Приложение к Договору № 6

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ**

ООО «Шаляпинская усадьба» предупреждает ,что собственник жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровья и имущества третьих лиц при осуществлении собственником деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

Начиная ремонт и/или перепланировку своего помещения, помните ,что Комплекс апартаментов – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляя интересы других собственников.

1.Для проведения ремонтно-строительных работ в помещении ,собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения проведения работ в помещении.

К вопросам **перепланировки** относятся:

-перенос и демонтаж перегородок;

-перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и не несущих стенах(исключая межквартирные);

-замена(установка дополнительного) инженерного оборудования( не включающая переоборудования по всему зданию).

Вопросы **переоборудования** включают:

-замена технологического ,инженерного и сантехнического оборудования( под новое функциональное назначения помещения);

-устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;

-перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов( исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);

-демонтаж инженерного оборудования и(или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы **реконструкции** включают:

-Объединение лоджий(балконов) с внутренними помещениями;

-установка наружных технических средств(кондиционеров, антенн и т.д.);

-изменение материалов и пластики внешних конструкций .

**Запрещается:**

-изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проемов;

-переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;

-увеличивать площади за счет холлов помещения и присоединение балконов к жилой площади;

-увеличивать количество приборов отопления и секций;

-сливать воду из системы отопления;

-Изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
-устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения,
-устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения;
2. Собственник обеспечивает квартиру перед началом ремонта квартиры предметами гигиены (унитаз, раковина).
3. Собственник берет на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию при проведении ими данных работ.
4. Газосварочные работы проводятся под контролем эксплуатирующей организации с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома **запрещается.**

5. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

6. Разрешается использование лифта только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.
7. При уборке строительного мусора запрещается использование пассажирского лифта, канализации, выкидывать мусор из окон, оставлять в местах общего пользования.

8.Запрещается устанавливать на фасад лёбедки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.

9. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.
10. Строительных мусор вывозится силами эксплуатирующей организации по предварительной заявке на диспетчерской согласно прейскуранту(выставленному счету).
11. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в помещении выполняется представителем эксплуатирующей организации.
12. Отключение стояков отопления, ХВС и ГВС осуществляется сотрудниками эксплуатирующей организации.
13. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются эксплуатирующей или специализированным организациями под контролем эксплуатирующей организации.

 14.Собственник обеспечивает соблюдение Регламента проведения ремонтно-отделочных работ.

 **Памятка**

**Для собственников квартир на осуществление проектных и ремонтно-строительных работ в квартирах.**

1.До начала производства ремонтных работ Вам необходимо заказать в специализированных организациях:
-Проект на архитектурную перепланировку квартиры(Если это необходимо);
-Проект на электроснабжение квартиры( в случае изменения внутренней эл.разводки);

-Проект на сантехнические работы: гвс, хвс, канализация.

-Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя и/или изменения во внутри квартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с соблюдением требований законодательства с органом, осуществляющим согласование и эксплуатирующей организацией.

2.Помните,что лифты предназначены прежде всего для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты и не портить лифтовое оборудование. Малые пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей(строительный мусор и строительные материалы запрещено перевозить в пассажирских лифтах).
3. Не допускайте складирования строительных материалов и мусора на лестничных клетках, лестницах и местах общего пользования – это ведет к возгоранию и невозможности эвакуации людей при пожаре.

4. Мусоропроводы не предназначены для выбрасывания строительного мусора. Требуйте от рабочих выносить строительный мусор на улицу в бункеры. Бункер можно заказать через службу эксплуатации.
5. Внутриквартирная канализация не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок, и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.
6. По окончанию строительства строители обязаны передать Вам исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущей ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.

7. Желательно застраховать строительные работы по обычно принятым рискам при проведении строительства. В этом случае Вы застрахованы от убытков, причиненных Вам или Вашим соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.
Предлагаемые ниже краткие требования к проектной документации помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта:

**Архитектурный раздел**

-Проект планировки не должен нарушать существующие несущие конструкции;

-Запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части квартиры и изменение назначения помещений;

-количество санузлов и кухонь должно определяться количеством стояков и должно согласовываться со службой эксплуатации;

-запрещается изменять размеры и наружный цвет оконных проёмов.

**Раздел “Водоснабжение и канализация”**

- В случае возникновения аварийных ситуаций на системе водоснабжения и канализации квартиры проектом должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стояком и трубопроводам, представителей эксплуатирующей организации.

**Раздел “Отопление”**

***Внимание!*** Самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления задания. Увеличение объёма радиаторов в отдельно взятых квартирах приведёт к увеличению объёма охлажденного теплоносителя для соседних квартир.

 Недопустимо засорение перемычек, их демонтаж, установка регулирующей арматуры перед перемычкой, со стороны подающего трубопровода. Установка регулирующей арматуры допускается только после перемычки перед радиатором. Разрешено, на основании разработанного проекта, изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции теплоносителя (обязательно требуется согласование проектной организации и эксплуатируемой организации).

**Раздел “Вентиляция и кондиционирование”**

-Желательно предусмотреть канальные вентиляторы на системы вытяжки санузлов и кухонь;

- При установке кондиционеров должны быть согласованы с эксплуатирующей организацией места установки наружного блока и предусмотрена возможность отвода конденсата.

**Раздел “Электроснабжение”**

***Внимание!*** Собственник квартиры, до выполнения работ по переоборудованию электроустановки и внутренней электроразводки обязан:

- Изготовить проект электроснабжения помещения;

- Согласовать проект с эксплуатирующей организацией;

- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведённую проектом мощность;

 -В случае незначительного увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект электроснабжения согласуется в Энергонадзоре;

-При установке в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей согласовывайте их установку со службой эксплуатации.

**Раздел “Слаботочные системы”**

- В случае самостоятельного подключения к системе коллективного телевидения, используемые кабели должны соответствовать проектным сопротивлениям.

**Технические условия**

**1.Переустройство системы отопления**

***(Работы выполняются специализированной организацией)***

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с эксплуатирующей организацией – ***обязательно!***
Работы,связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются эксплуатирующей организацией или специализированными организациями под контролем эксплуатирующей.

**Запрещается:**1. Замена материала стояков.
2. Установка запорной арматуры на перемычках и стояках.
3.Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы.
4.Перенос стояков, их приближение к стенам.
5. Убирать стояки в стены.
6. Устройство тёплых полов от системы отопления.
7.Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору) .
8.Демонтаж гильз стояков отопления в перекрытиях.
9. Демонтаж перемычек на стояках.Диаметр перемычки на стояке должен быть на “шаг” меньше диаметра стояка (например, стояк 1 “- перемычка ¾”).

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам (информацию по нагрузкам возможно узнать у эксплуатирующей организации.

**2.Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения**

(*Работы выполняются специализированной организацией)*

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием эксплуатирующей организацией.

**Запрещается:**1. Замена материала стояков;

2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
3. Перенос магистральных стоков , их приближение к стенам;
4. Убирать стояки водоснабжения в стены;
5.Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
6. Демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

**6.Переустройство системы электроснабжения
*(Работы выполняются специализированной организацией)***Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом со службой эксплуатации. В случае увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект согласовывается с местным отделением Энергонадзора.
Удельная расчетная нагрузка на 1 квартиру, согласно проекта, составляет \_\_\_\_ кВт.

**Запрещается:**1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом.
3. Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.
4. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

 **7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки
 *(Работы выполняются специализированной организацией)***

**Запрещается:**
1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок.
2. При использовании пропана в устройстве гидроизоляции - хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах.
3. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

-**При устройстве стяжки** – не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.
-**При укладке гидроизоляции** необходимо завести гидроизоляционный ковёр на стены min на 50 мм, нанести на швы гидрофобный материал (например: мастика тиоколовая AM-05).

**8.Замена оконных рам, остекление балконов и обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций
*(Работы выполняются специализированной организацией)*****Запрещается:**1. Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией.
2. Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков.
3. Установка кондиционеров на фасаде без согласования с эксплуатирующей организацией(в Комплексе апартаментов –ЗАПРЕЩЕНО).
**9. Использование лифтов и иного грузоподъёмного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъём которых запрещён или ограничен правилами Госгортехнадзора
Запрещается:**

1. Использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
2. Установка лебёдок или иного подъёмного оборудования на фасаде здания.

При использовании лифта для перевозки строительных материалов и мусора – по окончании обязательная уборка в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки и складирования.

 **10. Любые работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования.
*(Работы выполняются специализированной организацией)***

**Запрещается:**1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
 **11. Любые работы связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.
 Запрещается:**1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
4. Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путём разбоки наружных стен;
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры;
6. Присоединение к квартире площади квартирного холла.
Для согласования проекта перепланировки квартиры, предоставляемого в Администрацию , необходимо предоставить в службу эксплуатации план намечаемого переустройства.

 **12.Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончанию ремонтно-строительных работ и работ по дострою.**

Предъявить поэтапное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю эксплуатирующей организации для составления акта на скрытые работы.
**Запрещается:**1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
 **При несоблюдении Регламента и Правил проведения ремонтных работ, к собственнику помещения применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской федерации об административных правонарушениях.**

Управляющая организация Собственник

ООО «Шаляпинская усадьба»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Андриенко/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

мп