

УТВЕРЖДЕНО

Протоколом № 1 от 01.07.2015 г. общего
собрания членов ТСН «Еропкинский 16»

Председатель Правления
ТСН «Еропкинский 16»

Сокольников Д.Л.



**Правила
осуществления строительно-монтажных работ по
инициативе собственников квартир и нежилых
помещений, находящихся в жилом доме по адресу:
Еропкинский пер., д. 16**

Уважаемые собственники квартир, нежилых помещений, их представители и ответственные производители работ!

Настоящие Правила подготовлены с чувством искренней заботы о Вашем здоровье и благополучии, с целью сохранения Вашей собственности и создания комфортных условий пребывания в квартирах, нежилых помещениях и в общественных местах дома.

Соблюдение настоящих Правил позволит исключить нарушения в работе инженерных систем дома (электроснабжения, отопления, вентиляции, водоснабжения, кондиционирования и др.).

Настоящие Правила созданы с учётом необходимости соблюдения санитарно-гигиенических норм, жилищных и иных законных прав и интересов собственников квартир и/или нежилых помещений и других лиц.

При переустройстве Ваших квартир и/или нежилых помещений просим соблюдать настоящие Правила, а также Законы, нормы и правила, установленные в городе Москве.

Все положения настоящих Правил, предписывающие правила проведения строительно-монтажных и ремонтно-отделочных работ в квартирах, в равной мере относятся и к правилам проведения аналогичных работ в нежилых помещениях дома.

Просим Вас обратить при выполнении строительных работ особое внимание на следующее:

- Переустройство помещений (перепланировка, переоборудование или перестановка оборудования, устройство или заделка проёмов в стенах, перекрытиях и перегородках) производится на основании разрешения Мосжилинспекции (Постановление Правительства г. Москвы №73-ПП от 08 февраля 2005 г. «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы»).
- Строительно-монтажные и проектные организации, привлекаемые к производству работ, обязаны иметь лицензии на право производства работ в жилых домах либо свидетельство о допуске к тем видам работ, которые будут производиться.
- Ответственность за соблюдение правил и норм по противопожарной безопасности, производственной санитарии и охране труда при проведении строительно-монтажных и ремонтно-отделочных работ несут Собственники помещений, если другое не предусмотрено Договором подряда с организацией, производящей указанные работы.
- Приступая к производству работ, строительная организация назначает из числа сотрудников организации ответственного за электробезопасность при проведении работ, предоставляет копию действующего удостоверения по электробезопасности (не ниже 4-ой группы), а также выписку из Журнала учёта проверки знаний норм и правил работы в электроустановках, заверенные подписью Генерального директора и печатью организации.
- Производитель работ своевременно предоставляет эксплуатирующей компании документы, подтверждающие квалификацию сотрудников, которые выполняют особо ответственные и специальные работы (сварочные работы, установка и подключение слаботочных устройств, электромонтажные работы, работы по выполнению монтажа отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и т. п.).
- Собственник квартиры или нежилого помещения обязан своевременно проинформировать Дирекцию ТСН о сроках начала и окончания работ (передать графики производства работ), а также об использовании энергетических ресурсов здания.

В настоящих Правилах используются термины:

Собственник квартиры или нежилого помещения - лицо, обладающее правом собственности на квартиру или нежилое помещение или представитель этого лица, действующий на основании нотариально заверенной доверенности.

Производитель работ - лицо, назначенное Собственником или его представителем и ответственное за выполнение работ в квартире и/или нежилом помещении Собственника. Работы выполняются на основании доверенности на право выполнения строительных работ, переданной Ведущему инженеру ТСН и подписанной Собственником или его представителем.

Дирекция ТСН - ответственные лица, назначенные Товариществом Собственников Недвижимости (ТСН).

