

Проект Регламента направлен в Решение Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18»  
 Общественный совет ТСЖ для (протокол заседания от 29.01.2013 г.) проект  
 внесения предложений по тексту Регламента принят за основу  
 Регламента

Проект Регламента размещен на  
 сайте ТСЖ и досках объявлений в  
 подъездах для внесения  
 собственниками квартир  
 предложений по тексту



/Л.И. Вобликова/

## РЕГЛАМЕНТ

### проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях д.18 по Ломоносовскому проспекту г. Москвы

Настоящий Регламент определяет порядок проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома 18 по Ломоносовскому проспекту г. Москвы для обеспечения безопасного и комфортного проживания, сохранности элементов общего имущества собственников помещений в доме.

Настоящий Регламент утвержден Правлением ТСЖ «Ломоносовский, 18» (далее «Товарищество») на основании ЖК РФ, Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановления Правительства г. Москвы от 25 октября 2011 г. N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах», Постановления Правительства Москвы от 15.11.2005. №883-ПП «О реализации положений жилищного кодекса РФ и правовых актов г. Москвы, регулирующих переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах», Постановления Правительства Москвы от 2 ноября 2004 г. N 758-ПП "Об утверждении нормативов по эксплуатации жилищного фонда", Закона г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» от 21.11.2007 г., Устава ТСЖ «Ломоносовский, 18», Правил пользования общим имуществом собственников помещений в доме, утвержденных решением общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18» от 11.12.2008 г. с изменениями от 21.05.2009 г.

## I. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям в Многоквартирном доме, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и/или нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

**Собственник помещения** – собственник жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество; физические лица, проживающие в жилых помещениях по договору социального найма; физические или юридические лица, занимающие нежилые помещения на основании договора аренды с собственником помещения; лица, проживающие в жилом помещении по договору поднайма, заключенного с нанимателем; лица, проживающие в жилом помещении по договору найма, договору безвозмездного пользования с собственником жилого помещения или на ином законном основании; лица, использующие нежилое помещение, на основании договора аренды с собственником помещения, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

**Многоквартирный дом (МКД)** – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам помещений, а остальная часть находится в общей долевой собственности собственников помещений.

**Товарищество – ТСЖ «Ломоносовский, 18».**

**Места общего пользования** – помещения, относящиеся к Общему имуществу и предназначенные для совместного пользования, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, холлы, лифты, чердак, технический коридор, подвал и т.п.

**Ремонтно-строительные работы** – работы по ремонту, перепланировке, переоборудованию помещения в многоквартирном доме.

**Работы по ремонту** – работы в помещениях собственников, не связанные с перепланировкой и переоборудованием помещения.

**Перепланировка** – изменение конфигурации помещения, которое отражается в Кадастровом паспорте на помещение, т.е. изменение плана помещения имеющегося в Территориальном Бюро Технической инвентаризации.

**Переоборудование** – изменение технического оборудования помещения (инженерные системы, коммуникации, прочее оборудование): установка бытовых электроплит взамен газовых, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых ли замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин или «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

**Повреждение элемента Общего имущества** – причинение ущерба элементу Общего имущества.

## **II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. При проведении ремонтно-строительных работ собственник помещений обязан руководствоваться требованиями строительных норм и правил, настоящим Регламентом, регламентом проведения работ на инженерных сетях и оборудовании (вентиляция водоснабжение, отопление, канализация, пожарный водопровод, кондиционирование, слабые токи, электрооборудование и электросети, пожарная сигнализация, лифтовое оборудование).

2.2. При проведении работ по ремонту помещения собственник помещения обязан уведомить не менее, чем за семь дней Правление Товарищества о начале работ по утвержденной форме «УВЕДОМЛЕНИЯ», сроках окончания работ, об отсутствии намерения перепланировки и переоборудования помещения, о предоставлении обязательств по соблюдению правил проведения ремонтно-строительных работ в многоквартирном доме и гарантий по возмещению ущерба общему имуществу в случае его причинения.

2.3. При проведении работ по перепланировке и/или переоборудованию помещения собственник помещения обязан предоставить копию проектной и разрешительной документации в Товарищество.

