Приложение № 4

**РЕГЛАМЕНТ**

**проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома по адресу:**

**г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 5, к. 1**

Москва 2022

**СОДЕРЖАНИЕ**

[1. Термины и определения 2](#_Toc104025882)

[2. Общие положения 3](#_Toc104025883)

[3. Общие правила проведения ремонтно-строительных работ 4](#_Toc104025884)

[4. Перепланировка и переустройство помещения 7](#_Toc104025885)

[5. Порядок выполнения работ по электрооборудованию жилых/нежилых помещений 8](#_Toc104025886)

[6. Порядок выполнения работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации 9](#_Toc104025887)

[7. Порядок выполнения работ по системам кондиционирования и вентиляции 10](#_Toc104025888)

[8. Порядок завоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели) 11](#_Toc104025889)

[9. Порядок сбора и вывоза строительного мусора 12](#_Toc104025890)

[10. Заключительные положения 13](#_Toc104025891)

#### Термины и определения

* 1. **МКД** - многоквартирный дом по адресу г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 5, к. 1, включающий в себя жилые и нежилые помещения – технического, торгового, обслуживающего назначения, а также подземный паркинг, помещения и территории общедомового использования.
  2. **Нежилое помещение** – помещение на первом этаже или на минус первом этаже МКД с отдельным входом с улицы, не предназначенное для проживания.
  3. **Жилое помещение (квартира)** - помещение в МКД, предназначенное для проживания;
  4. **Собственник** - физическое/юридическое лицо, имеющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением в соответствии с его назначением и пределами пользования.
  5. **Подрядная организация** - юридическое лицо, привлеченное Собственником для проведения ремонтно-строительных работ.
  6. **Управляющая организация (далее УО)** – управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению МКД в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.
  7. **Служба эксплуатации (далее СЭ)** – подразделение Управляющей компании, расположенное непосредственно на объекте, выполняющее задачи по управлению Объектом.
  8. **Переустройство квартиры/нежилого помещения** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического оборудования, требующие разработки проектной документации и внесения изменения в технический паспорт помещения.
  9. **Перепланировка квартиры/нежилого помещения** – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.
  10. **ЧОО** – частная охранная организация, обладающая полученной в установленном законом порядке лицензией на осуществление частной охранной деятельности и оказывающая услуги охраны на объекте МКД на основании договора с УО с согласия Совета МКД. Основной задачей ЧОО является соблюдение установленных правил входа/выхода, вноса/выноса на территорию МКД материалов/оборудования для проведения ремонтно-строительных работ (далее – «контрольно-пропускной режим»).
  11. **МОП** – места общего пользования, расположенные в границах МКД с придомовой территорией, используемые всеми жителями и их гостями для прохода, проноса имущества (лифтовые холлы, входные группы, пожарные и эвакуационные коридоры, тамбуры и холлы, пожарные лестницы, технические помещения и технические этажи, в которых расположены инженерные системы, оборудование и коммуникации, инженерные системы, отвечающие за электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение, вентиляция, противопожарные системы, расположенные в местах общего пользования, элементы благоустройства, расположенные на прилегающей к МКД территории, а именно ограждение, зеленые насаждения, газоны, детская площадка и иное имущество, находящиеся в пределах ограждения МКД.
  12. **ППР РФ** - Правила противопожарного режима в Российской Федерации.
  13. **ПТЭЭП** - Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей.
  14. **ПУЭ** - Правила устройства электроустановок.

