечнем предполагаемых мероприятий по переустройству помещений, продолжительностью производства работ и обязательств заявителя обеспечить доступ в помещение должностных лиц для проверки хода и результатов переустройства (Приложение 1).

Нарушение обязательств является основанием для отмены разрешения на переустройство.

2.1.2 Получить у Управляющего Технические условия на переустройство квартиры (помещения) и копию настоящих Правил.

2.1.3 Заказать проект переустройства квартиры (помещения) в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств.

Организация, которой поручено выполнение проектов, должна иметь соответствующую лицензию.

2.2. До начала работ по переустройству квартиры (помещения) наниматель, собственник переустраиваемых помещений обязан:

2.2.1. Согласовать проект переустройства квартиры (помещения):

- с Управляющей компанией в части соответствия нормативам эксплуатации здания и выданным Техническим условиям на переустройство помещения.

Управляющий обязан согласовать проект, либо представить мотивированный отказ в течение 5 рабочих дней;

- с проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию и (или) разработчиком проекта дома, в случае мероприятий, затрагивающих несущие конструкции, общедомовые инженерные системы, архитектурный облик здания;

- с территориальным органом архитектуры и градостроительства в части соответствия архитектурным требованиям;

- с Государственным санитарно-эпидемиологическим надзором в части соответствия санитарным правилам и нормам;

- с Государственным пожарным надзором в части соответствия пожарным правилам;

с Государственным энергетическим надзором в части проекта электроснабжения переустраиваемого помещения;

- с жилищной инспекцией в части соответствия нормативам эксплуатации жилищного фонда.

2.2.2. Представить проект переустройства квартиры (помещений) на рассмотрение уполномоченному органу исполнительной власти для получения заключения о возможности заявленного переустройства.

2.2.3. Представить гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства квартиры (помещения) (копию полиса страхования гражданской ответственности или др.).

2.2.4. После получения письменного разрешения уполномоченного органа исполнительной власти получить и передать Управляющему копию разрешения на проведение переустройства квартиры (помещения).

2.2.5. Заключить договор на переустройство помещений с организацией, имеющей лицензию на выполнение соответствующих видов работ.

2.3. Переустройство квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.

3. Порядок получения разрешения на начало ремонтно-строительных работ.

3.1. До начала ремонтно-строительных работ наниматель, собственник переустраиваемых помещений обязан:

3.1.1. Представить Управляющему сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии. По необходимости, в присутствии Управляющего, оформить доверенность (Приложение 2) на доверенное лицо, представляющее в дальнейшем интересы собственника, нанимателя по всем вопросам, связанными с обустройством квартиры (помещения).

3.1.2. Передать Управляющему один экземпляр согласованного проекта переустройства квартиры (помещения) для ведения общего контроля за ходом работ.

3.1.3. Заключить договор с управляющей компанией на управление и содержание общего имущества и оплатить за 3 месяца авансом расходы по его содержанию и технической эксплуатации, а также коммунальные услуги соразмерно доле в общей собственности.

3.1.4. Заключить договор на проведение технического надзора за проведением работ по переустройству квартиры (помещения) с организацией (лицом), имеющей соответствующую лицензию.

3.2. До начала проведения работ по переустройству помещения подрядная организация (далее - Подрядчик), заключившая договор с нанимателем, собственником квартиры, помещения обязана:

3.2.1. Передать Управляющему реквизиты организации, выполняющей ремонт: список лиц, допущенных к производству работ в помещении (Приложение 3), а также копии приказов о назначении ответственного за производство работ, мастеров, бригадиров, ответственного за соблюдение в помещении правил противопожарной и электробезопасности, охраны труда и производственной санитарии.

3.2.2. Представить Управляющему календарный график производства работ и обязательства по вывозу строительного мусора (Приложение 5).

3.2.3. Оборудовать и оснастить площадку работ (переустраиваемое помещение):

- исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением промышленного изготовления в соответствии с п.4.14. настоящих правил;

- емкостью для сбора пищевых и жидких производственных отходов;

- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;

- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) по нормам;

3.2.4. Зарегистрировать в специальном журнале Управляющего дату фактического начала работ в квартире (помещении) и получить оформленный допуск на производство работ.

3.2.5. Оформить у Управляющего допуск в помещение сотрудников и рабочих строительных организаций в соответствии с поданной заявкой (Приложение 3).

3.3. До начала работ по переустройству квартиры (помещения) Управляющий обязан:

3.3.1. Принять от Подрядчика квартиру (помещение) для начала производства работ.

3.3.2. Выдать Подрядчику разрешение на производство работ. Разрешение выдается на срок 4 месяца, оформляется в двух экземплярах по одному для Управляющего, Подрядчика и может быть продлено на новый срок в порядке, установленном разделом 3 настоящих правил.

3.3.3. Разрешить проход сотрудникам Подрядчика в переустраиваемое помещение в соответствии с представленной заявкой.

