

РЕГЛАМЕНТ
ТСЖ «НОВАЯ ИСТОРИЯ»
ПРОИЗВОДСТВО РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Настоящий регламент составлен в целях обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома, по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр-т В.О., д. 85, а также в целях создания благоприятных и безопасных условий проживания. Регламент обязателен для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

1. Производство общестроительных, отделочных, и инженерно-монтажных работ (далее - «ремонтных работ») в помещениях многоквартирного дома осуществляется собственниками помещений с **привлечением квалифицированных специалистов и/или организаций**, имеющих для этого необходимые допуски и разрешения.
2. Все виды ремонтных работ в помещениях многоквартирного дома осуществляются **в будние дни с 10.00 до 19.00 часов**. Проведение работ **в выходные и праздничные дни ЗАПРЕЩЕНО**. Производство шумных работ осуществляется с **обязательным перерывом с 13.00 до 15.00**. Нельзя применять строительные инструменты с повышенным звуком.
3. **ТСЖ** и Обслуживающая организация осуществляют контроль за ходом выполнения ремонтных работ с целью обеспечения выполнения требований действующего законодательства и положений настоящего Регламента.
4. Собственник помещения, при производстве ремонтных работ в нем, **ОБЯЗАН**:
 - 4.1. По требованию представителя ТСЖ или Обслуживающей организации **ОБЕСПЕЧИТЬ ДОСТУП** в помещение с целью проверки хода проводимых в помещении работ и их результатов, обеспечения соблюдения Регламентов ТСЖ, а в случае аварийной ситуации - для ликвидации причин возникновения аварии;
 - 4.2. Предоставить в ТСЖ документы, указанные в п.б.1, 8 настоящего Регламента;
 - 4.3. Соблюдать требования и выполнять другие обязанности, предусмотренные настоящим Регламентом. При проведении ремонтных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий. При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.
5. В целях сохранности общего имущества, в многоквартирном доме при проведении ремонтных работ **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:
 - 5.1. Производить какие-либо работы в отношении внешнего вида фасадов многоквартирного дома, в том числе работы:
 - *нарушающие элементы декора;*
 - *по остеклению балконов, лоджий, открытых террас;*
 - *по замене существующего фасадного остекления на другой вид, форму, цвет;*
 - *по переоборудованию и изменению фасадных конструкций, в т. ч. замена ограждений, установка различных кронштейнов, инженерного оборудования;*
 - *размещать вывески, рекламную информацию и конструкции (В исключительных случаях допускается только после согласования с ТСЖ и заключения договора аренды фасада).*
 - 5.2. Производить утепление холодных лоджий, балконов и террас дома, изменение отделочного материала;
 - 5.3. Производить замену входной двери в помещения собственников, без согласования с ТСЖ (при этом, в случае согласования замены входной двери рисунок лицевой панели двери должен быть сохранен);
 - 5.4. Удалять (демонтировать) полотенцесушители, установленные в санузлах;
 - 5.5. Устанавливать теплые водяные полы, т.к. это приведет к разбалансировке систем отопления и горячего водоснабжения многоквартирного дома;
 - 5.6. На балконах, лоджиях и террасах многоквартирного дома производить любые работы, которые могут *изменить или повредить гидроизоляцию полов*.
 - 5.7. Превышать выделенные на помещение мощности по кондиционированию и электроэнергии, указанные в технических условиях по помещению, выдаваемых ТСЖ;
 - 5.8. Осуществлять сброс строительных, отделочных материалов и смесей в канализационную систему дома. *ТСЖ вправе предъявить требование об оплате работы специализированной организации по прочистке системы канализации к собственникам, нарушившим требования настоящего пункта Регламента.*
 - 5.9. Складеировать в межквартирных и лифтовых холлах, на лестничных площадках и в иных помещениях общего пользования строительные материалы, оборудование, а также строительный и иной мусор. О вывозе крупногабаритного строительного мусора собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить Обслуживающую организацию о вывозе крупногабаритного мусора, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства.
 - 5.10. Находиться на территории и в помещениях многоквартирного дома специалистам и персоналу организаций, производящих ремонтные работы в помещении собственника:
 - без пропуска, оформленного в соответствии с установленным Порядком ТСЖ;
 - вне времени, отведенного для производства работ (см. п. 2 настоящего Регламента).
 - находиться на территории многоквартирного дома после 20-00 часов.
 - 5.11. Производить работы по переустройству* и перепланировке** помещений без согласования с ТСЖ.
 - ❖ *Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения.*
 - ❖ *Перепланировка помещения - это изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.*

Информацию о порядке согласования и проведения переустройства и перепланировки помещения собственник помещения может получить в ТСЖ.

Примечание: Проекты переустройства и перепланировки помещения подлежат обязательному согласованию ТСЖ.

В случае проведения работ по переустройству и/или перепланировке помещения с нарушением действующего законодательства ТСЖ вправе, в случаях, установленных законом, сообщить в соответствующую инстанцию о самовольном переустройстве и/или перепланировке помещения.