Контакты Дирекции ТСН

Диспетчерская Службы Эксплуатации (СЭ) объекта:

Дежурный Службы Безопасности (СБ) объекта:

Подготовительные мероприятия

- Перед выполнением проектных работ, Собственник квартиры и/или нежилого помещения, или его представитель должен получить в Дирекции ТСН следующие документы:
 1. технические условия на проведение строительных работ;
 2. технические данные по инженерно-техническим системам.
- Оформить в ЭК акты разграничения балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности по:
 1. электроснабжению;
 2. водоснабжению;
 3. теплоснабжению;
 4. системе вентиляции;
 5. системе кондиционирования;
 6. слаботочным системам.
- Передать в Дирекцию ТСН на согласование 3-и экземпляра (один экземпляр в архив, второй остаётся в СЭ, а по третьему выполняются работы) проектной документации по разделам:
 1. архитектурно-строительная часть;
 2. электроснабжение (заказать проект электроснабжения квартиры у организации, имеющей лицензию на проведения данных работ, а также заключить договор с организацией имеющей лицензии на проведение электромонтажных работ, испытаний и измерений электрооборудования);
 3. водоснабжение и канализация;
 4. отопление;
 5. кондиционирование воздуха;
 6. вентиляция.
- Перед началом проведения работ в квартире должен быть оборудован туалет и умывальник, приобретена и находится в помещении аптечка первой помощи.
- Передать в Дирекцию ТСН доверенность от Собственника на лицо, назначенное ответственным за производство работ.
- Дирекции ТСН должны быть переданы заверенные Собственником, его доверенным лицом или ответственным производителем работ, списки сотрудников строительных организаций. Сотрудники строительных организаций, производящие работы в квартирах сроком до 3-х дней, допускаются на объект на основании заявок, подписанных Собственником квартир или их доверенными лицами. Собственник квартиры назначает ответственных лиц за получение ключей от квартиры, а также внос и вынос материальных ценностей, согласно представляемых заявок (инструмента, материалов, и т.д.).

- Строительный мусор и остатки материалов должны удаляться в специально предусмотренные для этого контейнеры, время и место установки контейнера согласовывается с Дирекцией ТСН за 24 часа.
- На время проведения ремонтно-строительных работ, во избежание повреждений пола и дверных откосов, их мраморные поверхности следует защитить путём крепления к ним оргалита.
- Перед началом строительных работ Производитель работ должен обеспечить наличие в квартире 2-х огнетушителей.

Время проведения работ

- В связи с тем, что в Жилом доме постоянно проживают Собственники квартир, выполнение работ с повышенным уровнем шума – работы отбойным молотком, перфораторами, шлифовальными машинами, циркулярными пилами, и т.д., разрешено проводить только по будним дням 10:00 до 13:00 и с 15:00 до 18:00. Работы с повышенным уровнем шума полностью запрещены в выходные и праздничные дни.
- Более точный график проведения работ с повышенным уровнем шума (с учётом предпочтений собственников соседних квартир) уточняется в Дирекции ТСН.
- Работы с пониженным уровнем шума – монтаж оборудования, малярные работы и пр. могут производиться ежедневно с 9:00 до 19:00 или в другое время только по согласованию с Дирекцией ТСН на основании письменной заявки, с указанием вида работ, сроков и времени их проведения.

Правила проведения строительных работ

Собственник квартиры или нежилого помещения, Производитель работ несут персональную ответственность за действия своих работников и обязаны обеспечить соблюдение следующих правил при производстве строительных работ:

- Расписаться в реестре Дирекции ТСН о получении настоящих правил, довести их до своих работников. Требовать от своих работников соблюдения настоящих правил.
- Работы должны производиться в строгом соответствии с согласованным с Дирекцией ТСН проектом, действующим жилищным законодательством, регулирующим переустройство, перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, строительными нормами и правилами. Обязанность получения предусмотренных законом решения и согласований на переустройство квартиры в соответствующих контрольно разрешительных ведомостях лежит на Собственнике.
- Квартира на время выполнения строительных работ оснащена временным электрощитом для строительных нужд с установленными в нём: трёхфазным автоматом на 25А, УЗО на 16А, однофазными автоматами на 16А и 10А, для подключения розеточной и осветительной сети.
- Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены представителю Службы Эксплуатации и оформлены соответствующим актом в течении 2-х календарных дней с момента окончания работ. При подписании акта скрытых работ

Производитель работ передаёт в Дирекцию ТСН исполнительные схемы на произведённые работы, указанные в акте.