#### Общие положения

* 1. Настоящий Регламент проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 5, к. 1 (далее - МКД) разработан для обеспечения единого порядка при организации и проведении ремонтно-строительных работ в помещениях, с целью доведения их до полной готовности, проведения переустройства, перепланировки.
  2. Регламент разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок проведения работ в помещениях, проведения переустройства, перепланировки помещений, Градостроительным кодексом и Кодексом об административных правонарушениях города Москвы.
  3. Регламент регулирует правовые и имущественные отношения между Собственниками помещений, арендаторами при наличии у них нотариально заверенной доверенности, организациями, осуществляющими ремонтно-строительные работы по поручению Собственников (далее - Собственник) и между службой эксплуатации Управляющей компании (далее – СЭ), а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе или по итогам ремонтно-отделочных работ в помещениях.
  4. Регламент предназначен для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владельцев помещений в МКД, для организации эффективной его эксплуатации, эксплуатации инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества домовладения.
  5. Исполнение положений данного Регламента обязательно для всех Собственников помещений, персонала специализированных организаций, рабочих, выполняющих ремонтно-отделочные работы.

#### Общие правила проведения ремонтно-строительных работ

* 1. До начала проведения ремонтно-отделочных работ Собственнику необходимо:
     1. Заполнить заявление о входе в ремонт.
     2. Предоставить рассмотренный со стороны управляющей компании проект электроснабжения помещения, проект перепланировки и/или переоборудования, переустройства.
  2. К вопросам перепланировки относятся:
     1. перенос и демонтаж перегородок;
     2. перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
     3. замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).
  3. Вопросы переоборудования/переустройства включают в себя:
     1. замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещения);
     2. устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
     3. перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
     4. демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.
     5. Произвести защиту полов и стен помещений МОП на пути движения от места разгрузки в подземном паркинге до входа в своё помещение (лифтовые холлы, коридор, двери, ручки), с использованием для защиты негорючими материалы (например, ГКЛО) в строгом соответствии с Правилами противопожарного режима в Российской Федерации (далее ППР РФ). Отделка МОП и путей эвакуации сгораемыми материалами **ЗАПРЕЩЕНА.**
     6. Установить для рабочей бригады временные раковину и унитаз с бачком, подключенным к системе водоснабжения и канализации.
     7. Установить в помещении емкости (от 60 литров) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в контейнеры.
     8. Обеспечить помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушители ОП-5).
     9. Обеспечить постоянное нахождение влажной тряпки перед входной дверью в квартиру, для предотвращения загрязнения МОП.
     10. Обеспечить помещение аптечкой первой помощи.
  4. При проведении ремонтно-отделочных работ Собственник обязан:
     1. Строго соблюдать Правила противопожарного режима РФ.
     2. Обеспечить соблюдение Закона г. Москвы №42 от 12.07.2002 г. «О соблюдении покоя граждан и тишины в г. Москве» и настоящего Регламента.
     3. Предварительно письменно согласовать с УО демонтаж и/ или перенос существующих элементов инженерных систем.
     4. Предварительно согласовать с УО работы, связанные с отключением воды, отопления, электричеств. Отключение соответствующих систем производится УО по письменной заявке от Собственника и оформляется наряд-заказом.
     5. Принять все меры для содержания МОП в чистоте, в соответствии с настоящим Регламентом.
     6. Контролировать соблюдение привлеченными им для проведения работ Подрядными организациями правил техники безопасности, пожарной безопасности, контрольно-пропускного режима и других правил, и норм, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Регламентом.
     7. Обеспечить соблюдение действующего законодательства РФ, регулирующего привлечение к выполнению работ иностранной рабочей силы, и самостоятельно нести ответственность за его нарушение.
  5. В случае протечек, образования трещин в стенах и потолке, различных дефектов в смежных и других помещениях МКД (далее – «Дефекты»), выявленных в процессе выполнения ремонтно-строительных работ в помещении и вызванных их проведением, Собственник обязан приостановить производство работ до установления и устранения причин образования Дефектов, а также возместить третьим лицам причиненный ущерб (при наличии).
  6. Работы, связанные с применением открытого пламени, разрешается проводить при наличии:
     1. Непросроченного штампа поверки газового баллона;
     2. Надлежащим образом оформленного наряд-допуска на проведение огневых работ, выданного работнику подрядной организации;
     3. У работника подрядной организации удостоверения на право проведения таких работ;
     4. Перед заносом огневого оборудования в здание Собственник обязан предъявить в УО исправный газовый баллон, удостоверение работника, а также копию наряд-допуска.
  7. Работы по вертикальному штроблению стен должны производится штроборезом с использованием пылесоса. Окна и двери при этом должны быть закрыты. Работы по штроблению несущих (монолитных) конструкций в домах, которые не подпадают под действие Постановления Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП, должны быть согласованы на основании проекта, одобренного архитектором данного дома, с получением разрешения. Автор проекта в подобном случае должен указать на то, что устройство борозд такого рода не повлияет на несущую способность.
  8. КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО:
     1. Проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
     2. Привлекать не специализированные компании или лиц без специальных допусков, а также не прошедших инструктаж, для работ по переустройству инженерных сетей, если переустройство затрагивает общедомовое имущество (ОДИ).
     3. Курение в МОП;
     4. Сливать строительные растворы, краску и т.д. в канализацию. В случае засора системы канализации строительными смесями, стоимость прочистки и восстановительного ремонта будет вынесена виновной стороне. До момента оплаты допуск персонала в МКД будет приостановлен;
     5. Перевозить сыпучие стройматериалы (смеси) без дополнительной упаковки в двойные мешки;
     6. Перемещаться по МОП и на лифтах рабочим в грязной рабочей одежде и обуви;
     7. Нарушать тепловой контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) технические каналы и стояки;
     8. Загораживать и ограничивать доступ к квартирам, холлу (МОП);
     9. Устанавливать оборудование и устройства на фасадах здания, влияющие на архитектурный облик МКД (внешние блоки систем кондиционирования, спутниковые антенны и т.п.);
     10. Проводить работы, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений);
     11. Изменять размеры, цвета и конфигурации оконных заполнений на фасадной части здания.

#### Перепланировка и переустройство помещения

* 1. Собственник помещений в МКД имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.
  2. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ.
  3. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ, а также Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2017 г. №1104-ПП «Требованиями к проведению переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах».
  4. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом УО путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения и проекта переустройства или перепланировки помещения на имя руководителя управляющей организации.
  5. После проведения переустройства или перепланировки помещения собственник обязан предоставить в управляющую организацию ксерокопию нового технического паспорта помещения.
  6. Собственники помещений в МКД имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений, находящихся в общем пользовании, и прочего общедомового имущества исключительно с учетом требований Постановления Правительства Москвы от 29.12.2017 № 1104-ПП.

#### Порядок выполнения работ по электрооборудованию жилых/нежилых помещений

**Внимание! К работам допускаются только специализированные организации либо лица, имеющие допуск по электробезопасности минимум 3-й гр., а также прошедшие инструктаж в управляющей организации.**

* 1. Собственнику помещения до выполнения работ по переоборудованию электроустановки и внутренней электропроводки необходимо:
     1. Изготовить проект электроснабжения помещения на основании разработанных технических условий;
     2. Согласовать проект с управляющей организацией;
     3. Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать выделенную проектом мощность;
     4. В случае значительного увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект электроснабжения согласуется в Энергонадзоре;
     5. При установке в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей необходимо согласование на их установку с управляющей организацией;
  2. Работы по электрооборудованию жилых/нежилых помещений необходимо проводить в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП) и Правил устройства электроустановок (ПУЭ).
  3. Электроснабжение в период проведения ремонтно-строительных работ в жилом/нежилом помещении осуществляется по постоянному вводу от временного щита механизации напряжением 220В и защитными автоматами на 10 и 16А и УЗО на 20А током утечки не более 100 мА.
  4. Временную электропроводку выполнить в строгом соответствии с ПУЭ.
  5. При переходе на 3 фазы, предъявить выполненный монтаж внутриквартирного электрощита и заключение электроизмерительной лаборатории представителю Управляющей компании, с последующим подписанием Акта соответствия согласованному проекту электроснабжения.
  6. ЗАПРЕЩЕНО:
     1. Открывать электрощиты в МОП. При необходимости доступа в электрощиты Собственнику необходимо обратиться в СЭ.
     2. Производить подключения электрооборудования минуя щит механизации.

