

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А
Протокол № _____ от «___» _____ г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ОРГАНИЗАЦИИ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. БЕРЗАРИНА, Д. 30А

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и иными нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

1.2. Настоящие Правила направлены на создание комфортных, уважительных и безопасных условий проживания и нахождения на территории многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А, (далее – МКД), а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, способствование повышению инвестиционной привлекательности многоквартирного дома, как объекта недвижимости, призваны содействовать эффективному выполнению обязательств управляющей организации по жизнеобеспечению МКД, управлению общим имуществом собственников МКД, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую организацию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в МКД.

1.3. В силу части 5 ст.46 ЖК РФ настоящие Правила являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

1.4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми собственниками/владельцами жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае если нежилое помещение является офисом, торговым предприятием, предприятием общественного питания, детским дошкольным учреждением и иным), сотрудниками управляющей организации, помощниками по хозяйству, служащими, временно проживающими лицами, нанимателями, арендаторами и иными пользователями, а также посетителями при нахождении в помещениях и на территории МКД.

1.5. Нарушение и иное неисполнение требований настоящих Правил является основанием для применения Управляющей организацией мер ответственности к Собственникам жилых и нежилых помещений.

2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме

2.1. Собственник помещения в МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим

законодательством.

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

2.3. В качестве пользователя жилого помещения собственник обязан:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- е) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

2.4. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3. Правила пользования общим имуществом

3.1. Общее имущество – имущество в соответствии с ч.1 ст. 36 ЖК РФ, принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выделение в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3. Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на территории МКД, не допускать ее загрязнения.

3.4. Собственники обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования, запрещено наносить

надписи и расклеивать рекламные объявления.

3.5. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования. Хранение/складирование мебели, строительных материалов и личных вещей (колясок, велосипедов и т.д.), строительного мусора в местах общего пользования – не допускается. Запрещается производить распил строительных материалов в местах общего пользования.

3.6. Установка шкафов в квартирных холлах запрещается

3.7. Твердые коммунальные отходы и пищевые отходы должны складироваться в местах, специально отведенных для их накопления и в специальной упаковке (мусорный мешок). К местам накопления не относятся урны, установленные у подъездов и иных местах.

Вывоз крупногабаритных отходов обеспечивается в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе по заявкам собственников, либо самостоятельно собственниками путем доставки крупногабаритных отходов на площадку для их складирования.

Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в непредусмотренных для этой цели местах МКД.

3.8. Хранение предметов на отливах, карнизной части фасада – запрещено.

3.9. Размещение дополнительных предметов декора не допускается без согласования с собственниками и Управляющей организацией.

3.10. Запрещается устанавливать в местах общего пользования любые двери, устанавливать любое, в том числе инженерно-техническое оборудование, за исключением камер видеонаблюдения (в соответствии с пунктом 3.11), запрещается любым образом менять внешний облик и интерьер мест общего пользования и наружного фасадного остекления.

3.11. Разрешается установка камер видеонаблюдения в квартирном холле при соблюдении следующих условий:

- инициатор установки камер должен согласовать с Управляющей организацией места расположения камер и проект прокладки питающих и передающих данные кабелей;
- инициатор установки камер должен предоставить Управляющей организации согласия на установку в определенном месте холла камер, осуществляющих круглосуточную запись, а также согласие на просмотр и передачу соответствующих записей всем собственникам квартир, выходящих в данный квартирный холл, и Управляющей организации (сотрудникам Управляющей организации), подписанные всеми собственниками, указанными выше;
- инициатор установки камеры обеспечивает беспрепятственный круглосуточный доступ к записям камер видеонаблюдения для всех собственников квартир, выходящих в квартирный холл;
- записи с камер наблюдения могут быть опубликованы/предоставлены лицам, не указанным выше, только по письменному согласию всех собственников квартир, выходящих в квартирный холл;
- электрическое питание камер видеонаблюдения осуществляется за счет электроэнергии, поступающей в квартиру инициатора установки камер через квартирный электросчетчик.

3.12. Разрешается закрывать дверь из лифтового холла в квартирных холлах на замок при условии соблюдения следующих условий:

- возможности выхода из квартирного холла в лифтовой без ключа;
- в случае оборудования указанной двери электромагнитным или электромеханическим замком, этот замок необходимо подключить к системе противопожарной сигнализации силами Управляющей организации;
- инициатору закрытия квартирного холла необходимо получить письменное согласие собственников всех квартир, расположенных в данном квартирном холле;
- обязательно уведомление Управляющей организации о планируемом закрытии холла в срок не позднее 1 рабочего дня до даты закрытия;
- обязательна передача ключей от закрываемого квартирного холла Управляющей организации в срок не позднее 1 рабочего дня с даты его закрытия.

3.13. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы не соответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные

работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.14. Не допускается распитие алкогольных напитков, курение, парение и воскурение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъезде, лифтах, холлах и на лестничных клетках МКД, а также на расстоянии ближе, чем 15 м от входа в подъезд.

3.15. Категорически запрещается выброс любых предметов, мусора из окон помещений, в том числе окурков сигарет.

3.16. Не допускается нахождение в местах общего пользования (в коридорах, лифтах, подъезде, холлах, вестибюлях и на лестничных клетках) в грязной, пачкающей одежде.

3.17. Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, не установленных настоящими Правилами и не согласованных Управляющей организацией: различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

3.18. В соответствии с требованиями пожарной безопасности при распространении и использовании пиротехнических изделий, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 22.12.2009 N 1052, применение пиротехнических изделий запрещается в помещениях, зданиях и сооружениях любого функционального назначения, а также на крышах, балконах, лоджиях и выступающих частях фасадов зданий (сооружений), а также на территории МКД.

3.19. Запрещается самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, нарушающие травяное покрытие газонов.

3.20. Складировать на озелененных территориях любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревья гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов. Не допускается выгул животных на участках с декоративными клумбами. Выгул животных должен осуществляться в специально отведенных для этого местах, обозначенных соответствующей табличкой.

3.21. Запрещается:

- открывать и проникать в этажные и домовые электрощиты;
- вмешиваться в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения помещений общего пользования;
- находиться на кровле лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту многоквартирного дома, запрещается.

3.22. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить информацию в круглосуточную диспетчерскую службу.

3.23. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность по ст. 7.19, 7.20, 7.21, 7.21 КоАП РФ, ст.167, 168, 213, 214 УК, а также гражданско-правовую ответственность по возмещению материального ущерба.

3.24. Собственник обязан обеспечить свободный доступ работников управляющей организации к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений собственника, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

4. Проведение ремонтно-отделочных работ

4.1. Проведение ремонтно-строительных работ осуществляется в соответствии с Правилами проведения ремонтно-отделочных работ в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А, являющимися Приложением №1 к настоящим Правилам.

4.2. Переустройство, переоборудование или перепланировка жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А осуществляется в соответствии с Правилами согласования проектов переустройства, переоборудования или перепланировки жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А, являющимися Приложением № 2 к настоящим Правилам.

4.3. Размещение корзин под кондиционеры на фасаде многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Правилами размещения корзин под кондиционеры на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Берзарина, д. 30А» многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А, являющимися Приложением № 3 к настоящим Правилам.

5. О соблюдении покоя граждан и тишине

5.1. Ночное время - период времени с 23:00 часов до 07:00 часов.

5.2. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время в ЖК, относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время на территории ЖК.
- уровень шума не должен превышать 45 децибел по максимальному уровню звука.

5.3. Шумные ремонтные работы запрещается проводить с понедельника по субботам с 19:00 часов до 9:00 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни круглосуточно. С установлением дневных часов тишины в период с 13:00 до 15:00.

6. Пропускной режим на территорию многоквартирного дома

6.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников, при доступе в многоквартирный дом (далее - МКД) установлен пропускной режим.

6.2. Для доступа в подъезды МКД оборудуются консьержные помещения с последующим размещением в них консьержной службы (далее - консьерж).

6.3. Пропускной режим – установленный порядок доступа МКД.

Пропускной режим должен обеспечить удобный проход лиц, проживающих в жилом комплексе, их родственников, гостей и посетителей, в том числе маломобильных жителей (мамы с колясками, жители с тяжелыми сумками), а также сотрудников, работающих на территории жилого комплекса, организованный внос (ввоз) и вынос (вывоз) материальных ценностей и исключить:

- неправомерный доступ посторонних лиц в МКД;
- бесконтрольный внос (ввоз) и вынос (вывоз) крупногабаритных материальных ценностей и строительных материалов.

6.4. Пропускной режим в МКД:

6.4.1. Ограничение доступа в МКД и к объекту собственности самого собственника и членов его семьи, проживающих совместно с ним, не допускается. Доступ в МКД собственников и членов его семьи, проживающих совместно с ним, осуществляется по постоянному пропуску, выдаваемому Управляющей организацией в виде магнитного ключа, карты, иного технического средства доступа. В случае отсутствия постоянного пропуска доступ в МКД осуществляется при предъявлении документа, удостоверяющего личность для собственника, либо паспорта, подтверждающего факт регистрации по месту жительства в МКД – для членов семьи

собственника, проживающих совместно с ним. Допуск также возможен по согласованию с собственником помещения в МКД в соответствии с п. 6.4.3. Правил. Дети, не достигшие 14-летнего возраста, допускаются в МКД, назвав Ф.И.О. и номер квартиры собственника. Передача постоянного пропуска третьим лицам не допускается. При выявлении факта передачи постоянный пропуск блокируется.