## **III. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ**

При проведении ремонтно-строительных работ собственник помещения обязан обеспечить выполнение следующих правил:

- 3.1. До начала ремонтно-строительных работ в помещении собственник помещения обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина, емкость для помывки строительного инструмента и оборудования).
- 3.2. Производить ремонтно-строительные работы только в рабочие дни с 10-00 до 19-00 часов, в субботные дни с 11-00 до 16-00 часов, работы связанные с шумом только в рабочие дни с 10.00 до 19.00 часов.
- 3.3. Не использовать Места общего пользования для хранения и сбора бытового и строительного мусора, старой мебели и техники, горюче-смазочных и взрывоопасных веществ, курения, распития спиртных напитков и пива.
- 3.4. При транспортировке строительного мусора в лифтах закрывать внутренние панели кабины лифтов изоляционным материалом (целлофан, полиэтилен, бумага и др.). Транспортировать в лифтовых кабинах строительный мусор исключительно в мешках. Не осуществлять перегруз лифта при перевозке грузов:
- 1, 10-13 подъезды – не свыше 240 кг в одном лифте,
  - 2-9 подъезды – не свыше 460 кг.
- 3.5. Перед подъемом грузов и вывозом мусора осуществлять защиту покрытия межквартирного коридора и холлов.
- 3.6. Осуществлять влажную уборку мест общего пользования после каждого выноса/вноса строительного мусора, строительных материалов и оборудования за свой счет.
- 3.7. При проведении ремонтно-строительных работ, связанных с возникновением строительной пыли, обеспечить изоляцию оборудования пожарной сигнализации расположенной на этаже. При срабатывании пожарной сигнализации от строительной пыли возмещать Товариществу затраты на оплату услуг по внеплановому вызову специалистов подрядной организации обслуживающей пожарную сигнализацию многоквартирного дома.
- 3.8. При проведении скрытых работ предъявлять данные работы инженерной службе Товарищества, оформлять данные работы соответствующим Актом в течение двух календарных дней с момента окончания работ. При подписании Акта скрытых работ собственник помещения передаёт Правлению Товарищества исполнительные схемы на произведённые работы, указанные в Акте.
- 3.9. Не изменять тип установленных отопительных приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру в системах центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения без согласования с Правлением Товарищества.
- 3.10. Не переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- 3.11. При проведении работ с применением “мокрых процессов” обеспечить гидроизоляцию для защиты от проникновения воды в нижерасположенные этажи. В случае протечки собственник помещения возмещает потерпевшей стороне, причинённый ущерб.
- 3.12. Производить газосварочные работы в помещениях собственников с соблюдением мер пожарной безопасности и оформлением в установленном порядке наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. **Перевозка в лифтах, нахождение и хранение в помещениях здания газовых баллонов категорически запрещается.**
- 3.13. Согласовывать с Правлением Товарищества место размещения на фасаде здания систем кондиционирования, установку вентиляции, других систем и оборудования, установка которых связана с креплением к фасаду здания и отражается на общем

архитектурным облике здания. **Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем вентиляции и других систем, установка которых связана с креплением к фасаду здания и отражается на общем архитектурном облике здания.** Отвести конденсата от фасада здания и карнизов нижерасположенных квартир.

3.14. Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и норм санитарной гигиены. При производстве огнеопасных работ, установить в квартире огнетушители.

#### **IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ**

4.1. В случае повреждения элементов Общего имущества при проведении ремонтно-строительных работ в помещении собственника, собственник возмещает товариществу причиненный ущерб в размере определенном комиссией, формируемой Правлением Товарищества.

4.2. В случае злостного нарушения собственником помещения правил проведения ремонтно-строительных работ, установленных настоящим Регламентом, Правление Товарищества обращается в органы Мосжилинспекции, Административно-технической инспекции, Госпожнадзора, Роспотребнадзора и правоохранительные органы о привлечении собственника помещения к административной или уголовной ответственности.

#### **V. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Контроль за соблюдением настоящего Регламента осуществляет служба главного инженера Товарищества.

5.2. Разногласия между собственниками помещений по вопросам порядка проведения ремонтно-строительных работ в помещениях собственников и использования Общего имущества в процессе данных работ рассматриваются Правлением Товарищества.

5.3. Решение Правления Товарищества может быть обжаловано в Общественный Совет Товарищества, на общем собрании членов Товарищества и/или в суде.

ОБРАЗЕЦ

## УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении работ по ремонту квартиры собственником помещения

Собственник (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

Кв. № \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Эл. адрес: \_\_\_\_\_

Настоящим уведомляю Правление ТСЖ «Ломоносовский, 18» о начале работ в моей квартире без переустройства и перепланировки квартиры с \_\_\_\_\_.

Срок окончания работ \_\_\_\_\_.

С РЕГЛАМЕНТОМ проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях д.18 по Ломоносовскому проспекту г. Москвы ознакомлен, обязуюсь соблюдать.

Гарантирую возмещение ущерба общему имуществу собственников помещений в доме в случае его причинения при проведении ремонтных работ в квартире.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

*подпись*

*Ф.И.О.*