

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Управляющая компания "Континент"

УТВЕРЖДАЮ



## ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

### 1. Общие положения:

1.1. Правила проживания и использования помещений (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и использования помещений обязательны для исполнения собственниками жилых помещений, членами их семей, нанимателями, собственниками нежилых помещений и их арендаторами, посетителями жилого многоквартирного дома и иными законными пользователями.

1.3. Нарушение настоящих Правил влечет административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия:

**Общее имущество** - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, раздел 1 Правил содержания общего имущества являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и оборудование, приквартирные и прилифтовые холлы, лифтовые холлы, холл первого этажа жилого дома, с установленным оборудованием) и т.п.;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, внутридомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;
- другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**Собственник** – лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения на помещения в многоквартирном доме.

**Застройщик** – лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома.

**Управляющая компания (УК)** – юридическое лицо, предоставляющее коммунальные услуги, оказывающее услуги и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

### 2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме:

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

2.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений в доме, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. В течение десяти дней после подписания

передаточного акта при передаче помещения в многоквартирном доме от Застройщика Собственнику, Собственник оплачивает квитанцию (аванс) за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев.

**2.5. ЗАПРЕЩЕНО:**

2.5.1. Использование электрических плит для обогрева помещения.

2.5.2. Изменение цвета окон на отличающийся от установленного проектом для данного здания.

2.5.3. Загромождать переходные балконы и лоджии, тамбуры. Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в приквартирном, прилифтовом холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами УК за счет собственника.

2.5.4. Размещение на лестничных площадках, у лифтовых холлов, в подъездах на первом этаже дома (кроме помещений, отведенных для целей хранения имущества собственниками дома) бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов. Входы на лестничные клетки и в технические помещения, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены.

2.5.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. УК не несет ответственности за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

2.5.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

2.5.7. Наносить надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.8. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается выбрасывать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных и прилифтовых холлах и других местах общего пользования (п.1 ч.1 ст. 12 ФЗ от 23.02.2013 N 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака"). Согласно ст. 6.24 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от **пятисот до одной тысячи пятисот рублей**. 2. Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на детских площадках - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от **двух тысяч до трех тысяч рублей**).

2.5.9. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены, наполнитель для домашнего туалета домашних животных и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет Собственника, по вине которого произошло такое повреждение.

2.5.10. Выливать в унитазы, раковины, ванны легковоспламеняющиеся жидкости и химически агрессивные вещества.

2.5.11. Сбирать влажные отходы и выливать помой в металлические мусоросборники.

2.5.12. Сжигать все виды отходов на территории многоквартирного дома и в мусоросборниках.

2.5.13. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.6. Собственник помещения обязан предоставить в УК информацию о контактном лице, которое будет иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

2.7. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д., Собственник незамедлительно должен передать информацию об этом в круглосуточную диспетчерскую службу по телефонам: +7 (812) 331-85-10 или +7 (901) 301-06-01.

**3. Пользование придомовой территорией многоквартирного дома:**

3.1 Проведение праздничных и иных мероприятий в жилых домах расположенных на придомовой территории допускается с 7.00 до 23.00.

**3.2. ЗАПРЕЩЕНО:**

3.2.1 Проведение фейерверков и использование каких-либо иных пиротехнических средств на придомовой территории, а также на балконах, лоджиях и крышах.

3.2.2. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.2.3. Складировать на озелененных территориях и эко-парковках любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревьях гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов.

**4. Пропускной режим:**

4.1. Внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы вводятся и поддерживаются в целях:

- исключения несанкционированного въезда (выезда) транспортных средств, ввоза (вывоза) имущества;

- соблюдения сотрудниками и посетителями объекта общественного порядка.

4.2. Основными задачами сотрудников охраны являются:

- защита вмененного объекта от противоправных посягательств, профилактика и недопущение противоправных действий, поддержание общественного порядка.

4.3. При необходимости временного въезда на территорию постороннего транспорта (в том числе грузового), въезд транспортных средств допускается на основании предварительной заявки от Собственника, поданной на пункт охраны, при этом сведения об автотранспортных средствах, которые заезжают на территорию, должны фиксироваться в рабочем журнале – с отметкой время въезда – время выезда.

В случае соответствия данных со списком сотрудник службы охраны заносит в журнал учета заявок номер автотранспорта, время заезда. Затем предупреждает водителя о нахождении автотранспортного средства на территории не более 60 минут, и разрешает въезд. Время нахождения грузового транспорта на территории комплекса - минимально необходимое для выгрузки-погрузки (не более 60 минут).

По истечении 60 минут, сотрудник охраны предупреждает водителя об окончании разрешенного времени нахождения на территории.

В случае отсутствия водителя в автотранспортном средстве, сотрудник охраны информирует заявителя об истечении разрешенного времени нахождения на территории автотранспорта по заказанному им пропуску.

4.4. В случае попытки несанкционированного заезда автотранспорта, на территорию, сотрудник охраны сообщает о необходимости оформления заявки, установленным образом, и предлагает водителю переставить автотранспортное средство с проезжей части.

При введении в действие электронной системы контроля доступа, Собственники и члены их семей, будут въезжать (выезжать) на территорию по магнитным пропускам. Для остальных лиц пропуск на территорию будет оформляться строго по заявкам, поданным на пост КПП или начальнику Объекта.

4.5. Вход в подъезды осуществляется с помощью магнитного ключа.

4.6. Проход рабочих, производящих ремонт помещений, осуществляется по заявлению Собственника в УК с указанием ответственного за производство ремонта в помещении и о сроках проведения ремонтных работ.

## **5. Правила движения и парковки:**

5.1. Движение по территории многоквартирного дома со скоростью более 10 км/час запрещается.

5.2. В жилой зоне запрещаются сквозное движение, учебная езда, стоянка с работающим двигателем более 5 минут, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т вне специально выделенных и обозначенных знаками и (или) разметкой мест (Правила дорожного движения РФ, пункт 17.2).

Статья 12.28. Нарушение правил, установленных для движения транспортных средств в жилых зонах.

Статья 1. Нарушение правил, установленных для движения транспортных средств в жилых зонах, за исключением случая, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа в размере одной тысячи пятисот рублей.

Статья 2. Нарушение, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, совершенное в городе федерального значения Москве или Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа в размере **трех тысяч рублей**.

5.3. Внутренняя территория жилого комплекса является пешеходной жилой зоной. Стоянка и парковка автотранспорта осуществляется в ПАРКИНГЕ комплекса и на прилегающей к комплексу внешней территории.

5.4. Запрещена парковка на газонах, тротуарах. Размер штрафа за стоянку на тротуаре устанавливается частями 3 и 6 статьи 12.19 КоАП:

Статья 3. Остановка или стоянка транспортных средств на пешеходном переходе и ближе 5 метров перед ним, за исключением вынужденной остановки и случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, либо нарушение правил остановки или стоянки транспортных средств на тротуаре, за исключением случая, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа в размере одной тысячи рублей.

Статья 6. Нарушения, предусмотренные частями 3 - 4 настоящей статьи, совершенные в городе федерального значения Москве или Санкт-Петербурге, - влекут наложение административного штрафа в размере **трех тысяч рублей**.

При нанесении материального ущерба (официально подтвержденного) имуществу прилегающей территории многоквартирного дома пропуска на въезд автомашин нарушителям будут блокироваться до полного возмещения УК, понесенных ею затрат на устранение причиненного ущерба.

5.5. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

5.6. Запрещается мойка транспортных средств, а также любой ремонт и обслуживание транспортных средств.

5.7. Запрещена парковка в зоне действия дорожных знаков, ограничивающих или запрещающих парковку, а также в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение автотранспорта.

5.8. Машинное место в паркинге предназначено для парковки только одного автотранспортного средства или мотоцикла.

В случае если владелец одного автотранспортного средства неоднократно использует при парковке территорию двух машиномест, то в случае поступления жалобы от Собственника, УК вправе ограничить такому владельцу автотранспортного средства въезд на территорию.

- 5.9. Запрещен слив бензина, масел, других технологических жидкостей на придомовой территории.
- 5.10. Запрещена парковка, препятствующая нормальному проезду другого автотранспорта, включая крупногабаритный грузовой автотранспорт (мусоровозы, специальный транспорт, транспорт доставки грузов и т.п.).