6.4.2. Доступ в МКД посетителей собственников помещений, если такой посетитель не был пропущен через домофон, осуществляется на основании соответствующей заявки консьержу от собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего. Количество заявок для доступа посетителей неограниченно. Заявка может быть сделана по телефону с телефонного номера собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, при условии, что сведения о таком телефонном номере собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, учтены в Управляющей организации, либо заявка может быть осуществлена путем личного обращения собственника к консьержу, либо членом семьи собственника, совместно с ним проживающего, либо через мобильное приложение.

При подаче заявки указывается Фамилия, Имя и Отчество (при наличии) посетителя, дата и время прохода.

В случае, если у собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, существует потребность в постоянном доступе посетителя (няня, домработница, арендаторы, рабочие бригады и т.п.) таким посетителям по заявке собственника, поданной в письменной форме в Управляющую организацию, оформляется временный пропуск на срок, указанный собственником, либо членом семьи собственника, но не более 1 (Одного) года. По истечении срока действия пропуска при необходимости оформляется новый пропуск в том же порядке, указанном в настоящем пункте. Временный пропуск может быть изготовлен в виде технического средства доступа в МКД с ограниченным сроком действия.

Доступ в МКД посетителей собственников помещений, пропущенных собственником через домофон, осуществляется беспрепятственно, при этом может быть осуществлена проверка личности посетителя и уточнение, в какую квартиру направляется посетитель.

6.4.3. Лицо, обеспечивающее пропускной режим, вправе осуществить проверку личности посетителя и внести запись о его посещении в специальный журнал, а после ухода посетителя в такой журнал проставить отметку о том, что посетитель покинул МКД. Посетитель, отказавшийся предоставить документы, подтверждающие его личность, может быть не допущен на территорию МКД.

7. Правила проведения погрузочно-разгрузочных работ

7.1. Погрузочно-разгрузочные работы – это комплекс мер, направленных на завоз, вывоз крупногабаритных грузов, строительных материалов, сыпучих, загрязняющих, если груз не может пронести один человек без применения специальных приспособлений.

7.2. Погрузка-разгрузка указанных грузов и материалов в лифт осуществляется через подземный паркинг с соблюдением правил погрузочно-разгрузочных работ, установленных Правилами пользования машино-местами, использования общего имущества, организации пропускного режима подземной автостоянки МКД по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А.

7.3. Проведение погрузочно-разгрузочных работ через главный вход (подъезд) запрещено.

7.4. Погрузочно-разгрузочные работы в нежилых помещениях, расположенных на первом этаже, проводятся с наземной парковки.

7.5. Режим проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также режим использования лифта для их проведения устанавливается: круглосуточно, кроме часов с 7:30 до 9:00 и с 18:00 до 19:30.

7.6. Проведение погрузочно-разгрузочных работ должно производиться при соблюдении следующих условий:

- все поднимаемые и спускаемые предметы должны быть упакованы дополнительно в материал, обеспечивающий защиту элементов жилого дома (лифт, подъезд, лестницу, квартирный этаж) от пыли, мусора, ударов: сыпучие материалы должны быть упакованы в мешки сверх заводской упаковки, строительный мусор должен быть упакован в двойной мешок, несипучие строительные материалы (блоки, плитка, кирпич и т.п.) должны быть упакованы в полиэтилен

(мешок, стрейч-пленка), острые углы строительных материалов должны быть также упакованы.

- время для погрузочно-разгрузочных работ с одного ТС не должно превышать 1 (один) час.
- нагрузка на лифт не должна превышать 600 кг;
- для погрузочно-разгрузочных работ используется только лифт, предназначенный для перевозки грузов;
- строительные материалы при погрузке-выгрузке не должны соприкасаться со стенами лифта, лифтовых холлов, лестницы;
- после перевозки груза Собственник должен обеспечить уборку (на улице, в лифте, в местах общего пользования) всех загрязненных поверхностей, в том числе стен, пола, плинтусов, стен и пола кабины лифта; результаты проведенной уборки необходимо представить дежурному сотруднику УО, ответственному за контроль проведения погрузочно-разгрузочных работ.
- в время разгрузочно-погрузочных работ водитель должен оставаться у автомашины для совершения маневра в случае необходимости проезда другого автомобиля.
- после выгрузки материалов автомашины, не задерживаясь, должны выехать с территории жилого комплекса.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы собственника приостанавливаются до момента устранения нарушений. При этом собственник, в интересах которого проводятся погрузочно-разгрузочные работы, возмещает ущерб от порчи лифтового имущества, перегрузки лифта, затраты по уборке мест общего пользования.

7.7. Не допускается складирование строительного материала, мебели и мусора на лестницах, холлах и в иных местах общего пользования.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента, пока места общего пользования не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора. При отказе Собственника от освобождения мест общего пользования от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УО вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

7.8. Строительный мусор вывозится за счёт Собственника, силами последнего. Запрещено выбрасывать строительный мусор в контейнеры для ТБО, на контейнерную площадку.

За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы собственника приостанавливаются до момента, пока контейнеры ТБО или контейнерная площадка не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора Собственника. При отказе собственника от освобождения контейнеров ТБО, контейнерной площадки от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет собственника, с последующей компенсацией собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

7.9. Для въезда автомобиля, доставляющего крупногабаритные материальные ценности, строительные материалы в подземный паркинг, либо осуществляющего их вывоз, собственник помещения, находящегося в многоквартирном доме, оформляет в управляющей организации разовую заявку на пропуск автотранспорта лично, либо с телефонного номера, зарегистрированного в базе телефонных номеров собственников помещений, либо через мобильное приложение.

7.10. Остановка автомобиля и краткосрочная стоянка на время проведения погрузочно-разгрузочных работ осуществляется в свободных зонах, не препятствуя проходу, проезду.

7.11. Погрузочно-разгрузочные работы производятся с соблюдением правил движения и парковки автотранспорта в подземном паркинге МКД, установленных Разделом 7 Правил проживания, организации пропускного режима МКД.

7.12. Лицо, в обязанности которого входит обеспечение внутриобъектового и пропускного режима, контролирует организацию транспортировки груза и хода самих работ на предмет:

- сохранности общего имущества МКД (пол, стены, отделка лифта, двери и т.д.). В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования, эти поверхности предварительно должны быть защищены собственником или грузчиками, выполняющими работы, вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера, пленка);

- соблюдения пропускного режима;
- соблюдения нормы грузоподъемности грузового лифта, распределения груза по площади лифта во избежание перегруза одной стороны;
- наведения порядка после окончания работ собственником или строителями, выполняющими работы.

7.13. Запрещается при производстве погрузочно-разгрузочных работ:

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций.

8. Правила поведения на детских площадках

8.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие территории двора.

8.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголь содержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
- курить;
- засорять территорию детской площадки;
- выражаться нецензурными словами;
- категорически запрещается выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- совершать другие противоправные действия.

9. Содержание домашних животных

9.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.

9.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

9.3. Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

9.4. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

9.5. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

9.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке, крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке;

- выгуливание собак проводить вне территории МКД.

9.7. Запрещается выгул собак вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

9.8. Владельцы собак, причинивших вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством

порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

10. Заключительные положения

10.1. Правила могут быть изменены или дополнены только по решению Общего Собрания Собственников помещений.

10.2. Управляющая организация МКД доводит до сведения собственников, пользователей и гостей МКД, контролирует исполнение и реализацию настоящих Правил, а также обязана ознакомить всех сотрудников, включая охрану МКД, о Правилах.

Приложение № 1
к Правилам проживания, организации
пропускного режима многоквартирного дома по
адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ
РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. БЕРЗАРИНА, Д. 30А

Управляющая организация ООО «ЖС Фасилити менеджмент» обращает внимание, что Собственник жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении им деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом — это единая система связанных инженерных и конструктивных решений, разработанная профессиональным коллективом инженеров-проектировщиков.

Следует помнить, что материалы ограждающих конструкций и расчётные показатели работы системы жизнеобеспечения здания¹ (инженерного) назначены проектной документацией с учетом требований нормативной документации (в области строительства), несущей способности² строительных конструкций, а также с учетом результатов теплофизического расчета. Изменение, на первый взгляд, незначительной части возведённых строительных конструкций здания и/или инженерных систем, может иметь серьезные последствия, вплоть до обрушения конструкций или выхода из строя системы его жизнеобеспечения.

Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки квартиры необходимо, чтобы Ваши проектные решения не имели негативных последствий для здания в целом, а также не ущемляли интересы других собственников.

Общие положения

1. До начала производства ремонтных/строительных работ Вам необходимо заказать в специализированных организациях разработку проектов, отражающих вносимые изменения в соответствующие разделы проектной документации, которая использовалась при строительстве здания (в случаях, если это определено законодательством³):

- проект на архитектурную перепланировку квартиры;
- проект на электроснабжение квартиры;
- проект на сантехнические работы: ГВС, ХВС, канализация;
- проект на отопление квартиры.

Проект должен быть согласован с соблюдением требований законодательства.

2. Для проведения ремонтных/строительных работ в квартире, собственник обязан предоставить в Управляющую организацию согласованные проекты разделов, указанных выше.

3. При замене оконных блоков и балконного остекления необходимо сохранить

¹ Система жизнеобеспечения здания – комплекс систем инженерного обеспечения здания (отопление, вентиляция, водо-, газо-, тепло-, электроснабжение, системы слабых токов и пр.).

² Несущая способность - максимальная рабочая нагрузка, которую способны нести строительные несущие конструкции: фундаменты, сваи, стены, балки, перекрытия и т.д. без разрушения, деформации и потери функциональности.

³ Постановление Правительства г. Москвы N 508-ПП от 25 октября 2011 года «Об организации переустройства и/или перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (с изменениями на 17 декабря 2018 года)

конфигурацию и размеры оконных проемов, а также цвет оконных блоков. Название цвета и его цифровой идентификатор в соответствии со стандартом - RAL 9011.

4. При подготовке к проведению ремонтных/строительных работ Собственник квартиры должен обеспечить квартиру ёмкостями (например, 200 - литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором с помощью заказанных заранее контейнеров (бункеров) для вывоза крупногабаритного мусора (КГМ).

5. Собственник несёт ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтных/строительных работ, а также за возможный материальный ущерб, причиненный общедомовому имуществу и/или третьим лицам при выполнении работ.

6. Управляющая организация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами при заключении соответствующего договора. В этом случае Подрядная организация, Собственник и Управляющая организация, совместно подписывают акты о приёмке выполненных работ. Ввод квартиры после проведения комплекса ремонтных/строительных работ в эксплуатацию будет осуществляться службой эксплуатации после приёмки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца квартиры, подрядных организаций, выполнявших работы, представителей службы эксплуатации.

7. При работе с применением мокрых процессов Собственником должна быть обеспечена защита от попадания влаги в расположенные ниже квартиры и места общего пользования.

8. Разрешается использование лифта для подъёма строительных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта, а их вес не должен превышать разрешённую массу поднимаемых грузов (см. п. 7.6 Настоящих правил). Использовать пассажирские лифты для подъёма любых грузов, кроме ручной клади воспрещается.

9. При уборке и вертикальной транспортировке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, а также **категорически** запрещается выбрасывание строительного мусора через оконные проёмы.

10. **Запрещается** устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для вертикальной транспортировки строительных материалов, а также отходов производства работ и мусора.

11. **Не допускается** складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования (приквартирный коридор, лифтовой холл, лестничные клетки и пр.).

12. Строительный мусор, загруженный в бункер КГМ (рабочими Собственника), вывозится силами Управляющей организации по предварительной заявке с оплатой согласно прейскуранту.

13. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению Собственника или доверенного лица и оплачивается согласно прейскуранту.

14. Отключение стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения для проведения ремонтных/строительных работ в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению Собственника или доверенного лица и оплачивается согласно прейскуранту.

15. Отключение и включение датчиков ППА⁴ для предотвращения ложного срабатывания в ходе проведения ремонтных/строительных работ в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению собственника или доверенного лица и оплачивается согласно прейскуранту.

16. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

17. Технические характеристики отопительных приборов, установленных собственниками,

⁴ ППА –противопожарная автоматика, речь идёт о датчиках пожарной сигнализации, установленных в квартирах.

самостоятельно не должны превышать расчётные (проектные) значения (ГОСТ 31311-2005. Приборы отопительные. Общие технические условия). Перед производством работ необходимо представить в Управляющую организацию разработанный проект отопления для согласования.

18. Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны быть проведены в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*) и инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования. Изоляционные работы должны осуществляться в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).

19. **По окончании выполнения ремонтных/строительных работ в квартире лицо, ответственное за выполнение работ, обязано передать исполнительную документацию по всем разделам проекта Собственнику. Эта документация значительно упростит собственнику техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит собственника от лишних убытков в аварийных ситуациях.**

20. Рекомендуется осуществить страхование выполнения ремонтных/строительных работ по обычно принятым рискам (строительные риски, гражданская ответственность перед третьими лицами), либо возложить эту обязанность на компанию – производителя работ. В этом случае собственник будете застрахован от убытков, причинённых неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.

21. **Собственник должен обеспечить соблюдение сотрудниками ремонтных/строительных организаций/бригад настоящего Регламента проведения ремонтно-отделочных работ.**

! Помните:

Лифты предназначены, прежде всего, для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты (грузоподъёмность лифта указана на информационной таблице, расположенной в лифтовой кабине) и не портить лифтовое оборудование. Пожарные пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей.

Мусоропроводы не предназначены для выбрасывания строительного мусора. Бункер КГМ можно заказать через Управляющую организацию. Требуйте от рабочих выносить строительный мусор на улицу в бункеры. При отсутствии заказанного бункера, собственник обязан организовать иной способ вывоза мусора подрядчиками.

Система водоотведения (канализация) не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр. Отходы строительного производства застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают канализационные трубопроводы.

! Справочная информация:

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы N 508-ПП от 25 октября 2011 года «Об организации переустройства и/или перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» к вопросам перепланировки относятся:

- Устройство (перенос, изменение границ) уборных и ванных комнат.
- Устройство несущих стен.
- Устройство проемов в перекрытиях (при изменении границ помещений) с устройством внутренних лестниц.
- Устройство проемов в несущих стенах.
- Устройство проемов в несущих (ненесущих) межквартирных стенах (с усилением в несущих стенах) для изменения границ помещений.
- Заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях.
- Изменение конструкции и/или устройство полов в домах с деревянными перекрытиями.
- Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих

дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).

- Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 сантиметров либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв. м в многоквартирных домах, в том числе с железобетонными перекрытиями.
- Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.
- Устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш.
- Устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается.

Переоборудование помещений включает в себя следующие работы:

- Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей.
- Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.
- Замена, перенос и/или установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и/или с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений)

Запрещается:

- изменять конфигурацию и размеры оконных проемов, а также и цвет оконных блоков;
- осуществлять переустройство вентиляционных шахт - изменять сечения вентиляционных каналов или перекрывать их;
- увеличивать площадь квартир за счет мест общего пользования и объединения лоджий/балконов и жилых помещений;
- увеличивать количество приборов отопления и/или их секций (заменять на приборы с техническими характеристиками, не соответствующим расчетным).
- самостоятельно сливать теплоноситель 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;
- устанавливать систему подогрева полов с подключением к системам отопления и/или горячего водоснабжения;
- изменение местоположения кухни, ванных комнат и санитарных узлов и их расположение над жилыми комнатами нижерасположенных квартир (в случае осуществления перепланировки).

Рекомендации по подготовке проектной документации

Предлагаемые ниже краткие рекомендации по подготовке проектной документации⁵ помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта:

Раздел «Архитектурные решения»

- Проект планировки не должен затрагивать расчётную схему здания, либо, по

⁵ Настоящие рекомендации носят общий характер и могут корректироваться с учетом конкретных условий помещений и желаний Собственника (которые не должны противоречить требованиям законодательства РФ и техническим нормам, определённым производителем оборудования и/или нормативной документацией, действующей на территории РФ).

согласованию с автором проекта, должны быть определены мероприятия по усилению ослабленных участков несущих конструкций и методы производства работ по их усилению. Предельно-допустимые нагрузки на перекрытия здания определены проектом. Превышение указанных нагрузок, а также создание сосредоточенных нагрузок на перекрытия должно быть согласовано с авторами проекта здания.

- Перепланировка (переустройство) квартиры должна осуществляться без изменения местоположения кухни, ванных комнат и санитарных узлов над жилыми комнатами нижерасположенных квартир.
- При разработке проекта рекомендуется предусмотреть конструкцию полов, обеспечивающую звукоизоляцию по всей площади помещений.
- Не допускается снос, уменьшение сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий в несущих элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), находящихся в квартире и в ограждающих наружных стенах.
- Не допускается разборка, уменьшение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных шахт в строительном исполнении.
Проектом должен быть предусмотрен доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков.
- Запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части квартиры и изменение назначения помещений.
- Запрещается изменять размеры оконных проемов и наружный цвет оконных блоков.
- Для сохранения единого дизайнерского стиля, при замене входных дверей в квартиру рекомендуется придерживаться существующей архитектурной концепции.

