**ПРАВИЛА**

**Проведения ремонтно-строительных работ в помещениях жилого комплекса расположенного по адресу пр. Маршала Жукова д.59**

1. **Общие положения.**
   1. Настоящие Правила (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации проведения ремонтно-строительных работ в помещениях жилого комплекса.

Правила определяют порядок проведения ремонтно-строительных работ по проекту застройки жилого комплекса по адресу пр. Маршала Жукова д.59, а также порядок проведения и оформления работ по переустройству и (или) перепланировке помещений.

Под переустройством и (или) перепланировке понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях строительных работ, в том числе реконструктивного характера, для их перепланировки или переоборудования в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах габаритов объекта переустройства.

* 1. Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, регламентирующими порядок организации переустройства помещений, а также Московскими городскими строительными нормами и правилами.
  2. Правила регулируют отношения между собственниками (владельцами) переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению собственников (владельцев), управляющими домами, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе ремонтно-строительных работ на объекте.
  3. Правила предназначены для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих помещениями в жилом комплексе, расположенном по адресу пр. Маршала Жукова д.59, эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества домовладений.
  4. Правила обязательны для всех владельцев помещений, персонала специализированных организаций, осуществляющих ремонтно-строительные работы в помещениях, техническое обслуживание и ремонт зданий и инженерных систем, а также контролирующих выполнение перечисленных работ в домах.
  5. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по поводу изменений планировки, конструктивных решений и инженерных систем зданий, осуществляемых при капитальном ремонте, модернизации или реконструкции жилищного фонда.

1. **Порядок получения разрешений на переустройство и (или) перепланировку помещений в органах исполнительной власти.**
   1. До начала работ по переустройству и (или) перепланировке квартиры владельцу переустраиваемых помещений необходимо:
   2. Получить у ТСЖ « Серебряный берег» технические условия на электроснабжение помещения для разработки проекта на электроснабжение и его согласование.
   3. Представить проект переустройства квартиры (помещений) в Мосжилинспекцию территориального органа исполнительной власти.
   4. После положительного заключения Мосжилинспекции получить и передать ТСЖ « Серебряный берег» копию разрешения на проведение переустройства квартиры (помещения).

Заключить договор на переустройство и (или) перепланировку помещений с организацией, имеющей лицензию на выполнение соответствующих видов работ.

Застраховать риск гражданской ответственности за причинение возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства квартиры (помещения).

* 1. Переустройство и (или) перепланировка 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 допускаются.

1. **Получение разрешения на начало ремонтно-строительных работ.**
   1. До начала ремонтно-строительных работ по переустройству и )или) перепланировке помещения владельцу переустраиваемых помещений необходимо:

А) Представить ТСЖ « Серебряный берег» сведения об организации, с которой заключен договор на проведение ремонтно-строительных работ, с приложением заверенной копии ее лицензии и договора.

Б) Оформить Акт технического состояния помещения на проведение переустройства квартиры с представителем ТСЖ « Серебряный берег» и владельцами смежных квартир (помещений) (Приложений №1).

В) Оформить Акт технической готовности квартиры для проведения строительных работ (Приложение №2).

Г) Передать ТСЖ « Серебряный берег» один экземпляр согласованного проекта переустройства квартиры (помещения).

Д) Оплатить расходы по содержанию и технической эксплуатации общего имущества домовладения за 4 месяца.

Е) Оплатить расходы по вывозу КГМ (строительного мусора).

3.2. До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения подрядная организация, заключавшая договор с владельцем квартиры или помещения (далее – Подрядчик) обязана:

А) Передать в ТСЖ « Серебряный берег» список лиц, допущенных к производству работ в помещении, 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.

Б) Оборудовать и оснастить переустраиваемое помещение:

- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);

- емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 100 литров);

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

- средствами первичного пожаротушения.

В) Получить в ТСЖ « Серебряный берег» временные пропуска в соответствии с поданной заявкой.

Нахождение сотрудников и рабочих строительных организаций в здании без пропуска не допускается.

1. **Правила проведения ремонтно-строительных работ.**
   1. Общая продолжительность ремонтно-строительных работ в квартире (помещении) не может превышать четырех месяцев, (согласно Постановлению правительства г. Москвы №883-ПП от 15.11.2005г.), если иное не предусмотрено в разрешительных документах Мосжилинспекции.
   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.
   3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ инженерно-технических работников ТСЖ « Серебряный берег» в переустраиваемую квартиру.
   4. При проведении работ по переустройству и (или) перепланировке помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.
   5. В жилых домах запрещается производство строительно-отделочных работ:

- в субботу, воскресенье и праздничные общегосударственные дни;

- начало работ ранее 8-00 и окончание позднее 20-00 часов;

- начало шумных работ ранее 10-000 и окончанием позднее 18-00 часов, а также КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО проводить шумные работы с 13-00 до 16-00 часов.