- При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи.
- Электросварочные, газосварочные работы, а также работы с горелками и паяльными лампами (работы с открытым пламенем) должны производиться с строгим соблюдением мер по пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Дирекции ТСН наряда - допуска на проведение огневых работ.
- Перед транспортировкой строительных материалов к месту выполнения работ, а также при выносе мусора, необходимо произвести защиту полового и лестничного покрытия.
- Ответственный производитель работ обязан обеспечить чистоту по всему маршруту погрузочно-разгрузочных работ (технический коридор, вестибюль, лестничный марш, квартирный и лифтовой холл), а по окончании уборки предъявить её результаты представителю Дирекции ТСН.
- Автомашины со строительными материалами паркуются в строго отведённых местах жилого дома по Еропкинскому и Мансуровскому переулкам.
- Внос и вынос строительных материалов осуществляется через технические галереи по Еропкинскому и Мансуровскому переулкам. В исключительных случаях допускается внос и вынос через парадный вход со стороны Еропкинского переулка. Контроль над вносом и выносом строительных материалов, мусора и т.п., осуществляет служба безопасности объекта, а контроль за сохранность общедомового имущества осуществляет уполномоченный работник Дирекции ТСН.
- Если при выполнении строительных, погрузочно-разгрузочных работ будет нанесён ущерб строительным конструкциям, зелёным насаждениям, инженерным системам здания, покрытию прилегающих территорий, квартирам или нежилым помещениям других собственников, ущерб будет возмещён за счёт Собственника, для которого производились работы.
- Заказ контейнера для вывоза строительного мусора производится в Дирекции ТСН и оплачивается Производителем работ.

При выполнении строительных работ запрещается:

- Устанавливать на фасад и внутри здания лебёдки, блоки, строительные подъёмники, мусоропроводы для подъёма и спуска строительных материалов и мусора.
- Использовать лифты здания для подъёма-спуска строительного мусора, материалов крупногабаритных предметов, предметов без упаковки, обеспечивающей надёжную защиту лифтов от механических повреждений.
- Складирование строительных материалов и мусора в общественных зонах здания, на прилегающей территории вне мусорных контейнеров.

- Устанавливать на фасаде здания, кровле и прилегающей территории дополнительное инженерное оборудование или строительные конструкции.
- Заменять плиты фасада.
- Изменять конфигурацию, цвет оконных проёмов.
- Изменять материал стояков отопления, горячей и холодной воды.
- Сливать в канализацию жидкие отходы, содержащие строительные растворы.
- Сливать воду из системы отопления здания.
- Изменять сечение вентиляционных шахт и использование системы естественной вентиляции не по назначению.
- Установка отопительных приборов большей мощности, чем, заложенная в проекте здания, мощность.
- Установка инженерного оборудования и бытовых приборов, не имеющих технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормам, а также не сертифицированных в установленном порядке.
- Установка и подключение электроприборов, суммарная мощность которых более установленной мощности для данной квартиры или нежилого помещения.
- Закрытие гидроизоляционных, теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования представителем Дирекции ТСН с оформлением акта.
- Демонтаж и отключение датчиков пожарной сигнализации.
- Проведение монтажных работ в действующих системах вентиляции и кондиционирования. Заявка на проведение работ должна быть оформлена не позднее, чем за 48 часов до проведения работ.

Работникам, выполняющим строительные работы, запрещается:

- Нахождение в местах общего пользования в грязной одежде.
- Передвижение по объекту вне зоны проведения работ.
- Употребление на объекте алкоголя и наркотических веществ.
- Курение в общественных зонах здания.
- Нахождение на объекте сверх времени указанном в заявке на время доступа.

Режим доступа.

- Допуск работников к месту проведения работ осуществляется службой охраны по спискам, утверждённым Производителем работ, в котором указывается номер квартиры, полное наименование организации, лицо ответственное за проведение

работ с указанием контактного телефона, ФИО работников и разрешённое время доступа.

- Внос-вынос строительных материалов и инструментов осуществляется по заявке, в которой должен быть указан: номер квартиры, название организации, ФИО Производителя работ или ответственного лица с контактными телефонами, перечень материальных средств, подлежащих вносу-выносу. Разгрузка строительных материалов и инженерного оборудования производится только в местах, согласованных с Дирекцией ТСЖ.
- Допуск работников Собственника квартиры или нежилого помещения в технические или служебные помещения осуществляется только в сопровождении представителя Дирекции ТСН.
- Во время производства работ представителям Дирекции ТСН должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в перестраиваемые помещения для контроля над выполнением работ, в случае несоблюдения настоящих Правил указанные представители имеют право приостановить работы до устранения допущенных нарушений.
- Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования Представителей Службы эксплуатации и сотрудников Службы Безопасности дома.
- Использование иностранной рабочей силы без разрешения, оформленного в установленном законодательством РФ порядке, не допускается. Ответственность за эти нарушения несёт Собственник квартиры или нежилого помещения, в которых этими лицами ведутся работы.

Окончание работ

- По завершению строительных работ Собственник квартиры или нежилого помещения, или его законный представитель, обязан передать в Дирекцию ТСН комплект исполнительной документации по выполненным работам.
- Сдача Собственнику квартиры или нежилого помещения завершённых строительных работ и выполненного монтажа инженерного оборудования, должна производиться Производителем работ в присутствии представителя Дирекции ТСН и составлении трёхстороннего акта, в котором подтверждается соответствие выполненных работ, согласно согласованной с Дирекцией ТСН проектной документацией, и отсутствие замечаний.

Оплата коммунальных и эксплуатационных услуг во время проведения строительных работ.

- В период проведения ремонтно-строительных работ, для поддержания чистоты и приемлемых условий проживания собственников соседних квартир, в лифтовых и квартирных холлах, а также на лестничной клетке, уборка будет производиться чаще, что в свою очередь увеличит стоимость эксплуатационных услуг.

Ответственность за нарушение настоящих правил.

- Собственник квартиры или нежилого помещения, Производитель работ несут персональную ответственность за соблюдение своими работниками правил техники

безопасности и норм пожарной безопасности при проведении работ, за возможное причинение ущерба зданию, а также имуществу и здоровью третьих лиц при выполнении строительных работ.

- В случае причинения ущерба Собственником, Производителем работ или рабочими зданию или имуществу и здоровью третьих лиц при выполнении строительных работ представителем Дирекции ТСН составляется акт, в котором указывается вид ущерба. Представитель Дирекции ТСН вправе запретить дальнейшее производство работ до возмещения ущерба или оплаты работ на восстановительные мероприятия.
- Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной уполномоченным представителем Дирекции ТСН.
- Нанесённый ущерб зданию или имуществу и здоровью третьих лиц при выполнении строительных работ должен быть возмещён Собственником, Представителем, или Производителем работ в срок не позднее 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от представителя ЭК.
- Уполномоченные лица Дирекции ТСН могут осуществлять контроль над ходом выполнения работ и в любое время проверять соответствие работ согласованному проекту и выполнение настоящих Правил. Такая проверка не должна рассматриваться как нарушение каких-либо прав Собственника квартиры или нежилого помещения.



Шановны,
навінаўдзяка і
дзякуючы