Раздел «Водоснабжение и канализация»

- Проектом должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам, в случае возникновения аварийных ситуаций.
- Запрещаются дополнительные врезки в стояки ХВС, ГВС и канализации, уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Запрещается устройство тёплых полов с подачей теплоносителя от системы ГВС. Следует учесть, что такое подключение, кроме всего прочего, будет экономически невыгодно владельцу квартиры.
- В случае замены существующих полотенцесушителей на электрические, необходимо предусмотреть мероприятия по заглушке трубопроводов (резьбы для врезки водяных полотенцесушителей срезать, а отверстия заварить).
- Во избежание подмесов в системе водоснабжения, рекомендуется предусмотреть установку обратных клапанов на вводе систем ГВС и ХВС в квартиру;
- При проектировании горизонтальных трубопроводов системы канализации, предусмотреть уклон с коэффициентом $i = 0,01$ (1%) в сторону выпуска.

Раздел «Отопление»

Внимание! Самовольное изменение типа приборов отопления, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объёма теплоносителя, используемого приборами отопления в отдельно взятых квартирах, приведёт к увеличению объёма охлаждённого теплоносителя в соседних квартирах.

- При проектировании не допускается уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Проектирование установки дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления допускается производить в пределах расчётной отопительной нагрузки стояков и при условии обязательного согласования со службой

эксплуатации Управляющей организации.

- Запрещается устройство тёплых полов с использованием теплоносителя от системы отопления.
- Допускается изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции теплоносителя (обязательно требуется согласование Управляющей организации).

Раздел «Вентиляция и кондиционирование»

- При проектировании рекомендуется предусмотреть канальные вентиляторы с обратным клапаном на системы вытяжки санузлов и кухню.
- Установка наружного блока кондиционера возможна только в специально предусмотренных проектной документацией в местах (квартирные лоджии).
- Запрещена установка на фасаде здания наружного блока кондиционера (за пределами специально предусмотренных мест).
- Отвод конденсата из внутреннего блока кондиционера Собственник выполняет самостоятельно в систему бытовой канализации квартиры.

Раздел «Электроснабжение»

- Собственник квартиры, до выполнения работ по переоборудованию электроустановки жилых помещений, обязан получить технические условия на присоединяемую мощность (ТУ) в Управляющей организации.
- Проект электроснабжения квартиры изготавливается специализированной организацией с учетом данных, определенных в выданных ТУ и требований ПУЭ "Правила устройства электроустановок", часть 7. Оформление проектной документации должно соответствовать ГОСТ Р 21.1101-2013.
- Проект электроснабжения должен быть согласован в АНО «ИТЦ Мосэнергонадзора» (располагается по адресу: Москва, ул. 4-я Парковая, 27, рабочий тел.: +7(495)-465-85-09).
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведенную проектом мощность.

Раздел «Слаботочные системы»

- Проектирование систем слабых токов должно осуществляться в соответствии с требованиями серии действующих стандартов ГОСТ Р 50571.
- Допускается прокладка линий связи в стяжках полов и бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое при условии обеспечения возможности замены проводки.
- При подключении к системе коллективного телевидения, используемые кабели должны соответствовать назначенным проектом сопротивлениям.

Рекомендации по производству ремонтных/строительных работ

1. Система отопления

Переустройство системы отопления квартиры возможно только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

При производстве работ по переустройству системы отопления следует выполнять следующие требования:

- Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны осуществляться в

соответствие с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*), а также инструкциями фирм-изготовителей материалов и оборудования.

- Изоляционные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).
- Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (например, стояк 1" - перемычка 3/4").
- Мощность устанавливаемых нагревательных приборов системы отопления должна соответствовать проектным нагрузкам по соответствующим стоякам системы отопления (информацию по нагрузкам возможно узнать у специалистов Управляющей организации).
- Допускается прокладка трубопроводов, **кроме стальных**, в бороздах, выполненных в стяжках полов и защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопровода от механических повреждений и коррозии и обязательным устройством по трассе трубопровода технологических проёмов (крышек, перекрытий каналов), закрытых съёмными элементами.
- Материалы и оборудование, применяемые при производстве работ, должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации.
- Не допускается уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Подключение дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления к стоякам системы отопления допускается производить в пределах расчётной отопительной нагрузки стояков и при условии обязательного согласования со службой эксплуатации.
- Не допускается устройство тёплых полов с использованием теплоносителя от системы отопления.
- После окончания монтажных работ необходимо произвести гидростатические испытания системы отопления на герметичность. Испытания проводятся в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации с последующим подписанием акта о проведении гидростатических испытаний на герметичность.
- Подписание актов освидетельствования скрытых работ и проведения гидростатических испытаний производится в определённое представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации.
- На момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект переустройства системы отопления, согласованный со службой эксплуатации, исполнительная документация (подготовленная на основании согласованного проекта);
 - ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ).

! При производстве работ запрещается:

- замена материала стояков отопления;
- установка запорной арматуры на перемычках и стояках отопления;
- вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
- перенос стояков, их приближение к стенам помещений;

- перенос стояков в стены помещений;
- устройство теплых полов с использованием теплоносителя системы отопления;
- удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки ближе к прибору отопления.

2. Системы горячего и холодного водоснабжения

Переустройство системы ГВС/ХВС квартиры возможна только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

Работы, связанные с переоборудованием системы ГВС/ХВС в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

При производстве работ по переустройству системы ГВС/ХВС следует выполнять следующие требования:

- Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны осуществляться в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*), а также инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования.
- Изоляционные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).
- Допускается прокладка коммуникаций систем ГВС/ХВС в стяжках полов, с проведением мероприятий по защите трубопроводов от механических повреждений.
- Не допускается установка квартирных коллекторов холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш.
- Материалы и оборудование, применяемые при производстве работ, должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации.
- Не допускаются дополнительные врезки в стояки ХВС/ГВС, уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств.
- Не допускается устройство тёплых полов с использованием в качестве теплоносителя воды из системы ГВС.
- Во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры, на вводах в квартиру систем ГВС/ ХВС, рекомендуется установить обратные клапаны.
- Должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях.
- После окончания монтажных работ необходимо произвести гидростатические испытания системы ГВС/ХВС на герметичность. Испытания проводятся в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации с последующим подписанием акта о проведении гидростатических испытаний на герметичность.
- Подписание актов освидетельствования скрытых работ и проведения гидростатических испытаний производится в определённое представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации.
- На момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ проект переустройства системы ГВС/ХВС, согласованный со службой эксплуатации, исполнительная документация (подготовленная на основании согласованного проекта);

- ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительной монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ).

! При производстве работ запрещается:

- замена материала стояков ГВС/ХВС;
- установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
- перенос магистральных стояков, их приближение к стенам помещений;
- перенос стояков водоснабжения в стены;
- устройство теплых полов с использованием в качестве теплоносителя воды из системы горячего водоснабжения;
- самостоятельный демонтаж ИПУ (счетчиков воды), установленных в месте ввода трубопроводов водоснабжения в квартиру.

3. Переустройство системы водоотведения (канализации)

Переустройство системы канализации квартиры возможна только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

Работы, связанные с переоборудованием системы канализации в квартире выполняются Управляющей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей организации.

При производстве работ по переустройству системы канализации следует выполнять следующие требования:

- Все монтажные, а также приемо-сдаточные испытания должны осуществляться в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85*), а также инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования.
- Изоляционные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).
- Расположение мест врезок и прочисток должно обеспечивать доступ специалистов эксплуатирующей организации к ним, размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.
- При монтаже горизонтальных трубопроводов системы канализации, должен быть обеспечен уклон в сторону выпуска с коэффициентом не менее $i = 0,01$.
- Перед выполнением работ по монтажу трубопроводов канализации необходимо выполнить работы по гидроизоляции помещений (в санузлах и ванных комнатах).
- После окончания монтажных работ необходимо произвести испытания системы канализации. Испытания проводятся в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации с последующим подписанием акта о проведении испытаний системы канализации.
- Подписание актов освидетельствования скрытых работ и о проведении испытания систем канализации производится в определённое представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
 - ✓ представителя подрядной организации.
- На момент подписания актов предоставляется следующая документация:

- ✓ проект переустройства системы отопления, согласованный со службой эксплуатации, исполнительная документация (подготовленная на основании согласованного проекта);
- ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ).

! При производстве работ запрещается:

- замена материала стояков канализации;
- перенос стояков канализации;
- установка канализационных трубопроводов с контруклоном;
- устройство канализационных трубопроводов из разнородных материалов (ПХВ, чугун, ПНД и т.д.).

4. Проведение сварочных работ

При проведении сварочных работ необходимо предоставить в Управляющую организацию проект производства сварочных работ (ППСР) и копии (копию) удостоверений сварщика, а также обеспечить соблюдение противопожарных мероприятий при производстве огневых работ.

! При производстве работ запрещается:

- выполнять сварочные работы инженерных систем в зоне ответственности Управляющей компании;
- проводить работы без назначения ответственного лица от организации, осуществляющей ремонтные/строительные работы, за производство сварочных работ;
- проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
- производить сварочные работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
- хранить газосварочное оборудование в не отведённых и не оборудованных для этого местах.

5. Переустройство системы электроснабжения (работы выполняются специализированной организацией)

Переустройство системы внутреннего электроснабжения квартиры возможна только при наличии разработанного проекта.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей право выполнения соответствующих работ.

При производстве работ по переустройству системы электроснабжения следует выполнять следующие требования:

- Для устройства внутриквартирных разводов системы электроснабжения и электроосвещения рекомендуется применять провод с медным жилами.
- Допускается прокладка электротехнических разводов в закладных трубах в стяжках полов и в бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое, при условии обеспечения возможности её замены.
- Материалы, используемые в ходе производства работ, должны соответствовать государственным стандартам, что должно быть подтверждено сертификатами соответствия, а также сертификатами пожарной безопасности (в случаях, определёнными законодательством РФ).
- Штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом и соответствовать требованиям ПУЭ п.7.1.49.
- После окончания пуско-наладочных работ подписывается акт выполненных

электромонтажных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем, один экземпляр акта передаётся в Управляющую организацию.

- Подписание актов освидетельствования скрытых работ производится в определённое представителями Сторон время, комиссией в составе:
 - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
 - ✓ представитель авторского надзора (проектной организации), в случае если таковой осуществляется;
 - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации Управляющей организации;
 - ✓ представителя подрядной организации;
- на момент подписания актов предоставляется следующая документация:
 - ✓ выписка (копия) из реестра членов СРО, подтверждающая право строительно-монтажной организации на выполнение соответствующих работ, заверенная печатью монтажной организации (в случаях, определенных законодательством РФ);
 - ✓ исполнительная схема выполненной электротехнической разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам (выполняется подрядной организацией, производившей электромонтажные работы);
 - ✓ акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между владельцем и службой эксплуатации, подписанный собственником;
 - ✓ акт монтажа дополнительной системы уравнивания потенциалов (ДСУП), при наличии таковой.

! При производстве работ запрещается:

- выполнение работ без согласованного в установленном законодательством порядке проекта;
- выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
- превышение выделенной на квартиру электрической мощности.

6. Устройство гидроизоляции и бетонной стяжки (работы выполняются специализированной организацией)

Учитывая, что устройство стяжек, как правило, является мокрым процессом (за исключением сухих стяжек) - не допускается попадание влаги/протечек на нижерасположенные этажи.

Гидроизоляция может быть выполнена из битумных, наклеиваемых на мастику, рулонных материалов, битумных рулонных наплавливаемых и самоклеящихся материалов, полимерных рулонных материалов, битумных и битумно-полимерных мастик, гидроизолирующих растворов на основе цемента, водных растворов полимеров и полимерных мастичных материалов, в том числе наносимых методом напыления.

При устройстве гидроизоляции из рулонных материалов сопряжения полотнищ при следует выполнять ступенчато, с нахлестом не менее 100 мм. В местах примыкания пола к стенам и трубопроводам гидроизоляция должна предусматриваться непрерывной на высоту не менее 200 мм от уровня покрытия пола (СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87).

Гидроизоляцию из битумной и битумно-полимерной эмульсии следует наносить тремя-четырьмя слоями, толщиной по 1-1,5 мм каждый.

! При производстве работ запрещается:

- увеличение нагрузок на межэтажные перекрытия, превышавшие расчётные (проектные);
- при использовании пропана при устройстве гидроизоляции - хранение газовых баллонов в не определенных и не оборудованных для этого местах.

- проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

7. Замена оконных блоков, остекление балконов и монтаж иных наружных (фасадных) конструкций

Оконные блоки, балконное и витражное остекление должны соответствовать требованиям проекта в части показателей сопротивления теплопередаче (R_0) и цветовому стандарту (RAL).

Наружные блоки кондиционеров должны быть установлены в предусмотренные проектом места (корзины). Отвод конденсата от внутреннего блока кондиционера должен быть организован в хозяйственно-бытовую канализацию через капельную воронку.

! При производстве работ запрещается:

- выполнение работ без согласования с Управляющей организацией;
- изменение цветовой гаммы и размеров наружных оконных и балконных блоков;
- установка наружных блоков кондиционеров на фасаде дома за пределами специально отведённых мест (корзин);
- установка на фасаде дома антенн и других конструкций;
- вывод на фасад здания отводной трубки конденсата от внутреннего блока кондиционера.

8. Использование лифтов и иного грузоподъёмного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов

При использовании лифтов при подъёме/спуске строительных грузов необходимо руководствоваться требованиями «Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъёмных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», утвержденными Постановлением Правительства от 24 июня 2017 года N 743 и настоящими Правилами.

После использования лифта для перевозки строительных материалов, отходов и строительного мусора обязательно выполнять очистку порогов дверей лифта, уборку в лифтовой кабине, на этаже, а также в месте разгрузки.

Запрещается использование пассажирских лифтов для перевозки строительных материалов, строительных отходов и мусора.

Уборка в местах общего пользования, замусоренных в период погрузки-выгрузки строительных материалов, строительных отходов, проводится рабочими собственника/владельца помещения в заказанный Собственником/владельцем помещения бункер.

! Запрещается:

- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также с превышением их грузоподъёмности;
- установка лебёдок или иного подъёмного оборудования на фасаде здания.

9. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонтных/строительных работ

Под скрытыми работами понимаются «работы, качество выполнения которых влияет на безопасность и/или долговечность объекта строительства, но в соответствии с технологией их проведения, контроль за осуществлением которых не может быть проведен после выполнения последующих работ без вскрытия, разборки или повреждения строительных конструкций и участков сетей (систем) инженерно-технического обеспечения» (Приказ Минстроя России от

19.02.2016 №98/пр.).

При проведении работ, названных выше работ, необходимо предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта (авторскому надзору, в случае осуществления такового), техническому надзору/представителю Управляющей организации (в случае осуществления технического надзора в соответствии с условиями заключённого договора) для составления акта освидетельствования скрытых работ.

Указанные акты помогут Вам при возникновении спорных моментов с производителем работ и послужат аргументом, подтверждающим Вашу правоту, а также будут доказательством соблюдения технологической последовательности выполнения работ, при возникновении такой необходимости.

10. Автоматическая пожарная сигнализация

Автоматическая пожарная сигнализация квартиры Собственника является общим имуществом многоквартирного дома и входит в зону ответственности Управляющей организации.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведёт к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир, требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределённому кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

В части обеспечения работы системы пожарной сигнализации не допускается демонтаж и/или перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

Отключение и включение датчиков ППА для предотвращения ложного срабатывания в ходе проведения ремонтных/строительных работ в квартире осуществляется сотрудниками Управляющей организации по заявлению Собственника или доверенного лица.

11. Внешняя граница сетей

Внешней границей сетей инженерного обеспечения (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной связи, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом

ВАЖНО!

Перед проведением ремонтных/строительных (отделочных) работ в помещении (квартире) Собственник обязан выполнить следующие мероприятия:

1. Принять помещение (квартиру) по передаточному акту от Застройщика и зарегистрировать право собственности в ЕГРН (Росреестр).
2. Проверить:
 - у юридических лиц, являющихся исполнителями ремонтных/строительно-монтажных работ - подтверждение права на выполнение указанных работ (наличие членства в СРО, в случаях, предусмотренных законодательством РФ);
 - у физических лиц – наличие регистрации на территории Российской Федерации и разрешения на осуществление трудовой деятельности (для иностранных граждан/лиц без гражданства) согласно законодательству РФ;
3. Поставить в известность Управляющую организацию о видах и сроках проведения работ, а

также о количестве и составе рабочих (Ф.И.О.), входящих в рабочую бригаду, и о назначении ответственного лица, не менее чем за 7 дней до начала ремонтных работ.

4. Обратиться (по желанию) в Управляющую организацию на оказание возмездных услуг по вывозу КГМ (образовавшегося в результате ремонтных/строительных работ).

Запрещается:

- Выполнять работы без согласованного проекта, если того требует законодательство.
- Выполнять работы без согласования с Управляющей организацией, если того требует законодательство.
- Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
- **Выполнять любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их назначения, изменением технико-экономических показателей, а также связанные с изменением несущей способности строительных конструкций.**
- Выполнять работы сотрудникам организаций, не имеющих соответствующего права (на выполнение указанных работ), предусмотренного законодательством РФ (ГрК РФ).
- Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен.
- Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры.
- Увеличивать площадь квартиры за счет мест общего пользования (приквартирного холла).

12. Пропускной режим в ходе производства работ

1. Настоящие правила определяют основные требования по организации пропускного режима в жилом доме с подземной автостоянкой, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А порядок ввоза и вывоза материалов.

2. Выполнение требований пропускного режима обязательно для всех лиц, находящихся на территории дома.

3. Вход рабочих, ремонтирующих квартиры, осуществляется не ранее 9:00 утра, выход – не позднее 21:00.

4. Пропускной режим обеспечивается силами сотрудников Управляющей организации, ответственное лицо – _____.

5. Любые перемещения рабочих подрядных организаций по территории двора, через подъездные холлы 1-х этажей осуществляется только в чистой одежде и обуви.

Порядок сбора и вывоза строительного мусора с территории дома:

- Для сбора и вывоза строительного мусора устанавливается контейнер (бункер) для крупногабаритного мусора (КГМ), предварительно заказанного и оплаченного собственником или его доверенным лицом в УО.
- Вынос мусора из квартиры и его перегрузка в контейнер осуществляется строительными рабочими, работающими по договору с Собственником помещений.
- Вынос строительного мусора из квартиры допускается только упакованным в мусорные мешки.
- Погрузка мусора производится рабочими в контейнер до его заполнения.
- После выноса и погрузки строительного мусора рабочие должны самостоятельно убрать просыпавшийся строительный мусор.

При несоблюдении требований Правил проведения ремонтных и строительных работ в помещениях многоквартирного дома, к владельцу помещения применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Приложение № 2
к Правилам проживания, организации
пропускного режима многоквартирного
дома по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А

ПРАВИЛА СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ
ИЛИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ/НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. БЕРЗАРИНА,
Д. 30А

1. Вводная часть

1.1. Настоящий регламент устанавливает порядок согласования управляющей организацией ООО «ЖС Фасилити менеджмент» проектной документации по переустройству, переоборудованию или по перепланировке жилых/нежилых помещений.

1.2. Регламент разработан на основе правовых и технических норм Российской Федерации и города Москвы (ст.36 ЖК РФ, постановление Госстроя РФ №170, постановление Правительства Москвы №1104-ПП, постановление Правительства Москвы №508-ПП, постановление Правительства Москвы №305-ПП), с учётом опыта и специфики деятельности управляющей организации по контролю за ведением работ на объектах капитального строительства.

1.3. Регламентом определён состав проектной документации, которая подлежит согласованию управляющей организацией.

2. Общие положения

2.1. Разработка проектов переустройства, переоборудования или перепланировки помещений, должна быть на основе действующих правовых и технических норм Российской Федерации и города Москвы, как субъекта Российской Федерации.

2.2. Проектная документация разрабатывается организациями или частными лицами, имеющими на это право. При незначительных перепланировках или переустройствах, работы выполняются по эскизу. Эскиз управляющей организацией не согласовывается.

3. Порядок согласования проектов

3.1. Владелец жилого/нежилого помещения, имеет право внести изменения в проектные решения после согласования эскиза или проекта переустройства, переоборудования, перепланировки принадлежащих ему помещений, в инспекции жилищного надзора (Мосжилинспекции).

3.2. До начала процедуры согласования проекта в Мосжилинспекции, который должен соответствовать требованиям инспекции, владелец жилого/нежилого помещения, может проконсультироваться со специалистами управляющей организации по намеченным видам работ и получить согласование.

3.3. Управляющая организация, в течение 10-ти рабочих дней обязана согласовать проектную документацию, либо дать мотивированный отказ.

3.4. При несанкционированном выполнении работ по переустройству, переоборудованию или перепланировке помещений, управляющая организация вправе потребовать у владельца помещения прекратить работы до получения разрешения Мосжилинспекции, ограничить электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, а также приостановить допуск строителей на территорию объекта, уведомить Мосжилинспекцию о несанкционированных работах.

3.5. Владелец жилого/нежилого помещения, в котором проводились несанкционированные работы, обязан привести такое помещение в проектное состояние в разумный срок (ст.29 ЖК РФ), при этом управляющая организация обязана направить владельцу уведомление об устранении нарушений, копия которого направляется в органы, ведущие контроль за

несанкционированными работами по переустройству, переоборудованию или перепланировкой помещений в многоквартирных домах.

4. Не допускается

4.1. Увеличение количества отопительных приборов и размещение их за пределами площади жилых помещений (на площади балконов, лоджий, террас).

4.2. Увеличение сверх установленной мощности электропотребления.

4.3. Демонтировать и отключать датчики пожарной сигнализации.

4.4. Устанавливать запорно-регулирующую арматуру, демонтировать, изменять проектное решение общедомовых инженерных коммуникаций.

4.5. Устройство тёплых полов от систем отопления и горячего водоснабжения.

4.6. Ограничивать доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, проходящим через жилые/нежилые помещения, в том числе к коммуникациям, расположенным в технических шкафах. При установке технического люка, его размеры должны быть не менее 70x50 см. При установке люка на высоту свыше 80 см от уровня пола, в месте соединения канализационного выпуска с общедомовым вертикальным трубопроводом канализации (стояком), устанавливается дополнительный технический люк размером не менее 30x30 см.

Приложение № 3
к Правилам проживания, организации
пропускного режима многоквартирного дома по
адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д. 30А

ПРАВИЛА РАЗМЕЩЕНИЯ КОРЗИН ДЛЯ НАРУЖНОГО БЛОКА КОНДИЦИОНЕРА В
МКД ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. БЕРЗАРИНА, Д. 30А

1. Схема размещения корзины приведена в приложениях №№ 1-2 к «Правилам размещения корзин под кондиционеры на фасаде многоквартирного дома по адресу: ул. Берзарина, д. 30А»;
2. № координационной оси здания, по которой расположены корзины для наружных блоков (определяется управляющей организацией в соответствии с приложениями №№ 3-6 к «Правилам размещения корзин под кондиционеры на фасаде многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Берзарина, д. 30А»);
3. Цвет конструкций корзины должен соответствовать цветовому стандарту конструкций фасада - RAL9011;
4. Габаритные размеры корзины для размещения наружного блока кондиционера – 1040 (L) X 400 (B) X 700 (H);
5. Отведение конденсата от наружного блока кондиционера требуется организовать в систему канализации, на канализационном стояке, расположенном в с/узле, для этого предусмотрен отвод, который в настоящее время заглушен до момента подключения;
6. После окончания работ по монтажу климатического оборудования, необходимо обратиться в управляющую организацию и получить подтверждение соответствия выполненных работ настоящим техническим условиям.