#### Порядок выполнения работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации

* 1. Переустройство системы водоотведения и канализации помещения осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным, с соблюдением требований законодательства проектом, под контролем управляющей организации.
  2. При выполнении работ по стяжке полов в квартире выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены в соответствии с СНиП 23-03-2003, а также выполнить обмазочную гидроизоляцию пола всей площади квартиры с выводом на стены в соответствии с СНиП 2.03.13-88. Рекомендуемое использование материала «Knauf».
  3. Для отключения стояков центрального отопления и водопровода необходимо обратиться в СЭ.
  4. В целях сохранности имущества собственников помещений МКД рекомендуется установка системы типа «Аквастоп», «Нептун» и т.п. (предотвращение протечек воды путем обнаружения их в системе водоснабжения, автоматической блокировки подачи воды, а также звуковой и световой сигнализации протечек).
  5. Установка дополнительных приборов в технических шкафах должна быть согласована с УО.
  6. Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов управляющей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.
  7. ЗАПРЕЩЕНО:
     1. Вскрывать, менять расположения, материал и конфигурации проходящих общедомовых стояков и коммуникаций.
     2. Превышать установленную на помещение проектную мощность при проектировании внутриквартирной системы отопления.
     3. Закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для организации доступа к общедомовым коммуникациям необходимо установить смотровые полноразмерные люки с дверцами размером не менее 300х300 мм.
  8. В случае повреждения линий связи системы автоматического сбора информации (АСКУВ), обязанность передачи показаний приборов учета возлагается на собственника до момента восстановления линий связи АСКУВ.

#### Порядок выполнения работ по системам кондиционирования и вентиляции для собственников жилых помещений

* 1. Монтаж осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием Управляющей организацией в разделе размещения наружных блоков и прокладки кондиционерных трасс внутри МОП (мест общего пользования).
  2. Наружный блок кондиционера разрешено устанавливать СТРОГО на специально предусмотренном проектом месте (техническая ниша, расположенная на лестнице эвакуации полуэтажом выше). Еще есть места размещения на кровле – для собственников последних этажей.
  3. Дренаж от наружного и внутреннего блоков необходимо проводить в канализацию помещения.
  4. ЗАПРЕЩЕНО самостоятельно открывать техническую нишу для кондиционеров. При необходимости доступа в техническую нишу Собственнику необходимо обратиться в СЭ.

1. **Порядок выполнения работ по системам кондиционирования и вентиляции для собственников коммерческих помещений**
   1. Монтаж систем кондиционирования и вентиляции для коммерческих помещений осуществляется строго в соответствии с разработанным на основании технических условий (ТУ) и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием Управляющей организацией в разделе размещения наружных блоков и прокладки кондиционерных трасс внутри МОП (мест общего пользования) и в части присоединения к общедомовому имуществу (ОДИ).
   2. Наружный блок кондиционера разрешено устанавливать СТРОГО на специально предусмотренном проектной документацией месте (специально отведенные места в паркинге
   3. Дренаж от внутренних блоков необходимо проводить в канализацию помещения. Дренаж от внешних блоков необходимо проводить в места, указанные в согласованной с управляющей организацией проектной документации.
   4. ЗАПРЕЩЕНО самостоятельное, несогласованное переустройство и монтаж системы вентиляции и кондиционирования. При монтаже сторонней организацией, по окончании работ необходимо, обратиться в управляющую организацию для проведения технического надзора.