## **6. Содержание животных**

6.1. Содержание животных в принадлежащих Собственнику помещениях разрешается только при условии соблюдения им санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

6.2. Собаки, принадлежащие гражданам, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства, начиная с 3-месячного возраста, независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства граждан – владельцев животных. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в месячный срок (Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 15.05.1997 N 413-р «Об упорядочении содержания собак в Санкт-Петербурге», Приказ Управления ветеринарии Администрации Санкт-Петербурга от 02.06.1999 N 113 «О регистрации и вакцинации домашних животных»).

6.3. Собаки бойцовых пород (питбуль, бультерьер, доберман пинчер, ротвейлер и т.п.), а также с повышенной агрессивностью должны находиться в местах общего пользования на коротком поводке и в наморднике.

6.4. Владельцы животных обязаны поддерживать надлежащее санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть незамедлительно убраны владельцем животного.

6.5. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях.

6.6. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 23 часов до 7 часов.

6.7. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малоллюдных местах, специально предназначенных для выгула собак.

6.8. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет.

6.9. Выгул собак производится только в пределах специально организованных площадок. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории жилого комплекса, обязаны иметь целлофан и савок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

6.10. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах, в том числе на придомовой территории, без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи у магазинов, аптек, предприятий бытового обслуживания и пр., подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций, в том числе по заявкам УК.

6.11. О приобретении, потере или гибели животного (собака, кошка, иное животное) владелец сообщает в УК.

6.12. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп умершего животного. Регистрационное удостоверение собаки сдается в ветеринарное учреждение, где она была зарегистрирована.

6.13. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные животными в соответствии с действующим законодательством.

6.14. При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения, доставлять туда животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в течение 3-х дней.

## **7. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома:**

7.1. Перечень документов, предоставляемых Собственником в УК до начала работ в помещении:

7.1.1. Решение межведомственной комиссии Петроградского района Санкт-Петербурга о согласовании переустройства и перепланировки помещения и производства, связанных с ним работ» (согласно Жилищному кодексу РФ).

7.1.2. Проект (эскиз) перепланировки помещения, согласованный в межведомственной комиссии Петроградского района Санкт-Петербурга.

7.1.3. Проект электроснабжения помещения, согласованный ресурсоснабжающей организацией.

7.1.4. Проект кондиционирования, вентиляции (при необходимости – проект теплоснабжения, слаботочных систем и автоматики).

7.1.5. Копия договора с подрядной организацией.

7.1.6. Гарантийное письмо (на выполнение правил производства строительных работ и осуществления

необходимых согласований).

7.1.7. Заявление на начало производства работ (после предоставления вышеперечисленных документов).

7.1.8. Список сотрудников, выполняющих работы в помещении (далее – рабочие).

7.2. Порядок вывоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели):

7.2.1. Завоз и подъем/спуск материалов производится только на грузовых лифтах с 10:00 до 21:00. Вывоз мусора в пассажирских лифтах запрещен.

7.2.2. Вес перевозимых на грузовых лифтах грузов не должен превышать 400 кг.

7.2.3. Сыпучие грузы должны быть упакованы в мешки или иную тару, не допускающую загрязнения мест общего пользования.

7.2.4. После подъема/спуска грузов на этаж рабочие должны произвести уборку на этаже, в кабине лифта и в лифтовом холле, а также удалить мусор из лифтовых порогов.

7.3. Порядок сбора и вывоза мусора с территории дома:

7.3.1. Вынос мусора из квартиры и его перегрузка в контейнер осуществляется силами и за счет Собственника.

7.3.2. В случае обнаружения строительного и иного мусора в местах общего пользования и невозможности установить его принадлежность вынос мусора осуществляется силами работников УК, при этом расходы за вывоз данного мусора возлагаются на всех Собственников, в помещениях которых в момент обнаружения бесхозного мусора производятся ремонтно-строительные работы.

7.4. Правила производства работ по ремонту и переустройству помещения:

7.4.1. Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является решение Межведомственной комиссии Петроградского района Санкт-Петербурга о согласовании переустройства и перепланировки жилого (нежилого) помещения и производства, связанных с ним ремонтно-строительных работ.

7.4.2. Для выполнения работ по проектированию Собственник должен получить в инженерной службе УК технические условия на переустройство (перепланировку) помещения и выполнить проектирование в строгом соответствии с ними.