Режим работы персонала строительных организаций может быть изменен ТСЖ « Серебряный берег».

* 1. Ключ от переустраиваемой квартиры выдается исключительно лицу, определенному владельцем.
  2. Проживание работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах, а также их нахождение на территории домовладения после 21-00 часов запрещается.

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

* 1. Работникам подрядных организаций запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах, местах общего пользования, включая лифты и территорию жилого комплекса.
  2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре запрещается.
  3. При проведении переустройства квартир (помещений) в жилых домах 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, установка выносных блоков сплит-систем, телевизионных антенн и т.д. на фасадах) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов: изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;

загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

* 1. Для подключения временных осветительных проводок и строительного инструмента в переустраиваемом помещении (квартире) устанавливается электрощит временных строительных нужд.
  2. Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов ТСЖ « Серебряный берег».

Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером ТСЖ « Серебряный берег» за 24 часа до начала производства работ при предварительной оплате услуги.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов.

* 1. Проведение газо- и электросварочных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 не допускается.
  2. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается.
  3. 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.

* 1. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания не допускается.
  2. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке помещений не допускаются снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений.
  3. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования в соответствующих инстанциях запрещается.
  4. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.
  5. Заявка-разрешение на ввоз строительных материалов и оборудования оформляется накануне, визируется в ТСЖ « Серебряный берег» и сдается на центральный пост службы охраны.

В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики ввозимого материала и оборудования, а также место его временного складирования для подачи в переустраиваемое помещение. Ввоз сыпучих материалов разрешается только в упакованном виде.

* 1. Вынос (вывоз) с территории домовладения материалов и имущества допускается только с письменного разрешения руководителя работ в переустраиваемой квартире (помещении).
  2. Не допускается складирование материалов и оборудования: на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 1( одного) часа; на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с ТСЖ « Серебряный берег».
  3. Подача строительных материалов и оборудования в переустраиваемое помещение осуществляется в упаковке, исключающей пыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
  4. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования может производиться: вручную по незадымляемым эвакуационным лестницам; при наличии возможности с использованием лифта по согласованию и под контролем представителя ТСЖ « Серебряный берег».
  5. Запрещается использование пассажирского лифта рабочими в строительной одежде.
  6. Вывоз строительного мусора осуществляется централизованно (в соответствии с п.3.1. Постановления №883-ПП от 15.11.05г.), Подрядчиком силами ТСЖ « Серебряный берег»..

Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

* 1. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях (квартирах) в количествах, превышающих пожарные нормы, загромождающих пути эвакуации.
  2. Транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и мусора допускается с использованием лифта, специально оборудованного для этих целей, после предварительного согласования и под контролем сотрудников ТСЖ « Серебряный берег».
  3. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустраиваемом помещении.
  4. Ответственный представитель Подрядчика обязан в каждом случае произвести приемку-сдачу маршрута до начала и после окончания транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора дежурному персоналу ТСЖ « Серебряный берег», о чем последними делаются соответствующие записи в заявке.

1. **Ответственность владельцев помещений и подрядных организаций ведущих ремонтно-строительные работы на объекте.**
   1. При нарушении настоящих Правил владельцами или подрядной организацией представители ТСЖ « Серебряный берег» составляют акт по факту нарушения и информируют соответствующие органы, а в некоторых случаях работы приостанавливаются, квартира опечатывается.
   2. Акт является основанием для привлечения владельца к ответственности с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.

Отказ от подписания акта владельца переустраиваемого помещения или представителем подрядной организации, ведущей работы в квартире, не освобождает владельца от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

* 1. Владелец квартиры в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его квартире, вреда в ходе проведения строительных или иных работ домовладению или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.
  2. Владелец, самовольно переустроивший помещение, обязан за свой счет восстановить помещение в соответствии с проектом.
  3. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами,

ТСЖ « Серебряный берег» имеет право:

- приостановить ведение строительно-отделочных работ в квартире;

- ограничить (запретить) допуск на территорию домовладения персонала подрядной организации, ведущей работы в квартире.

До устранения владельцами квартир выявленных нарушений допуск персонала подрядчиков производится в переустраиваемые квартиры в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания.

* 1. 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 владельцев и составлением соответствующего акта.
  2. Правила проведения ремонтно-строительных работ разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством г. Москвы, Гражданским кодексом, Жилищным кодексом и кодексом «Об административных правонарушениях», Московскими городскими строительными нормами и правилами.

С правилами проведения ремонтно-строительных работ ознакомлен:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/подпись/ /Ф.И.О. полностью владельца, уполномоченного

представителя владельца на основании

доверенности/