Приложение № 7

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_2024г.

управления Многоквартирным жилым домом

по адресу: г. Владивосток,

ул. Адмирала Горшкова, д. № 50

**Положение о проведении строительных (монтажных) работ**

**в помещениях Многоквартирного дома.**

1. **Собственники помещений**

**(арендаторы, наёмные работники, строители) при проведении**

**строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:**

1. Для осуществления доступа на территорию МКД, при проведении погрузо-разгрузочных работ, при производстве строительных и ремонтных работ руководствоваться «Правилами пользования общим имуществом» (Приложением № 6 настоящего договора).
2. Соблюдать требования противопожарной безопасности на территории МКД, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения. Помещение необходимо оборудовать первичными средствами пожаротушения - огнетушителями (ОП-4 или ОУ-3) из расчета 2 огнетушителя на 100 кв.м. площади помещения.
3. Строго соблюдать требования санитарной гигиены. До начала работ в помещении Собственник обязан обеспечить рабочих, санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
4. Строго руководствоваться регламентами выполнения работ, согласно Раздела 3 настоящего Приложения.
5. ***Запрещены строительно-монтажные и отделочные работы, при которых:***

- ухудшаются условия эксплуатации МКД;

- затрудняется доступ к инженерным коммуникациям, находящимся в зоне ответственности Управляющей компании в соответствии с настоящим Договором, а именно транзитные стояки холодного водоснабжения и канализации;

- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания, или может произойти их разрушение;

- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях;

- уничтожаются или уменьшаются сечения вентиляционных каналов кухонь и санузлов;

- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту;

- увеличиваются нагрузки на инженерные системы: электрические, отопительные и пр.

1. ***Категорически запрещено:***

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий, штроб в несущих железобетонных стенах-пилонах, стенах-диафрагмах жесткости;

- устройство дополнительных проемов смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта МКД или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы;

- переносить санитарно-технические узлы и кухни в части помещений, не предназначенные для этих целей проектом;

- портить внешний вид и сохранность фасадов;

- образовывать части помещений (комнаты) без естественного освещения и без отопительных приборов;

- демонтировать датчики пожарной сигнализации без согласования и надзора Управляющей компании;

- срывать пломбы, демонтировать поквартирные (офисные) счетчики учета электроэнергии, водоснабжения без согласования и надзора Управляющей компании;

- производить реконструкцию, любые строительные, ремонтные работы в местах общего пользования, устанавливать дополнительные перегородки, двери, совмещать места общего пользования с квартирами;

- демонтировать наружные стены;

- переустраивать лоджии не в соответствии с проектом, утвержденным департаментом Архитектуры Администрации г. Владивостока и без согласования с Управляющей компанией;

- устанавливать наружные блоки кондиционеров с нарушением схемы крепления и в иных местах, чем определены настоящим Договором.

1. Не производить переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения, перестановку имеющегося, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) и производимых Собственником помещений без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ. В случае проведения данных работ в соответствии с действующим законодательством РФ, до начала производства данных работ, предоставить Управляющей компании всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ.
2. **Перечень необходимых документов для получения решения**

**о согласовании переустройства и (или) перепланировки**

**(ст. 26 Жилищного кодекса РФ)**

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по [форме](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_53266/#dst100010), утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78583/5a22d1ab20782908e8ec660856e62b2a7c17cd9a/#dst100635) от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический [паспорт](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62380/#dst101358) переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

1. **Регламенты производства строительных и ремонтных работ**

**в помещениях МКД**

***3.1 Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и водоотведения помещений.***

При монтаже/реконструкции систем холодного водоснабжения и водоотведения помещений не в соответствии с проектом строительства многоквартирного дома:

- получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);

- все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 1, 2). Производство работ (демонтаж, замена, перенос стояков) в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;

- при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение общедомовой системы водоснабжения;

- при демонтаже, замене индивидуальных счётчиков пригласить представителя Управляющей компании для актирования и пломбировки. Не нарушать целостность пломб;

- предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации,

проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

**Схема № 1 Разграничение зон ответственности систем холодного (ХВС) водоснабжения:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Безымянный 2** | В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки водоснабжения с отводами до первого вентиля. В зоне ответственности Собственника находится вся система водоснабжения помещения, включая первый вентиль. |

**Схема № 2**

**Разграничение зон ответственности системы водоотведения (канализации):**



В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитный стояк водоотведения с вводным тройником/крестовиной.