7.4.3. Перед началом работ, связанных с перепланировкой и переустройством помещения, в инженерную службу УК необходимо представить пакет документов, указанный в п. 8.1.

7.4.4. После предоставления в УК документации согласно перечню и заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо оформить в УК пропуска на сотрудников подрядной организации.

7.4.5. Собственник должен проинформировать УК о сроках начала и окончания работ (график производства работ).

7.4.6. До начала производства работ принять меры к защите мест общего пользования на этаже с использованием оргалита, полиэтилена и т.п.

7.4.7. До начала производства ремонтно-строительных работ установить в помещениях для рабочих раковину и унитаз с бачком, подключенных к системе канализации и водоснабжения в соответствии со СНИП.

7.4.8. До начала производства ремонтно-строительных работ установить в помещениях емкости (200-литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в контейнеры.

7.4.9. Монтаж инженерных систем в помещении производится согласно выданным техническим условиям и согласованному проекту. Начало монтажных работ без согласования проекта (завоз материалов) ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

7.4.10. Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре, приборам учета воды, тепла, стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 400 x 300 мм.

7.4.11. Демонтаж, перенос существующих элементов инженерных систем производится только после письменного согласования с УК.

7.4.12. При изготовлении стяжки полов необходимо выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены в соответствии со СНИП.

7.4.13. Работы, связанные с отключением воды, отопления, электричества должны согласовываться с УК. Отключение соответствующих систем производится по письменной заявке от Собственника или доверенного лица.

7.4.14. Согласовывать с УК время и место проведения огневых и сварочных работ и обеспечить соблюдение правил пожарной- и электробезопасности.

7.4.15. Обеспечить квартиру средствами первичного пожаротушения – не менее 2-х огнетушителей ОУ-5.

7.4.16. В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования до начала производства работ в помещении рабочими строительных организаций выкладываются влажные тряпки перед входом в квартиру и квартирных холл, наружные двери помещения в процессе работ держатся закрытыми.

7.4.17. Рабочими, после завоза строительных материалов, производится влажная уборка мест общего пользования, по которым осуществлялось его перемещение.

7.4.18. 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.

7.4.19. Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования настоящих Правил.

7.4.20. По окончании ремонтно-строительных работ составить и подписать Акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по инженерным системам между УК и потребителем.

7.5. При производстве строительно-ремонтных и отделочных работ **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

7.5.1. Курить в местах общего пользования: лифтовых и квартирных холлах, лестничных площадках и маршах, выбрасывать окурки из окон помещений. Курить разрешается во внутреннем дворе дома в специально оборудованном месте.

7.5.2. Проносить в дом (помещения) и употреблять спиртные напитки, наркотические вещества.

7.5.3. Нарушать графики производства шумных работ. Шумные работы разрешено производить только в интервалах 09:00 - 13:00 и 15:00 - 18:00. В выходные и праздничные дни работы по ремонту в квартирах не производятся.

7.5.4. Самостоятельно открывать этажные и иные электрощиты, находящиеся вне помещений Собственника (при необходимости, следует заблаговременно обратиться в диспетчерскую УК).

7.5.5. Сливать строительные растворы, краску, выбрасывать отходы строительства в систему канализации. В случае засора системы канализации указанными веществами и материалами устранение засора производится за счет средств собственников (правообладателей), в помещениях которых в момент засора производятся ремонтные работы.

7.5.6. Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами придомовую территорию, эвакуационные пути и другое общедомовое имущество.

7.5.7. Производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

7.5.8. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технического паспорта.

7.5.9. Нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных ресурсов.

7.5.10. Демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации без согласования с УК.

7.5.11. Осуществлять слив воды из системы отопления.

7.5.12. Замуровывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.

7.5.13. Нарушать утеплительный контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы.

7.5.14. Выгораживать и ограничивать доступ в помещения чердака, подвала, квартирного холла и т.д. в нарушение статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

7.5.15. Устанавливать оборудование и устройства, влияющие на архитектурный облик жилого дома (внешние блоки систем кондиционирования, спутниковые антенны и т.п.).

7.5.16. Устанавливать и заменять без согласования с УК и Комитета по градостроительству и архитектуре светопрозрачные ограждающие конструкции (рамы, стеклопакеты).

