

Утверждено
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2

(протокол № _____ от « ____ » _____ 2020 г.)

**Правила
проведения ремонтно-отделочных работ многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проведения ремонтно-отделочных работ устанавливают единый порядок производства данных работ в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2 (далее – МКД), а также определяют порядок организационного взаимодействия между собственником и управляющей организацией МКД.

1.2. Положения, установленные настоящими Правилами, направлены исключительно на обеспечение сохранности общего имущества в МКД и исключение случаев причинения вреда инженерным коммуникациям и конструктивным элементам МКД.

1.3. Ремонтно-отделочные работы в помещениях собственников, связанные с переустройством и/или перепланировкой, должны проводиться строго в соответствии с требованиями ст. 26 ЖК РФ, нормативно-правовыми актами города Москвы, а также с учетом положений настоящих Правил.

1.4. Перед началом любых ремонтно-отделочных работ в помещении собственника настоящие Правила должны быть доведены собственником до сведения всех лиц (нанятой ремонтной бригады), непосредственно выполняющих ремонтно-отделочные работы в помещении собственника.

1.5. Уполномоченным представителем управляющей организации по всем вопросам, связанным с проведением ремонтно-отделочных работ в помещениях собственников, является Управляющий ЖК и Главный инженер ЖК.

1.6. Оформление всех документов по вопросам проведения ремонтно-отделочных работ (заявлений, заявок и п.т.) осуществляется менеджером по работе с клиентами по месту нахождения офиса Управляющей организации: г. Москва, ул. Донецкая, д. 30, корп. 1, пом. 4 ежедневно по рабочим дням согласно установленному графику работы офиса, либо через единый контактный центр по телефону 8 (495) 800-01-02 или электронной почте: info@psn-home.ru.

1.7. Исключительно в целях обеспечения сохранности и работоспособности общего имущества в течение всего периода производства ремонтно-строительных работ собственниками добровольно принимаются обязательства по обеспечению беспрепятственного доступа уполномоченным сотрудникам Управляющей организации в свои помещения для контроля за состоянием общедомовых конструктивных элементов МКД, несущих и ограждающих конструкций, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электроснабжения. При этом доступ в помещение осуществляется сотрудниками Управляющей организации в присутствии находящихся в помещении лиц: собственника или совместно проживающих с ним лиц или нанятых им рабочих. В последнем случае Управляющая организация уведомляет собственника о результатах проведенного осмотра и обследования и выявленных нарушениях при их обнаружении.

2. Обязательные требования до начала ремонтно-отделочных работ в помещении

2.1. До начала выполнения любых ремонтных работ в помещении собственником в обязательном порядке **должны быть установлен унитаз, раковина, емкость для отстоя грязной воды после промывки инвентаря от строительных смесей.**

2.2. До начала работ с применением «мокрых процессов» должна быть обеспечена гидроизоляция пола для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи.

2.3. До начала ремонтно-отделочных работ, связанных с повышенным содержанием пыли в воздухе, необходимо герметично закрыть все вентиляционные выходы из помещения, через которые возможно распространение строительной пыли в соседние помещения.

2.4. В период проведения в помещении ремонтно-отделочных работ, связанных с образованием пыли от шлифовки поверхностей, разнесение которой из помещения по полу на ногах возможно в приквартирные холлы и далее, **перед входной дверью должна в обязательном порядке размещаться увлажненная тряпка (коврик), препятствующая и задерживающая такую пыль на выходе из помещения.**

3. При осуществлении ремонтно-отделочных работ категорически запрещается:

3.1. Категорически запрещается выполнение работ, при которых ухудшаются условия эксплуатации МКД и проживания граждан, в т.ч.:

- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций. В т.ч. категорически запрещается штробление или снос пилонов, а также устройство в них каких-либо отверстий, запрещается устройство технологических заглублений в плитах перекрытий и стенах под размещение электропроводки, разводки каких-либо трубопроводов.

- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях,

- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту.

3.2. Категорически запрещается сливать в канализацию остатки строительных смесей и растворов, краски, любые отходы и материалы ремонтно-строительного назначения, т.к. такие действия приводят к засору горизонтальных частей общедомовой системы канализации. Указанные остатки должны в обязательном порядке сначала сливаться в емкость для отстоя грязной воды, после чего осевший осадок подлежит выносу в контейнер для строительного мусора.

3.3. Запрещается демонтировать вентиляционные короба или изменять их геометрию (сечение), т.к. самовольное изменение приводит к нарушению тяги в системе вентиляции по всему стояку. Любое изменение габаритов вентиляционного короба осуществляется только при условии получения согласования Мосжилинспекции на такое изменение.

3.4. Также через вентиляционные короба запрещается прокладывать внутриквартирную разводку систем ГВС и ХВС. При необходимости такая разводка должна быть выполнена в обход вентиляционного короба.

3.5. Запрещается демонтировать или самостоятельно регулировать вентиляционные клапаны, т.к. такое изменение приводит к нарушению (разбалансировке) работы общедомовой системы вентиляции.

3.6. Запрещается хранить в помещении баллоны с газом для проведения газосварочных и иных работ. По завершению газосварочных работ баллоны с газом должны быть вынесены из помещений МКД.

3.7. Запрещаются все виды работ, в результате производства которых к помещению присоединяется часть общего приквартирного холла. Такое присоединение возможно только при наличии решения общего собрания собственников помещений в МКД, разрешающего такое присоединение общего имущества к помещению собственника.

4. Порядок доставки грузов, подъема/спуска грузов, пользования лифтами

4.1. Завоз строительных материалов, мебели, крупногабаритной техники, вывоз строительного мусора, осуществляется строго с внешних сторон МКД. Заезд любых транспортных средств для доставки строительных материалов, мебели, крупногабаритной техники, вывоза строительного мусора на внутридворовую территорию строго запрещен.

4.2. При пользовании лифтом не рекомендуется их загрузка весом груза свыше 75 % от max грузоподъемности лифта. Материалы и предметы подлежат размещению **по центру кабины лифта**. Складирование материала только с одной из сторон кабины лифта запрещается, т.к. приводит к перекосу кабины лифта, созданию аварийной ситуации и отключению лифта системой безопасности.

4.3. Категорически запрещается удерживать двери кабины лифта, а также блокировать их работу путем размещения ограничивающих предметов (кирпичей, мешков со строительными смесями и пр.). **Для фиксации дверей кабины лифта должна удерживаться кнопка открытия дверей кабины лифта.**

4.4. При использовании лифта при заносе грузов и выносе строительного мусора в обязательном порядке предварительно должны быть закрыты двери подъезда, во избежание создания увеличенной тяги в шахте лифта, приводящей к срабатыванию системы безопасности лифта, нарушению его работы лифта или полной остановке.

4.5. При использовании любых тележек для подъема грузов следует принимать меры, исключающие соприкосновение и удары тележек с элементами лифта и конструктивными элементами МКД.

4.6. После завершения погрузо-разгрузочных работ строительного материала и мусора загрязненные в результате этого лифт и места общего пользования должны быть незамедлительно убраны от мусора и пыли рабочими собственника, в помещение которого доставлялись строительные материалы/выносился строительный мусор.

5. Порядок въезда на территорию МКД транспортных средств, завоза строительного материала, мебели, крупногабаритных предметов, вывоза мусора

5.1. Доступ транспортных средств во внутренней двор МКД для разгрузки материалов запрещен. Разгрузка материалов, мебели, техники осуществляется строго с внешних сторон МКД.

5.2. Строительный мусор должен выноситься собственником/нанятыми им рабочими в специально установленный бункер-накопитель для сбора указанного мусора. Складирование строительного мусора, а также строительных материалов, за пределами помещения собственника, т.е. в местах общего пользования (приквартирных холлах, лестничных маршах и пр.), категорически запрещено.

5.3. Место для размещения бункера-накопителя для сбора строительного мусора определяется управляющей организацией.

5.4. Вывозимый строительный мусор/завозимые строительные материалы перед их перемещением по МКД (холлам, лифтам) должны быть упакованы в герметичные мешки или другую герметичную тару (пленку), исключающую загрязнение и повреждение отделочных элементов мест общего пользования.

5.5. В случае загрязнения помещений приквартирного, прилифтового холла, лифта строительным мусором/строительными материалами по окончании таких разгрузочно-погрузочных работ силами нанятых рабочих должна быть выполнена влажная уборка помещений загрязненных помещений и элементов.

5.6. При проносе строительных материалов/мусора через двери помещений общего пользования, доводчики на указанных дверях должны быть отключены. После завершения погрузочных работ двери должны быть восстановлены в рабочее состояние силами лиц, осуществляющих погрузочно-разгрузочные работы.

6. Порядок производства работ и доступ к общедомовым коммуникациям

6.1. Категорически запрещается проводить какие-либо работы на действующих (не отключенных) стояках отопления, ХВС, ГВС. Отключение общедомовых стояков отопления, ХВС, ГВС производится по заявке собственника в адрес управляющей организации.

6.2. Запрещается самостоятельно демонтировать домовые пожарные извещатели, находящиеся внутри помещений собственников. Отключение пожарного извещателя для производства ремонтно-отделочных работ, а также последующее его подключение после завершения работ, осуществляется по заявке собственника в адрес управляющей организации.

6.3. Запрещается выполнение работ, вследствие которых ограничивается или полностью закрывается доступ к проходящим через помещение собственника общедомовым стоякам ХВС, ГВС и канализации. Ширина окна в сантехническом шкафу должна позволять проведение работ по осмотру и обследованию общедомовых стояков, запорных кранов и расположенному в шкафах сантехническому оборудованию собственника, а также их ремонт и замену при необходимости, без вскрытия и демонтажа такого шкафа.

7. Требования к работам по системе отопления

7.1. Категорически запрещается устройство «теплых полов» от системы отопления. Устройство «теплых полов» осуществляется только из обогревающих электрических элементов.

7.2. При необходимости замены обогревающего элемента (радиатора) на иной, собственник обращается в управляющую организацию для получения информации о проектных тепловых мощностях заменяемого обогревающего элемента (радиатора). Замена обогревающего элемента на иной с повышенной мощностью не допускается.

7.3. В случае замены в помещении горизонтальной разводки системы отопления собственник, заменивший разводку, обязан предъявить управляющей организации вновь смонтированную разводку путем ее опрессовки, т.е. проверки на плотность и прочность под давлением. До проведения опрессовки и предъявления ее результата управляющей организации запуск системы отопления от общедомового стояка отопления не допускается.

8. Требования к работам по системе ХВС, ГВС, канализации

8.1. Категорически запрещается устройство «теплых полов» от системы горячего водоснабжения. Устройство «теплых полов» осуществляется только из обогревающих электрических элементов.

8.2. Категорически запрещается устанавливать запорные краны на перемычке между отводами к полотенцесушителю.

8.3. При установке биде/гигиенического душа, а также электрического бойлера, в целях

исключения последующих подмесов воды, т.е. перетоков холодной воды в стояки горячей воды или наоборот, в обязательном порядке **должны быть установлены обратные клапаны**, препятствующие такому перетоку.

8.4. При устройстве внутриквартирной разводки системы канализации должен соблюдаться уклон труб в сторону общедомового стояка канализации.

9. Требования к работам по системе электроснабжения

9.1. До начала производства работ по устройству системы электроснабжения помещения собственник получает в управляющей организации технические условия, содержащие информацию о выделенной мощности на помещение, для правильно расчета и распределения нагрузок внутри помещения.

9.2. Запрещается самовольно заменять вводные автоматические выключатели на помещение сверх нормативной (проектной) мощности.

10. Требования к работам по оконным блокам, фасаду

10.1. При выполнении работ по замене оконных блоков должны **вновь устанавливаемые оконные конструкции должны по цвету и рисунку оконного переплета соответствовать первоначальному проектному решению** (в т.ч. паспорту колористического решения фасада здания).

10.2. Согласно проектному решению размещение внешних блоков кондиционеров должно осуществляться строго внутри специальных металлических конструкций («корзин» для кондиционеров), размещенных на фасаде МКД.

10.3. Прокладка трасс для внешних блоков кондиционер по фасаду МКД и отвод конденсата на фасад МКД, не допускается.

11. Требования к организации работ по устройству «полусухой стяжки»

11.1. **Выгрузка песка для устройства «полусухой стяжки» осуществляется только с внешних сторон МКД на асфальтированную проезжую часть.** Выгрузка песка на тротуары из брусчатки запрещена.

11.2. Выгрузка песка для устройства «полусухой стяжки» осуществляется **СТРОГО на предварительно расстеленный строительный полиэтилен плотностью не менее 100мкр.** Выгрузка песка непосредственно на асфальт категорически запрещается. Управляющая организация вправе приостановить выгрузку песка на асфальт подрядным организациям, если до начала производства работ ими не представлено наличие полиэтилена для такой подложки и уведомить собственника, для которого производятся работы, о нарушении Правил проведения работ нанятой им организации.

11.3. Во избежание повреждения элементов фасада МКД подача рукава для подачи раствора в помещение собственника осуществляется строго через эвакуационные лестницы. Рукав для подачи раствора должен быть предварительно завернут в полиэтиленовую пленку во избежание загрязнения мест прохождения рукава. Также в местах прохождения рукава должны быть приняты меры по защите углов общедомовых помещений от повреждений. При этом подача рукава до эвакуационной лестницы осуществляется **строго с внешней стороны подъезда, далее через подъезд, и вывод рукава на внутреннюю часть подъезда, далее на эвакуационную лестницу.**

11.4. После завершения работ по устройству «полусухой стяжки» подрядной организацией, проводившей такие работы, место размещения материалов и оборудования, а также все места прохождения рукава, должны быть убраны.

12. Ответственность за нарушение Правил

12.1. В случае выявления управляющей организацией факта производства ремонтно-отделочных работ, связанных с перепланировкой, без разрешения или с нарушением согласованного проекта, управляющая организация вправе вызвать инспектора Мосжилинспекции для проведения соответствующей проверки.

12.2. Собственник в полном объеме отвечает за соблюдение паспортно-визового режима и миграционного учета нанятых им рабочих.

12.3. Собственник также отвечает за действия нанятых им рабочих в период их нахождения на территории МКД, в т.ч. в случае причинения ими ущерба общему имуществу в доме, имуществу иных собственников, третьих лиц.