



# Товарищество Собственников недвижимости “ЛИРА”

115280, город Москва, улица Мастеркова, дом 1  
ИНН 7725265670 КПК 772501001 ОКФС 16 ОГРН 1157746209796  
ОКОГУ 4210014 ОКВЭД 70.32 ОКПО 20938292 ОКОПФ 20700

+7 495 357 05 71  
www.жклира.рф  
mail@тснлира.рф

Москва  
2015 год

**УТВЕРЖДЕН**  
Общим собранием ТСН  
Протокол от 30 сентября 2015 года

## Правила проведения общестроительных работ Собственников Недвижимости “Лира”

### 1. Термины и определения.

- 1.1. Заказчик – собственник квартиры или нежилого помещения, либо его представитель по доверенности, планирующий проведение работ.
- 1.2. ТСН- ТСН «Лира».
- 1.3. Объект – здания и помещения под управлением ТСН «Лира».
- 1.4. ГВС – горячее водоснабжение.
- 1.5. ХВС – холодное водоснабжение.

### 2. Общая информация

2.1. Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ Заказчику помещения необходимо написать заявление по форме Приложения №1.

2.2. При проведении общестроительных (строительно-отделочных) работ необходимо руководствоваться настоящими Правилами.

2.3. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены ответственному представителю ТСН оформлены соответствующим Актом в течение 2-х календарных дней с момента окончания работ. В случае, когда при проведении общестроительных (строительно-отделочных) работ, могут быть затронуты инженерные системы дома, Заказчику помещения необходимо представить ТСН комплект исполнительной документации по инженерным системам помещения.

### 3. Режим выполнения работ

3.1. Режим работы при проведении общестроительных работ в помещениях на Объекте:

Понедельник – Пятница с 09.00 ч. до 19.00 ч.

Шумовой перерыв с 13.00 ч. до 15.00 ч.

Суббота, Воскресенье и праздничные дни - производство работ запрещено.

**3.2.** Режим работы может быть изменен. Информация по изменению режима работы размещается на информационных досках на Объекте.

#### **4. Порядок выдачи пропусков**

**4.1.** Пропуска выдаются Заказчику помещения или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих (с приложением: ксерокопии удостоверения личности, пропиской по месту жительства (регистрацией), и разрешением на работу (если не является гражданином РФ). Приложение № 2.

**4.2.**

**4.3.** Прием заявок на пропуска осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья) с 9-00 до 18.00 в офисе ТСН. Заказчик или его доверенное лицо в обязательном порядке заполняют гарантийное обязательство в офисе ТСН. Приложение № 3.

**4.4.** Иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в г. Москве и разрешение на работу на территории РФ.

**4.5.** Пропуска выдаются на срок не более 90 (Девяносто) дней, с последующим переоформлением для доверенных лиц. Для рабочих - на срок не более 30 (тридцати) дней.

**4.6.** В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения составляется соответствующий акт, пропуск аннулируется, до устранения выявленных нарушений на территории Объекта.

#### **5. Допуск на общестроительные (ремонтно-строительные) работы**

##### **5.1. Документы от Заказчика, которые необходимо иметь при себе:**

1. Копия инвестиционного договора либо договора купли-продажи либо копия свидетельства о праве собственности на помещение.

2. Копия паспорта с регистрацией по месту жительства Заказчика.

3. В случае переустройства помещения, необходимо представить проект

в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, слаботочные устройства и пожарная сигнализация, отопления, кондиционирования, вентиляции и кондиционирования.

##### **Документы от Заказчика, которые оформляются:**

4. Акт приема передачи помещения.

5. Заявление о начале и сроках проведения работ.

6. Доверенность от Заказчика на доверенное лицо.

7. Акт установки и пломбировки счетчиков ХВС и ГВС.

8. Акт закрытия отводов полотенцесушителя.

9. Гарантийное письмо о соблюдении Правил проведения общестроительных работ (ремонтно-строительных), утвержденных на Объекте. (Приложение №3 настоящих Правил)

#### **Документы от подрядной организации**

10. Копия договора на переустройство или ремонт помещений с организацией, имеющей Свидетельство СРО на выполнение соответствующих работ.

11. Копия Свидетельства СРО подрядной организации (с перечнем работ и синей печатью).

12. Список рабочих с ксерокопиями паспортов и фото 3×4 по 1 шт. (для оформления пропусков).

13. Приказ о назначении ответственного лица за производством работ и технику безопасности, пожарную безопасность, за производством электромонтажных работ (с допуском не ниже 3-го уровня).

### **6. Подготовка помещения к общестроительным (ремонтно-строительным) работам**

**6.1.** Перед началом общестроительных (ремонтно-строительных) работ переустраиваемое помещение должно быть оборудовано и оснащено:

- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) по нормам;
- информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактными телефонами;

### **7. Ввоз/вывоз строительных материалов и инструментов. Вывоз строительного мусора. Транспортировка грузов**

**7.1.** Вывоз мусора контейнерами (только контейнерами ТСН) осуществлять по предварительной заявке Управляющему Объекта.

**7.2.** Строительный мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов.

**7.3.** Складирование мусора, строительных материалов вне помещения Заказчика не разрешается.

**7.4.** Недопустимо загромождение строительными материалами и мусором:

- эвакуационных путей
- мест общего пользования
- территория подземной автостоянки

**7.5.** При уборке строительного мусора запрещается использование лифтовых шахт, канализации, выкидывать мусор из окон, устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

**7.6.** При уборке строительного мусора разрешается пользоваться только грузовым лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики, тару или мешки из плотного материала.