7.6. В случае несоблюдения настоящих Правил по ведению ремонтно-строительных и отделочных работ в помещениях УК оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений. Устранение нарушений производится в установленные УК сроки. В случае несвоевременного устранения недостатков последние устраняются силами сотрудников УК с последующей оплатой работ Собственником.

7.7. Регламент выполнения работ по электрооборудованию жилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию составлен на основании Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭП) и Правил устройства электроустановок (ПУЭ):

7.7.1. Подготовительный этап:

- Получить выкопировку из технической документации для изготовления электропроекта (изменения электропроекта) в УК.

- Согласовать проект с ресурсоснабжающей организацией.

- Заключить договор с подрядной организацией, имеющей лицензию на выполнение электромонтажных работ, свидетельство о допуске к электромонтажным работам, выданное СРО.

7.7.2. Этап выполнения работ:

- Электроснабжение в жилое помещение для производства работ подается после передачи необходимых документов УК.

- После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителями организации, ведущей электромонтажные работы, проектной организацией и УК подписываются акты освидетельствования скрытых работ, заверяемые печатью подрядной организации. Один экземпляр актов освидетельствования скрытых работ передается УК.

- По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию жилого помещения:

- передать один экземпляр исполнительной документации в УК

- между Собственником (правообладателем) жилого помещения и организацией, выполнявшей электромонтажные работы, подписывается Акт приемки электромонтажных работ, заверенный

печатью организации; один экземпляр акта передается в УК.

7.8. Регламент выполнения ремонтно-строительных работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации, порядок приема их в эксплуатацию:

7.8.1. Перед началом проведения работ по внутренней планировке жилого помещения предоставить в УК следующие документы:

- проект планировки жилого помещения по экспликации БТИ. В случае изменения планировки собственником (правообладателем) помещения проект согласовывается с Межведомственной комиссией Петроградского района г. Санкт-Петербурга; согласованный проект является основанием для начала ремонтно-строительных работ;
- согласованный проект системы горячего и холодного водоснабжения (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
- в случае внесения изменений в действующую системы отопления, в том числе и замены отопительных приборов – согласованный с проектной организацией проект системы отопления, при увеличении мощности установленных отопительных приборов необходимо заключить дополнительное соглашение с УК об увеличении потребляемой тепловой мощности для корректировки оплаты за тепловую энергию;
- проект системы канализации и дренажных стоков.

7.8.2. Вскрытие, изменение расположения и конфигурации, проходящих общедомовых стояков и коммуникаций, установка дополнительных приборов в технических этажных шкафах (фильтры и т.п.) запрещается. Вопросы устройства полотенцесушителей и замены отопительных приборов согласовываются с организацией, выполнявшей проектирование дома.

7.8.3. В процессе выполнения ремонтно-строительных работ между представителями организаций, ведущей работы по системам ВК, проектной организацией и УК должны быть оформлены следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах, заверенных печатью подрядной организации.
- акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции в сантехнических и кухонных помещениях в 3-х экземплярах, заверенных печатью подрядной организации
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 3-х экземплярах, заверенных печатью подрядной организации

7.8.4. Для отключения стояков центрального отопления и водопровода необходимо:

- написать заявление с указанием цели отключения стояков, количества стояков и даты проведения работ (за 2-3 дня до начала работ).
- предоставить согласованный в УК проект

7.8.5. Стояк центрального отопления отключается не более чем на 2 часа (кроме выходных и праздничных дней, а также дней с низкой температурой воздуха).

7.8.6. Замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности производится после согласования с УК, при изменении потребляемой мощности – после согласования проекта теплоснабжения квартиры в установленном порядке в Межведомственной комиссии Петроградского района Санкт-Петербурга.

7.9. Собственник несет ответственность за:

- действия/бездействия работников нанятых им подрядных организаций;
- сохранность всех инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичности систем и других технических параметров, возникающих в результате производства работ, не согласованных с УК (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.);
- соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования;
- соблюдение графика проведения шумных работ;
- соблюдение требований действующего законодательства;
- соблюдение требований СНиП;
- соблюдение требований Правил противопожарной безопасности;
- соблюдение требований по охране труда;
- причиненный ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц

9. **Заключительные положения:**

9.1. Положения настоящих Правил разработаны в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Генеральный директор



В.А. Баранов