4. Проведение работ по переустройству помещений.

4.1. Общая продолжительность ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) не может превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено в разрешительных документах.

При необходимости срок выполнения ремонтно-строительных работ может быть продлен местным органом исполнительной власти, выдавшим разрешение, или Управляющим (в пределах своей компетентности).

4.2. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.

4.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ Управляющего и технического персонала Управляющей компании в переустраиваемую квартиру для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

4.4. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

4.5. В жилых домах запрещается производство ремонтно-строительных работ:

- в воскресенье и праздничные дни;

- с началом работ ранее 8-00 и окончанием позднее 20-00 часов, в том числе по вывозу мусора;

- с началом шумных работ ранее 9-00 и окончанием позднее 19-00 часов.

Режим работы персонала строительных организаций может быть изменен Управляющим по решению общего собрания собственников помещений (квартир).

4.6. Ключи от переустраиваемых помещений (квартир) выдаются Управляющей компанией исключительно лицам, определенным владельцами квартир, а также ответственным производителям работ, в соответствии с приказом по подрядной организации.

4.7. Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения домовладения при необходимости осуществляется в сопровождении представителя Управляющей компании.

4.8. Проживание работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории домовладения после 20-00 часов запрещается.

4.9. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории домовладения в опрятной одежде.

4.10. Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования, включая лифты и места для курения.

4.11. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям.

4.12. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и др.;
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

4.13. Запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ.

4.14. Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в квартире производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС).

4.15. Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям. Допускается изменение проектных характеристик по согласованию с Управляющей компанией в сторону увеличения сечения проводов, снижения номиналов аппаратов защиты, а также замена аппаратов на аналогичные сертифицированные при условии сохранении конфигурации квартирного щита и объема резервирования.

4.16. Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.

4.17. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании.

Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта за 24 часа до начала производства работ.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

4.18. Не допускается изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов без согласования Управляющей компанией, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

4.19. Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда, согласованного с Управляющей компанией и зарегистрированного в журнале.

Проведение газо и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается.

4.20. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем.

Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

4.21. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство квартиры (помещения).

4.22. Предусмотреть отвод конденсата от внешних блоков сплит- систем во избежание солевых отложений на фасаде здания.

4.23. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений

4.24. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией запрещается.

4.25. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

4.26. Заявка-разрешение на вывоз строительных материалов и оборудования оформляется накануне (Приложение 4), визируется Управляющим и сдается в диспетчерский пункт.

В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики вывозимого материала и оборудования.

Вывоз (вывоз) с территории домовладения материалов и имущества допускается только с письменного разрешения руководителя работ в переустраиваемой квартире (помещении).

4.27. Не допускается складирование материалов и оборудования:

- на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;

- на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющим.

4.28. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях (квартирах) в количествах, превышающих пожарные нормы.

4.29. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустраиваемом помещении (квартире).

5. Приемка выполненных работ и ввод помещений в эксплуатацию.

5.1. Завершение работ в переустраиваемой квартире (помещении) оформляется актом приемочной комиссии по приемке ее в эксплуатацию, в состав которой включаются представители нанимателя, собственника помещения, подрядной организации, Управляющего, надзорных органов (по усмотрению нанимателя, собственника).

5.2. Один экземпляр акта с приложением комплекта исполнительной проектной документации, актов скрытых работ и копий лицензий организаций, выполнивших

ремонтно-строительные работы, а также сертификатов на установленное оборудование и примененные строительные материалы передается Управляющему.

5.3. Ввод в эксплуатацию и включение электроснабжения переустроенной квартиры по постоянной схеме производится после приемки электроустановки инспектором Ростехнадзора с оформлением соответствующего акта-допуска по распоряжению, выдаваемому Управляющим после получения от нанимателя, собственника копии акта-допуска и документов, указанных в пункте 5.2. настоящих Правил.

6. Ответственность нанимателей, собственников помещений (квартир) и подрядчиков работ по переустройству помещений.

6.1. При нарушении настоящих Правил нанимателями, собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющий имеет право составить акт по факту нарушения с участием нанимателя, собственника, представителей подрядной организации, а также соседних (в том числе не смежных) с ним помещений, .

6.2. Акт является основанием для привлечения нанимателя, собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.

Отказ от подписания акта нанимателем, собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает нанимателя, собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

6.3. Наниматель, собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении (квартире), вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ домовладению или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

6.4. Наниматель, собственник, самовольно переустроивший помещение, обязан за свой счёт восстановить помещение до первоначального положения.

6.5. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, Управляющий имеет право:

- приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);
- ограничить (запретить) допуск на территорию домовладения персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире);

До устранения нанимателями, собственниками квартир выявленных нарушений допуск персонала Подрядчиков производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания.

6.6. В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности обязаны немедленно выдворять с территории домовладения работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением нанимателей, собственников и составлением соответствующего акта.