Схема расположения корзин для размещения наружных блоков кондиционеров

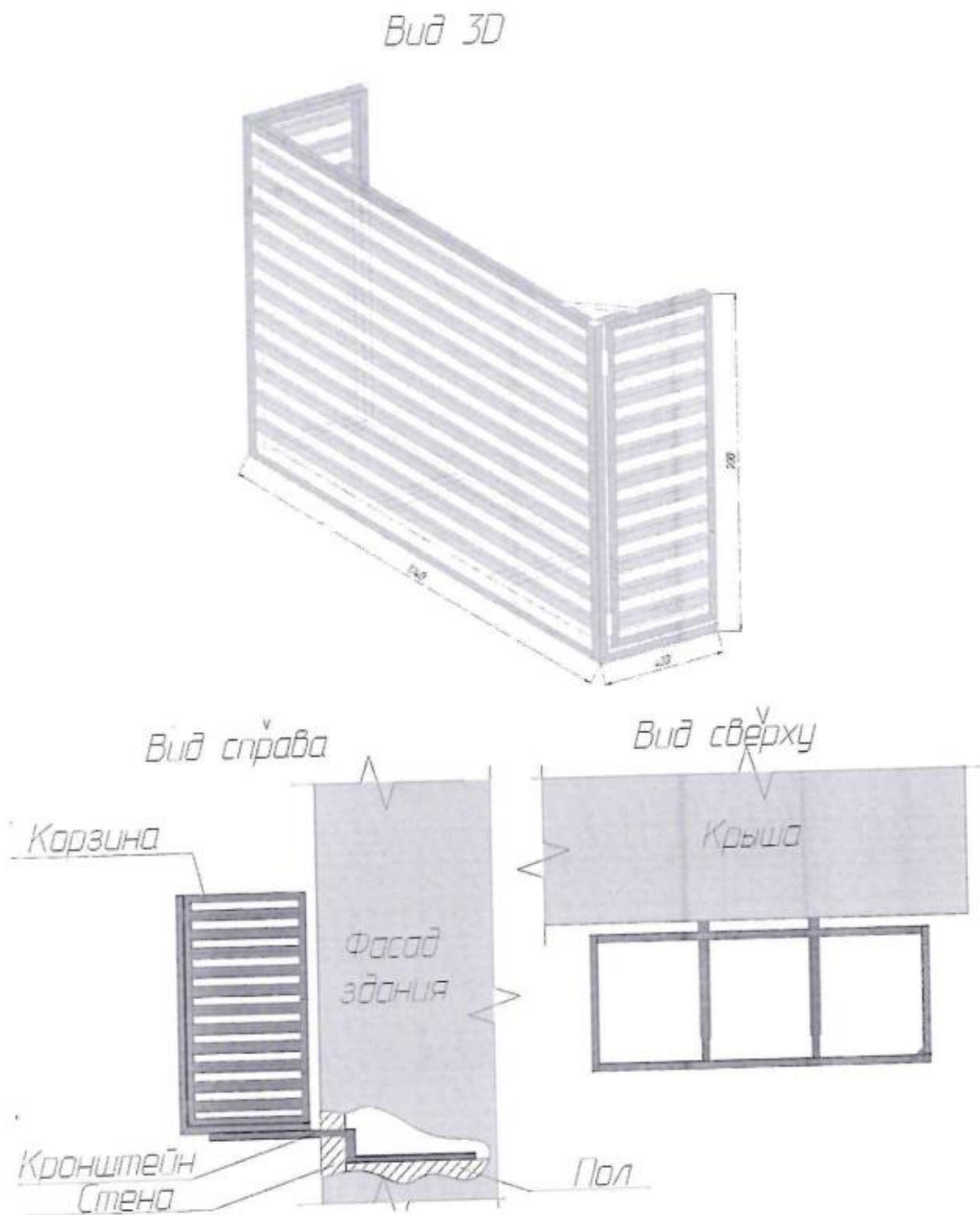
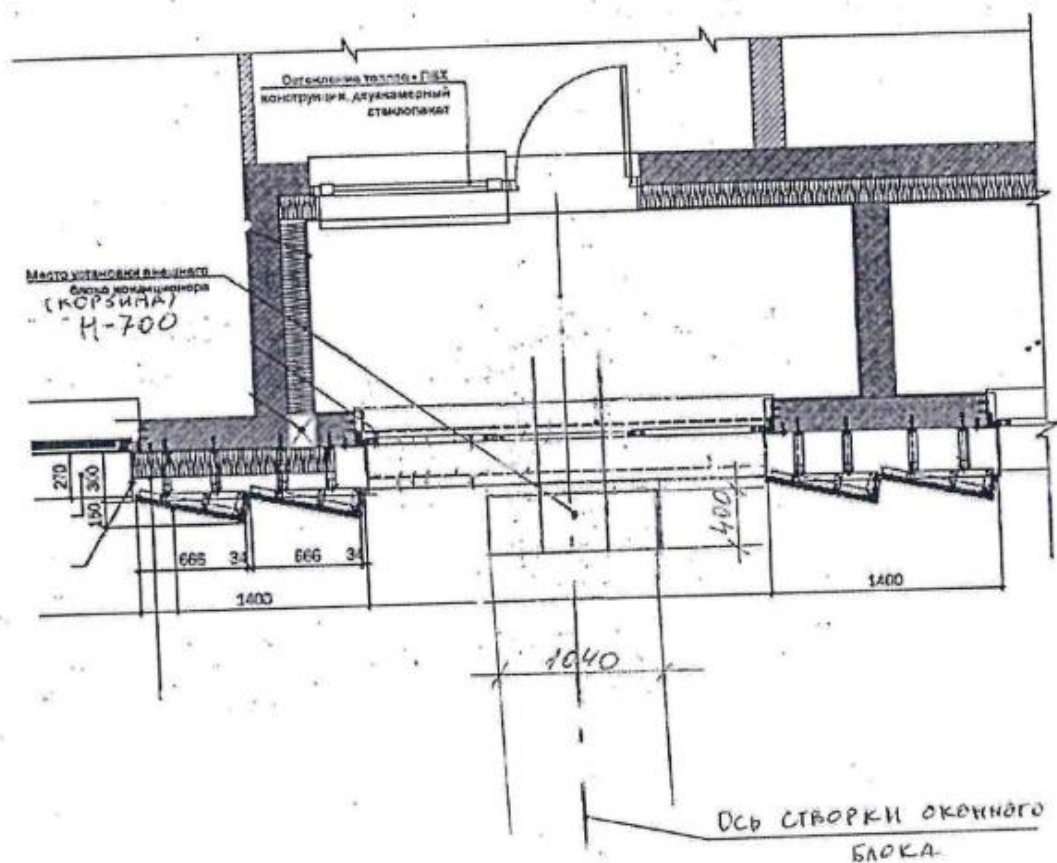
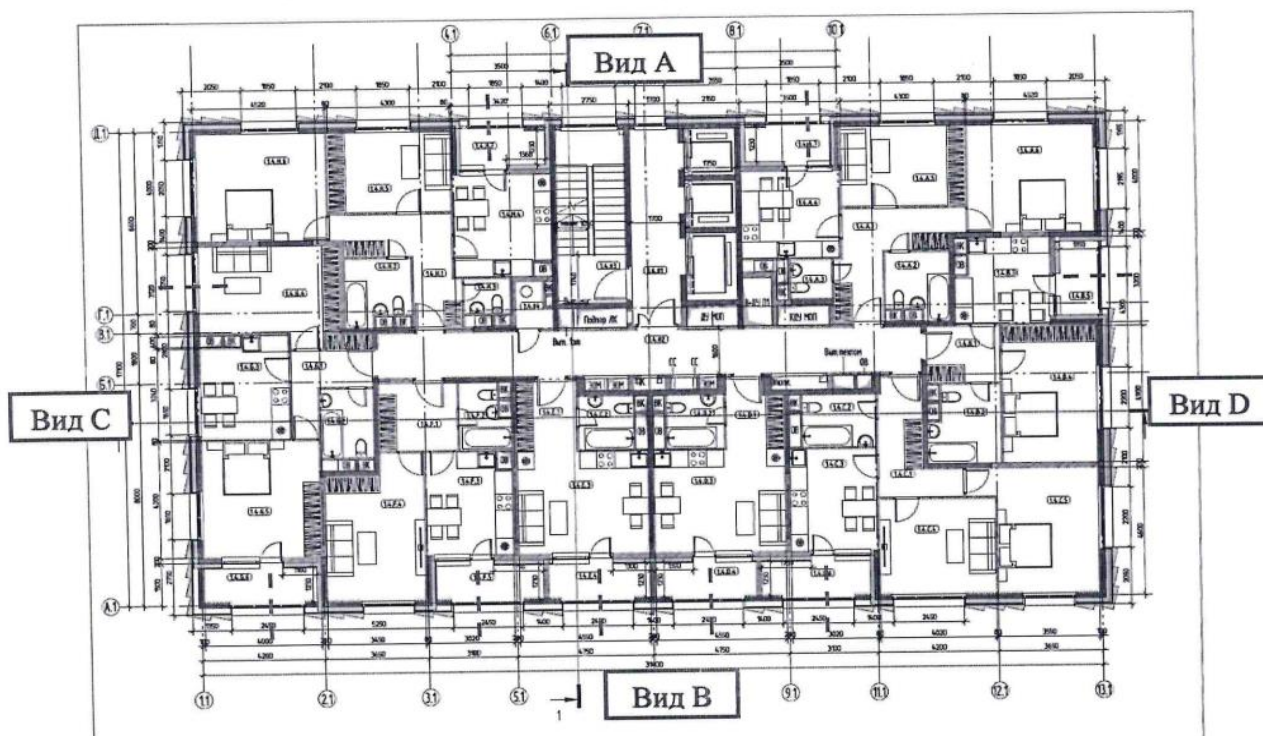


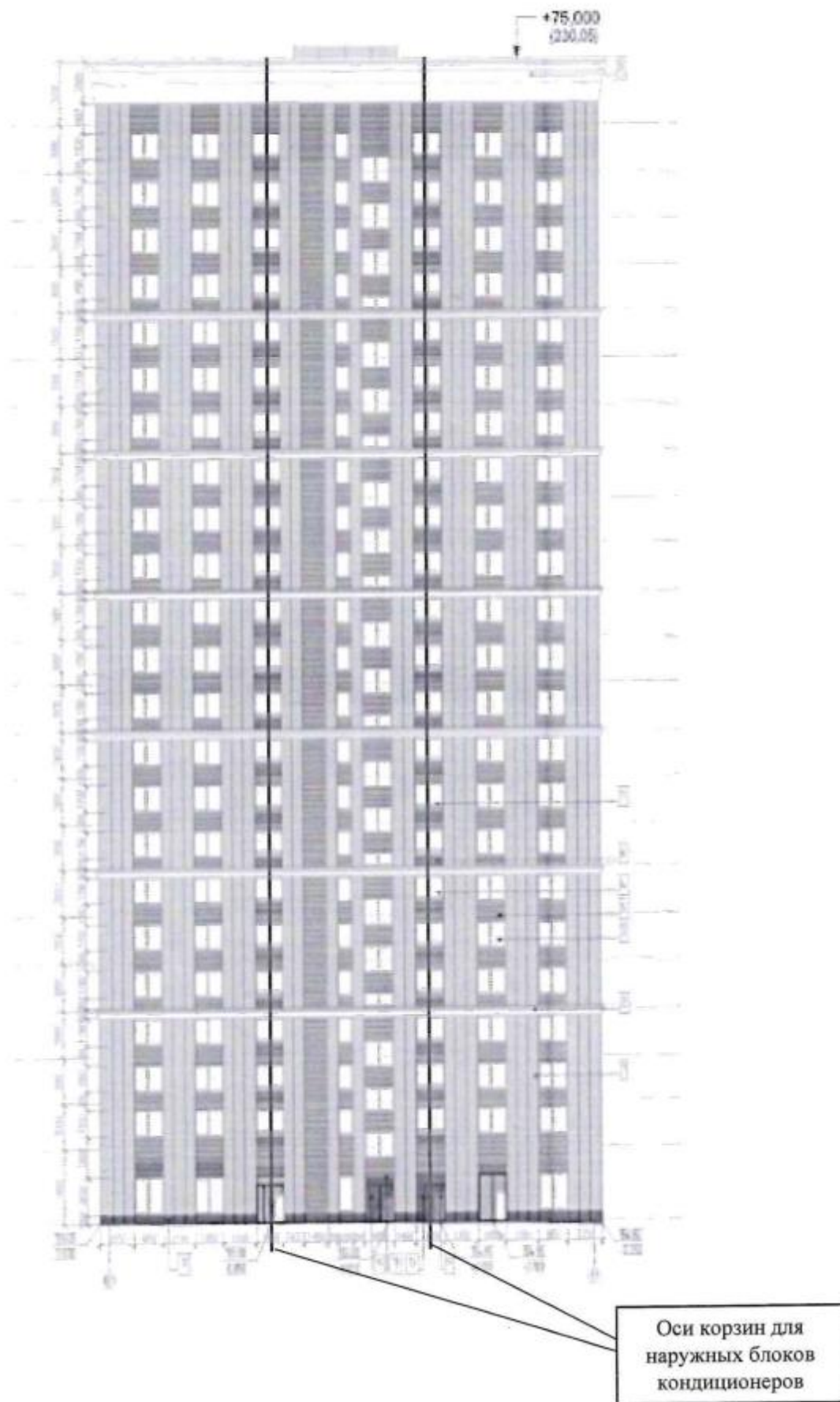
Схема расположения корзин для размещения наружных блоков.
План лоджии типовой