*3.2* Регламент ***выполнения работ по системам вентиляции****,* ***кондиционирования помещений.***

При монтаже систем вентиляции и кондиционирования помещений:

* получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
* **частичный или полный демонтаж, реконструкция вентиляционных каналов кухонных помещений и санузлов категорически запрещён.**
* **установку наружного блока кондиционера производить только на специально предназначенных для этого местах – панели межэтажных перекрытий окрашенные в белый цвет с фасадной части дома, в соответствии со схемой:**

****



* после прокладки воздуховодов и фреон проводов восстановить целостность и герметичность фасада здания;
* учитывать максимально допустимую вводную мощность в помещение, не допускать перегрузок вводных и внутренних электрических сетей помещения;
* предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.
* сливные трубки под конденсат внутреннего блока выводить в систему канализации (для исключения выпадения конденсата на придомовую территорию, создавая неудобства жителям Многоквартирного дома)
	1. **Регламент *выполнения работ по слаботочной сети*** ***(телефонизация, интернет, кабельное телевидение, домофон, пожарная сигнализация.)***

 Все работы по слаботочной сети выполняются подрядными организациями, у которых заключены договора на проведение указанных работ с Управляющей компанией.

 Самостоятельно производить работы допускается в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схемы № 3, 4). Прокладка кабеля в местах общего пользования Многоквартирного дома должна производиться подрядными организациями в существующем кабель-канале. Самостоятельная прокладка кабелей в местах общего пользования по стенам, потолкам не допускается.

|  |  |
| --- | --- |
| 5 | **Схема № 3****Разграничение зон ответственности системы охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ):**Автономные пожарные извещатели (АПИ), установленные в помещении, – зона ответственности Собственника. |

При проведении ремонтных и отделочных работ в помещении возможно временное отключение/демонтаж АПИ, с последующим монтажом и размещением их в местах, указанных застройщиком.

Размещение датчиков за натяжными потолками, внутри шкафов, ящиков, тумб, ванных комнатах **ЗАПРЕЩАЕТСЯ!**

|  |  |
| --- | --- |
| 6 | **Схема № 4****Разграничение зон ответственности системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ/домофон), а также телефонов, интернета, кабельного телевидения:**Подрядная компания обеспечивает разводку кабеля в местах общего пользования и подключение к общедомовому кабелю – зона ответственности Управляющей компании. Разводка кабеля по помещению и подключение к электронным приборам – зона ответственности Собственника. |

* 1. ***Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.***

При выполнении работ по электрооборудованию помещений не в соответствии с проектом строительства Многоквартирного дома:

* получить Решение о согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в соответствии с действующим законодательством РФ (раздел 2 настоящего Приложения);
* все работы производить в соответствии со Схемой разграничения зон ответственности - только в зоне ответственности Собственника (Схема № 5). Производство работ в зоне ответственности Управляющей компании категорически запрещено;
* при необходимости, заблаговременно подавать в Управляющую компанию заявки на временное отключение электроэнергии;

|  |  |
| --- | --- |
| 4 | **Схема № 5****Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:** В зоне ответственности (обслуживания) Управляющей компании находятся транзитные стояки силовых кабелей до точек крепления провода к автоматическому выключателю.В зоне ответственности Собственника находится всё электрооборудование помещения до точек подключения силового кабеля к вводному автоматическому выключателю, включая сам выключатель и счётчик.  |

* **Внимание! Помещения оборудованы двухтарифными счётчиками.** Отключение, демонтаж, замена индивидуальных счётчиков допускается только специализированной организацией по заявлению в Управляющую компанию, в присутствии специалиста Управляющей компании для актирования, пломбировки и снятия показаний.
* предоставить в Управляющую компанию копии договора и лицензии организации, проводившей монтажные работы, с точным указанием названия, адреса и телефона организации.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ****ООО «УК ЛИДЕР-СЕРВИС»,** **Директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Кузнецов**м.п. | **СОБСТВЕННИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА:** **Председатель МКД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |