

**Правила
Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул.
Красная, 176**

Общие положения.

1. Настоящие Правила (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения комфортных условий проживания всех собственников помещений и установления единого порядка при организации и проведении строительных работ, в том числе работ по переустройству в квартирах (помещениях), находящихся в жилом многоквартирном доме.
2. Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности.
3. Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации; Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; правовые акты территориальных органов власти.
4. Настоящие Правила регулируют правовые и имущественные отношения между собственниками переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению собственников, Управляющей компании, 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.
5. Настоящие Правила предназначены для реализации законных интересов физических и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых многоквартирных домах, организации эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности собственников помещений, сохранности их имущества и общего имущества в многоквартирном доме.
6. Правила обязательны для всех собственников помещений и других лиц, имеющих законные права на помещения в многоквартирном доме, а также для персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

Проведение ремонтно-строительных работ в помещениях.

7. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
8. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
9. При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.
10. 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.
11. Режим работы персонала строительных организаций может быть изменен Управляющей компанией.
12. Проживание/нахождение работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории многоквартирного дома после 20-00 часов запрещается.
13. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории многоквартирного дома в опрятной одежде.

14. Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования многоквартирного дома, включая лифты.

15. 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.

16. Не допускается:

- разборка полная и (или) частичная несущих и ненесущих стен, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, закладка дверных проемов в несущих и ненесущих стенах, устройство перегородок с увеличением и без увеличения нагрузок на перекрытия;
- создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях;
- 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 конфигурации переустраиваемого помещения (квартиры), при сохранении функционального назначения объекта, требующее внесение изменений в технический паспорт помещения (квартиры);
- перенос кухни на территорию жилого помещения (комнаты);
- ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;
- 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 в многоквартирном доме;
- проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- установка в квартирах дровяных каминов.

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

18. 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).

19. 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 сохранения конфигурации квартирного щита и объема резервирования.

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

21. 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 Управляющей компании минимум за 24 часа до начала производства работ.

22. 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.

23. Не допускается изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

24. Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала по согласованию с Управляющей компанией. Проведение газо- и пожароопасных работ в рабочие дни с 9-00 до 16-00 часов, позже 16-00 часов не допускается.

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

26. Запрещается сливать в системы канализации легковоспламеняющиеся жидкости и 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.

27. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство квартиры (помещения) с обязательным согласованием с Управляющей компанией.

28. При установке наружных блоков кондиционеров должен быть предусмотрен отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания. Наружные блоки должны быть установлены в строго отведённых местах, согласно проекту дома. Вывод конденсата на фасад категорически запрещается!

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

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

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

32. Заявка-разрешение на ввоз (вывоз) строительных материалов и оборудования оформляется у Управляющей компании. В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики ввозимого/вывозимого материала и оборудования.

33. Строительный мусор должен быть уложен в разовые мусорные мешки.

34. 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 Управляющей компанией.

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

36. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал подрядной организации, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире).

37. Собственники помещений и другие лица, имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, при проведении ремонтно-строительных работ в помещениях за свой счет обязаны осуществлять вывоз образовавшегося мусора.

38. О вывозе крупногабаритного строительного мусора собственники помещений и другие лица, имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить Управляющую компанию, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства.

Ответственность собственников помещений (квартир) и подрядных организаций по переустройству помещений.

39. При нарушении настоящих Правил собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющая компания имеет право составить акт по факту нарушения с участием собственника, представителей подрядной организации, а также, при отказе вышеуказанных лиц от составления акта, с участием лиц, являющихся собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений.

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

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

42. 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 многоквартирному дому или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

43. В случае самовольной перепланировки помещения, собственник обязан за свой счёт восстановить первоначальное состояние помещения, имевшееся до самовольной перепланировки.

44. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке:

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

45. До устранения собственниками помещений выявленных нарушений допуск персонала подрядных организаций производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания.

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

Правила парковки.

47. Парковка на стилобате запрещена. Заезд разрешается только спецтранспорту.

48. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, в подземной автостоянке не допускается.

Выгул собак.

49. Выгул собак разрешен только в специально отведенном месте.