6. Перед началом ремонтных работ собственник помещения **ОБЯЗАН:**

6.1. Предоставить в ТСЖ следующие документы:

- Заявление о начале производства ремонтных работ в помещении;
- Правоустанавливающие документы на помещение (договор и акт приема-передачи);
- Выписку ЕГРП о государственной регистрации права собственности на помещение (при наличии);
- Проекты производства работ в помещениях, а именно:
 - проектная документация по переустройству и/или перепланировке помещения, согласованная в установленном законом порядке;
 - проект электроснабжения помещения;
 - проект водоснабжения и канализации помещения;
 - проект вентиляции и кондиционирования помещения;
 - проект слаботочных систем в помещении;
 - проект отопления (в случае замены существующей системы).
- Допуски, разрешения, сертификаты подрядных организаций, производящих работы в помещении (при необходимости);
- Список лиц (ФИО, телефон), допущенных к производству работ, с приложением копий их паспортов и фото. (Для иностранных граждан - копии документов, подтверждающих регистрацию в Санкт-Петербурге, разрешений на работу в Санкт-Петербурге);
В списке указать:
 - лицо, ответственное за производство работ в помещении;
 - лицо, ответственное за соблюдение в помещении правил противопожарной безопасности, электробезопасности, охраны труда;
 - время производства работ в помещении (график работы) с учетом положений п. 2 настоящего регламента.
- Заявление собственника о назначении лица, уполномоченного представлять интересы собственника при производстве ремонтных работ в помещении (с приложением копии документа, удостоверяющего личность).

6.2. Обеспечить подрядную организацию/специалистов, производящую(щих) работы в помещении:

- емкостью для сбора отходов;
- аптечкой для оказания первой медицинской помощи;
- средствами пожаротушения (огнетушитель).

7. В ходе выполнения ремонтных работ собственник помещения **ОБЯЗАН:**

- 7.1. Обеспечить возможность проведение представителем ТСЖ или обслуживающей организации **технического надзора** за производством работ в помещении собственника, с целью контроля за качеством выполняемых работ и на предмет их соответствия предоставленным собственником проектам, и соблюдения настоящего Регламента, для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
- 7.2. Производить работы в соответствии с предоставленными в ТСЖ проектами (см. п. 6.1. настоящего Регламента);
- 7.3. Соблюдать чистоту в межквартирном и лифтовом холлах, лестничных клетках. В случае повреждения отделки стен, пола и потолка и иного общего имущества, возместить ТСЖ стоимость работ по восстановлению поврежденного имущества.
- 7.4. При нарушении настоящих Правил, Обслуживающая организация имеет право в одностороннем порядке:
- приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);
 - ограничить (запретить) допуск на территорию многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире);
 - в случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники Обслуживающей организации обязаны немедленно выдворять с территории многоквартирного дома работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением собственников и составлением соответствующего акта.

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

Акт является основанием для привлечения собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания акта собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

7.5. Оформлять и подписывать совместно с представителями ТСЖ и *Обслуживающей организации* (не менее чем в 2-х экземплярах):

- *Акты освидетельствования скрытых работ по каждому виду работ;*
- *Акты гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения (для работ в системе водоснабжения);*
- *Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации помещения (для работ в системе канализации);*
- *Акты гидравлических испытаний трубопроводов (для работ в системе вентиляции кондиционирования);*
- *Акты гидравлического испытания (пролива) дренажной системы фанкойлов и внутренних блоков (сплит-систем) для работ в системе вентиляции и кондиционирования.*

Примечание: Акты освидетельствования скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации (формы актов можно получить в ТСЖ). О проведении гидравлических испытаний ТСЖ необходимо предупредить не менее чем за 1 (один) рабочий день.

8. После окончания ремонтных работ собственник помещения **ОБЯЗАН:**
Предоставить исполнительную документацию помещению (в т. ч. инженерные системы, электроснабжение помещения) для согласования ТСЖ.

Примечание: Исполнительная документация передается в ТСЖ и после проверки корректности ее составления утверждается ТСЖ.

В состав исполнительной документации входит:

- *Титульный лист с указанием адреса помещения и наименования проекта («Проект системы водопровода и канализации», «Проект вентиляции и кондиционирования», «Проект планировки квартиры», «Системы электроснабжения» и т.п.);*
- *Пояснительная записка к проекту;*
- *Чертежи формата А3 планов с привязкой по месту;*
- *Чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносов узлов, соединений, принципиальные схемы систем;*
- *Акты освидетельствования скрытых работ;*
- *Акты гидравлических испытаний (при необходимости);*
- *Акты испытаний и измерений электрооборудования (при необходимости);*
- *Сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (при необходимости);*
- *Информационное письмо с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы производившей работы и гарантийным сроком на произведенные работы;*
- *Копии допуска к производству работ организаций, производивших работы (при необходимости);*
- *Копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование и системы на русском языке.*

Исполнительная документация передается в ТСЖ в сброшюрованном виде, в двух экземплярах (оригинал, который подлежит возврату собственнику, после утверждения ТСЖ, и копия, заверенная подписью собственника помещения для хранения в ТСЖ).