#### Порядок завоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели)

* 1. Ввоз и подъем строительных материалов/оборудования/мебели и т.д. возможен ежедневно с 09-00 ч до 21-00 ч.
  2. Подъем строительных материалов/оборудования/мебели разрешен СТРОГО с использованием грузопассажирского лифта. Использование пассажирского лифта в целях подъема строительных материалов/оборудования/мебели или вывоза строительного мусора ЗАПРЕЩЕНО.
  3. Погрузка-разгрузка и пронос материальных средств через входные группы ЗАПРЕЩЕНЫ за одним, а именно: при отсутствии возможности подъема грузов через подземный паркинг строительных и иных крупногабаритных грузов, в связи с превышением ими размеров грузопассажирского лифта, допускается подъем таких грузов по пожарной лестнице через холлы секций 1-го этажа с ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ письменным разрешением старшего смены охраны.
  4. Вес поднимаемых грузов в грузопассажирском лифте (при подъеме на этаж) не должен превышать **500 (пятьсот) кг и двух пассажиров** (за один подъем).
  5. После проведения разгрузочных работ (подъема груза на этаж) Собственник обязан осуществить уборку загрязненных, при проведении вышеуказанных работ, мест, а именно, провести влажную уборку мест разгрузки, этажа (на котором осуществлялась выгрузка груза), кабины лифта.
  6. Транспортное средство, допускаемое в подземный паркинг в целях ввоза/вывоза материальных ценностей должно отвечать общим требованиям по габаритам и общему техническому состоянию, а именно:
     1. Габариты не превышают следующие размеры: в ширину - 2,20 м., в длину - 5 м, высотой – 2,1 м (в разгруженном состоянии);
     2. Вес перевозимого груза должен быть не более 1 тонны;
     3. Автомобиль должен быть чистый, технически исправен, не оставлять потёков от масел и других технических жидкостей.
  7. При увеличении количества проводимых в доме ремонтно-строительных работ УО оставляет за собой право составления графика ввоза груза на МКД. Утвержденный УО график ввоза груза будет размещен на «1» этаже дома в лифтовых холлах.
  8. Соблюдение указанного графика является обязательным с даты его размещения.

#### Порядок сбора и вывоза строительного мусора

* 1. Для сбора и вывоза строительного мусора УО устанавливается мусорный контейнер объемом 8 м3 - 20 м3 в специально отведенных местах по внешнему периметру здания.
  2. Доступ к строительному контейнеру является платной услугой и оплачивается согласно актуальному прейскуранту УО; для организации доступа к строительному контейнеру Собственнику необходимо обратиться в УО.
  3. Вынос строительного мусора из помещения и его погрузка в контейнер осуществляется Собственником через помещения подземного паркинга.
  4. Мусор должен быть упакован в строительные мешки, исключающие его просыпание.
  5. ЗАПРЕЩЕНО:
     1. Загромождать строительным мусором пути эвакуации и все остальные помещения МОП (включая помещения подземного паркинга);
     2. Выбрасывать строительный мусор в контейнеры для сбора бытового мусора.
  6. После проведения работ по вывозу строительного мусора Собственник обязан осуществить уборку загрязненных, при проведении вышеуказанных работ, мест, а именно, провести влажную уборку мест погрузки, этажа, через который производился вынос мусора, кабины лифта, лифтового тамбура подземного паркинга и т.п.

#### 

#### Заключительные положения

* 1. Собственник несет ответственность за действия подрядной организации, в т.ч. за соблюдение:
     1. Действующего законодательства РФ и правил, установленных настоящим регламентом;
     2. СНиП (строительные нормы и правила) и СП (свод правил);
     3. Правила противопожарного режима (ППР РФ);
     4. Правил охраны труда;
     5. За соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования, в т.ч. складирования строительного мусора в непредназначенных для этого местах.
     6. Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении;
     7. Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с УО (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).
  2. Проведение ремонтных работпо истечении 6 месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию допускается в рабочие дни с 9.00 до 21.00, в субботу с 11.00 до 13.00 и с 16.00 до 19.00, в воскресенье и праздничные дни ремонтные работы не проводятся. Нарушение установленного режима контролируется УО и сотрудниками ЧОО. Нарушителю делается замечание о прекращении шумных работ. При повторном нарушении могут быть применены административные меры воздействия в отношении нарушителя.
  3. В случае несоблюдения настоящих требований по ведению ремонтно-строительных работ, Управляющая компания оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений. Устранение нарушений должно проводиться в установленные УО сроки. В случае не устранения/несвоевременного устранения выявленных нарушений, УО устраняет выявленные нарушения за счет Собственника.