**7.7.** Транспортировка грузов осуществляется с использованием специально оборудованного грузового лифта. И по предварительной заявке в службе эксплуатации (ТСН)

**7.8.** Транспортировка в лифте и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на Объекте запрещается.

**7.9.** Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Заказчика.

**7.10.** При погрузочно-разгрузочных работах необходимо застелить пол лифтового, при квартирном холле от портала лифта до входной двери переустраиваемого помещения защитным покрытием

## **8. Правила поведения в многоквартирном доме для сотрудников подрядных организаций**

Рабочие при проведении общестроительных (ремонтно-строительных) работ обязаны соблюдать следующие правила:

- соблюдать Правила проведения общестроительных работ, утвержденные в многоквартирном доме.
- проводить работы только в часы, указанные в п. 2 настоящих Правил;
- в нерабочее время следует покинуть здание и территорию многоквартирного дома;
- своевременно осуществлять уборку и вывоз мусора, запрещается складирование мусора на территории комплекса вне контейнера;
- не допускать складирование строительных материалов на территории многоквартирного
- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте и в упакованном виде и не допускать перегрузки лифта;

- перед подъемом грузов и вывоза мусора осуществлять защиту этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;
- запрещено находиться на объекте в нетрезвом виде, распивать и проносить спиртные напитки;
- не портить оборудование и имущество многоквартирного дома;
- не наносить ущерб имуществу Заказчика в помещениях;
- не причинять беспокойства жителям многоквартирного дома;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;
- соблюдать порядок и чистоту;
- рекомендуется иметь в наличии в квартире средства пожаротушения
- курить в помещениях общего пользования строго в отведенных для этого местах.

## **9. Проведение общестроительных (ремонтно-строительных) работ.**

**9.1.** Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещения, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством:

- ЖК РФ;
- ГК РФ;
- Постановлением Правительства Москвы от 08.02.2005г. № 73-ПП «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы»;
- Постановлением Правительства Москвы от 15.11.2005 г. № 883-ПП «О реализации положений жилищного кодекса РФ и правовых актов г. Москвы, регулирующих переустройство, перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах»;
- Распоряжением первого заместителя Мэра Москвы от 27.11.2001г. № 225-РЗМ «Об организации выполнения отделочных и других работ на вводимых в эксплуатацию жилых домах, предназначенных для продажи»;
- Московскими городскими строительными нормами МГСН 3.01.01. «Жилые здания».

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Заказчик обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

**9.2.** Не допускается переустройство помещений, при котором ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе:

- затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежное с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания;
- предусматривается увеличение подсобной площади помещения за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям);
- при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов;
- размещение дополнительного оборудования в помещениях, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах пилонах, стенах диафрагмах и колонах (стойках, столбах);
- устройство штроб в плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

**9.3.** Не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений и пр.). Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, TV, связи, охранных систем, жалюзи и других систем, и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться в ТСН для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Заказчиком данного правила, ТСН вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Заказчика.

**9.4.** Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников ТСН в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения пожарной сигнализации.

**9.5.** Не допускается изменения размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных проемов.

**9.6.** Не допускается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутримодульной электрической сети.

**9.7.** Не допускается применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.

**9.8.** Не допускается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

**9.9.** Не допускается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

**9.10.** При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи.

**9.11.** Пожароопасные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в ТСН наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности.

**9.12.** Для проведения фасадных работ, требующих привлечения промышленных альпинистов, необходимо представить документы, разрешающие производство работ на высоте подрядными организациями:

- Приказ о назначении ответственного лица за производство работ;
- Удостоверение промышленного альпиниста с допуском;
- Наряд – допуск инженера по технике безопасности и охраны труда.

**9.13.** В процессе производства общестроительных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ на все виды инженерных работ.
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции пола мокрых зон.
- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства шумоизоляции пола.
- Акт освидетельствования скрытых работ устройства перегородок.

**9.14.** Заказчик вправе осуществлять надзор за осуществлением ремонтно-строительных работ в Помещении как путем заключения договора ТСН, так и путем заключения договора с иной специализированной организацией.






Дата

Подпись

Приложение 3.

Управляющему ТСН «Лира»  
 От \_\_\_\_\_  
 .\_\_под.\_\_эт. \_\_квартира  
 Собственник \_\_\_\_\_

### ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО.

Я, \_\_\_\_\_, 1. В случае причинения ущерба общему имуществу (лестничной клетки, холла, подъезда и т.д.) мной или моей подрядной организацией в ходе ремонтно-строительных работ, обязуюсь возместить ущерб в полном объеме.

2. После погрузочных-разгрузочных работ обязуюсь в помещениях лифта, лифтового холла, вестибюля осуществить сухую и по мере необходимости влажную уборку.

3. Предупрежден, что если после разгрузки-погрузки строительного материала уборка не будет произведена, то ремонтные работы будут прекращены и на меня налагаются штрафные санкции.

4. Я гарантирую выполнение «Правил проведения ремонтно-строительных работ» и разрешаю доступ в помещение должностных лиц ТСН для выполнения контроля ремонтных работ.

5. В случае выполнения перепланировки обязуюсь согласовать мой проект перепланировки и получить разрешение на ремонтно-строительные работы в Жилищной инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах. При возникновении каких-либо вопросов со стороны государственных служб, при согласовании, беру всю ответственность на себя.

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 201 г.

ОЗНАКОМЛЕН. Ответственный за проведение ремонта

Контактный номер телефона

\_\_\_\_\_