

АО «ПАТРИОТ - Сервис»

**РЕГЛАМЕНТ
ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-
СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

г. Ростов на Дону

2018 г.

Уважаемые собственники!

При переустройстве Ваших квартир просим соблюдать установленные нормы и правила в г. Ростове на Дону по всем видам работ.

Для руководства при производстве работ направляем следующие документы:

- 1. Перечень документов, рекомендованных для предоставления в управляющую компанию АО «ПАТРИОТ - Сервис».**
- 2. Пропускной режим и охрана объекта**
- 3. Общие правила производства ремонтно-строительных работ.**
- 4. Ответственность Собственника и подрядной организации.**

1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, РЕКОМЕНДОВАННЫХ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ АО «ПАТРИОТ - СЕРВИС» ДО НАЧАЛА РАБОТ В КВАРТИРЕ.

От Собственника (правообладателя) квартиры:

1. «Решение о согласовании переустройства и перепланировки помещения и производства, связанных с ним работ» (согласно жилищному Кодексу РФ).
2. Проект (эскиз) перепланировки помещения, согласованный в Советском р-не г.Ростов на Дону.
3. Проект электроснабжения помещения для согласования.
4. Проект водоснабжения и канализации.
5. Гарантийное письмо (на выполнение правил производства строительных работ и осуществления необходимых согласований).
6. Копия страхового полиса гражданской ответственности перед третьими лицами на период проведения ремонтностроительных работ
7. Для юридических лиц копия приказа о назначении по объекту (*указать адрес*) ответственного за электробезопасность на время проведения электромонтажных работ с группой допуска не ниже III-ой. Приложить копию удостоверения, копию выписки из журнала проверки знаний;

От подрядной организации Собственника (производителя работ):

1. Копия строительной лицензии или Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (от СРО).
2. Копия приказа о назначении ответственных лиц или лица по объекту (*указать адрес*) за производство работ, а также по охране труда, пожарной безопасности и производственной санитарии;
3. Копия приказа о назначении по объекту (*указать адрес*) ответственного за электробезопасность на время проведения электромонтажных работ о с группой допуска не ниже III-ой. Приложить копию удостоверения, копию выписки из журнала проверки знаний;
4. Копии документов по аттестации персонала подрядной организации, выполняющего специальные работы (газоэлектросварочные и т.п.);
5. Копии протоколов испытания и сертификаты на используемый при

- ремонте инструмент и оборудование (газовые баллоны, электросварочные аппараты, тепловые пушки и т.п.);
6. Список сотрудников, выполняющих работы в помещении (далее «рабочие»).

Вышеперечисленные документы (п. 1-6) заверяются подписью руководителя организации и печатью.

7. Копия квитанции оплаты за вывоз строительного мусора;
8. Ксерокопии паспортов рабочих.

2. ПРАВИЛА ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА.

Пропускного режим.

1. Вход Собственников квартир (квартиросъемщиков) в подъезды осуществляется по индивидуальным домофонным ключам или по приглашению собственника квартиры с помощью обратной связи домофона.
2. Вход гостей или посторонних лиц (врачи, няни, обслуживающий персонал и т.д.) осуществляется только по согласованию консьержа с собственником квартиры.
3. Консьерж производит регистрацию всех входящих в подъезд в «Журнале учета посетителей».
4. Вход рабочих, ремонтирующих квартиры, осуществляется по заявке собственника квартиры или ответственного за производство ремонта в квартире с оставлением рабочими копии паспорта у консьержа, при убытии копия паспорта забирается.
5. Вход рабочих осуществляется в подъезды в 9-00 утра с регистрацией в «Журнале учета посетителей». Выход осуществляется в 20-00 часов.
6. Разрешается производить ремонтно-отделочные и монтажные работы не ранее 08.00 часов и не позднее 19.00 часов в соответствии с требованиями законодательства РФ. В воскресенье и праздничные дни работы по ремонту квартир не производятся.

Порядок завоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели).

1. Завоз и подъем/спуск материалов (мусора) производится только на грузовых лифтах с 09-00 до 19-00 ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней.
2. Предварительно, за 1-2 дня необходимо дать заявку на подъем/спуск (сделать запись в журнале заявок на подъем грузов, который находится у консьержа с указанием дня завоза/вывоза материалов, номера квартиры, подъезда и этажа. Возможна подача заявки в диспетчерскую службу.
3. Подъем/спуск грузов производится только под контролем дежурного проводника грузов.
4. Вес поднимаемых грузов не должен превышать 400 кг.
5. После подъема/спуска грузов на этаж рабочие должны произвести влажную уборку на этаже, в кабине лифта, а также удалить мусор из лифтовых порогов с помощью пылесоса.

3. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

В целях исключения нарушений в работе инженерных систем дома (электроснабжения, отопления, водоснабжения, вентиляции, дымоудаления, и др.), обеспечения санитарно-гигиенических норм, жилищных и иных законных прав, и интересов других лиц, обустройство квартир производится с обязательным соблюдением следующих **ОБЩИХ ПРАВИЛ**:

- Выполнение требования действующего согласно жилищному Кодексу РФ.
- Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является проект перепланировки утверждённым отделом архитектуры Советского района и согласованный с управляющей компанией.
- После предоставления в Управляющую компанию документации и подписания руководителем заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо подать заявку для пропуска сотрудников подрядной организации.
- Проинформировать управляющую компанию о сроках начала и окончания работ (график производства работ).
- До начала производства ремонтно-строительных работ в квартире произвести защиту полов и стен помещений общего пользования (лифтовые и квартирные холлы, двери, ручки) с использованием:
 - для полов – 2-х слойной полиэтиленовой пленки, подложки из вспененного полипропилена (полиэтилена), оргалита, (линолеума),
 - для стен – оргалита
 - дверей – оргалита
- установить для рабочих раковину и унитаз с бачком, подключенных к системе канализации и водоснабжения в соответствии с строительными нормами.
- До начала проведения ремонтно-строительных работ установить в квартирах емкости (200-литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором с помощью контейнеров.
- Согласовать с управляющей компанией порядок и условия транспортировки строительного мусора, материалов, оборудования и др.
- В ходе работ Собственник обязан предъявлять Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ванных комнат, разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения. По окончании работ передать Управляющей компании сброшюрованный комплект исполнительной документации.
- Монтаж инженерных систем в помещении производится согласно выданным техническим условиям и согласованному проекту. Начало монтажных работ без согласованного проекта (завоз материала) запрещено.
- Собственник обязан обеспечить **беспрепятственный доступ** к запорной арматуре, приборам учёта (водомерам), стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 100 x 30 см;

- Демонтаж, перенос существующих элементов инженерных систем производить только после письменного согласования с управляющей компанией.
- Необходимо при изготовлении стяжки полов в квартире выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены в соответствии с СНиП.
- При изготовлении полов в санузлах необходимо выполнить гидроизоляцию пола с выводом на стены в соответствии с СНиП.
- В целях сохранности имущества Собственников квартир рекомендуется установка системы типа «Аквастоп», «Нептун» и т.п. (предотвращение протечек воды путем обнаружения их в системе водоснабжения, автоматической блокировки подачи воды, а также звуковой и световой сигнализации протечек).
- Работы, связанные с отключением воды, отопления, электричества должны согласовываться с управляющей компанией. Отключение соответствующих систем производится управляющей компанией по письменной заявке от собственника помещения или доверенного лица.
- Согласовать с управляющей компанией время и место проведения огневых и сварочных работ, предоставить приказ о назначении лица, ответственного за проведение огневых работ, заверенные печатью организации и подписью руководителя копии квалификационных удостоверений сотрудников, получить наряд-допуск на выполнение работ и обеспечить соблюдение правил пожарной безопасности.
- Обеспечить квартиру средствами первичного пожаротушения - не менее 2-х огнетушителей ОУ-5.
- В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования до начала производства работ в квартире рабочими строительных организаций выкладываются мокрые тряпки перед входом в квартиру и квартирный холл, двери в квартиры в процессе работ держатся в закрытом состоянии.
- Рабочими после каждого завоза строительных материалов, вывоза мусора в местах общего пользования здания производится влажная уборка.
- В случае протечек, образования трещин в стенах и потолке, различных дефектов в смежных и других помещениях жилого дома, выявленных в процессе производства работ в помещении и вызванных их проведением, Собственник обязан возместить причиненный ущерб.
- Собственник обязан обеспечить доступ в помещение должностных лиц управляющей компании для проверки хода выполнения ремонтно-строительных и отделочных работ.
- Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования администратора и консьержа.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Использовать иностранную рабочую силу без разрешения, оформленного в установленном порядке.
- Курить в местах общего пользования: лифтовых холлах, лестничных маршах и площадках.
- Сотрудникам строительных организаций, ведущих ремонтные работы в квартирах, проносить в дом (квартиры) и употреблять спиртные напитки, включая пиво.
- Нарушать графики производства шумных работ, которые производятся только с 08-00 до 19-00.

- Открывать этажные электрощиты.
- Сливать строительные растворы, краску и т.д. в канализацию – это приводит к засору трубопроводов.
- Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами придомовую территорию, эвакуационные пути и другие места общего пользования.
- Перевозить сыпучие стройматериалы (смеси) без дополнительной упаковки в двойные мешки.
- Производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.
- Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технического паспорта.
- Нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг.
- Демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации без согласования с управляющей компанией.
- Замуровывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.
- Нарушать утеплительный контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы.
- Устанавливать оборудование и устройства, влияющие на архитектурный облик жилого дома.
- Объединять балконы, лоджии, террасы с жилой площадью.
- Заменять без согласования с управляющей компанией светопрозрачные ограждающие конструкции (рамы, стеклопакеты).

В случае несоблюдения ОБЩИХ ПРАВИЛ по ведению ремонтно-строительных и отделочных работ в квартире управляющая компания оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений.

Устранение нарушений должно проводиться в установленные эксплуатирующей компанией сроки. В случае несвоевременного устранения недостатков последние устраняются силами сотрудников управляющей компании с последующей оплатой работ подрядной организацией, работающей в квартире.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА И ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

Собственник отвечает за:

- действия подрядной организации.
- сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его

помещении.

- Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

Подрядная организация отвечает за соблюдение требований:

- действующего законодательства;
- СНиП и СП;
- правил по противопожарной безопасности;
- по охране труда;
- за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц;
- за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.