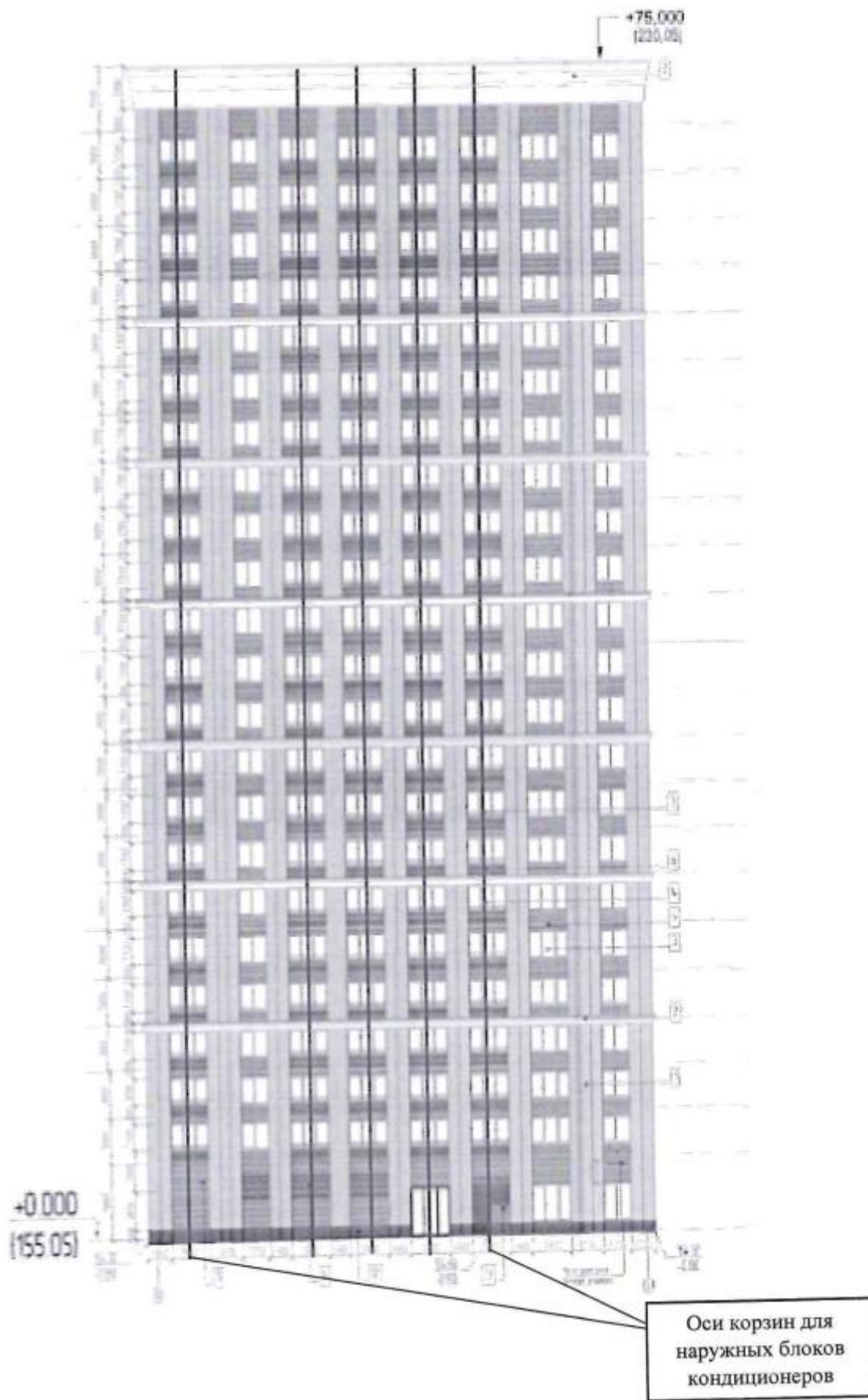
План расположение осей корзин для наружных блоков кондиционеров



Вид А

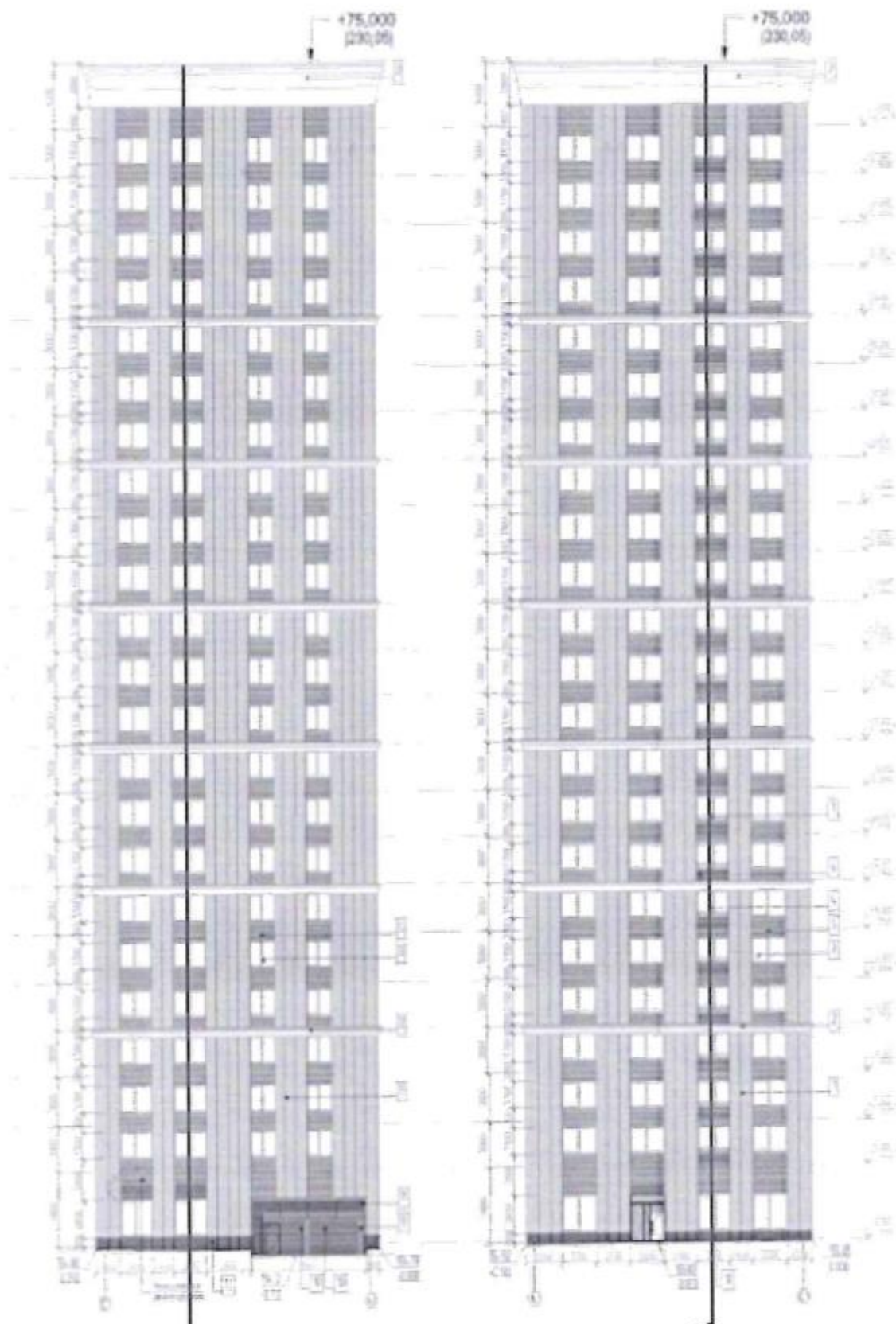


Вид В



Вид С

Вид D



Оси корзин для наружных
блоков кондиционеров