

УТВЕРЖДЕНЫ
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ»
25 ИЮНЯ 2006 ГОДА

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС (ЖК) «МОЛОДЕЖНЫЙ»,
(г. Пушкино МО, ул. Институтская, д. 12)

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ
И ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

Правила проживания в ЖК «Молодежный»	1
Правила пользования жилыми помещениями ЖК «Молодежный».....	1
Ремонтно-строительные работы.....	2
Технические условия для составления проектов.....	2
Выполнение ремонтно-строительных работ	3

Правила проживания в ЖК «Молодежный»

Договорные отношения добровольны и в большой степени базируются на взаимном доверии. Плохим тоном и нарушением доверительных отношений является одностороннее понимание своих прав одной из договаривающихся сторон и нанесение ущерба всем остальным жильцам из-за небрежного или неуважительного поведения.

Правила проживания в доме предусматривают:

1. Уважительное отношение жильцов друг к другу, что обязует их к следующему:
 - Не допускать чрезмерного шума – работы моторов, хлопанья дверьми, беганья по лестницам, выбивания ковров, громкой музыки и пр. – прежде всего в обеденное время и с 22.00 часов
 - Ничего не высыпать и не выливать из окон, с балконов и лоджий, на лестничные площадки и т.д.
 - Устранять остро и дурно пахнущие, легко воспламеняющиеся и иные наносящие вред предметы и вещества.
 - Уделять достаточное внимание соблюдению правил детьми.

Жители дома обязаны:

2. Своевременно убирать отходы и мусор в мусорные контейнеры.
3. Убирать продукты жизнедеятельности за своими домашними животными во время прогулок.
4. Не парковать свои автомобили в неположенных местах, не заезжать на газоны.

5. Согласовывать с ТСЖ и Управляющей компанией установку внешнего навесного оборудования (телевизионные антенны, системы кондиционирования). Установка должна производиться специалистами и не должна вести к повреждению дома или к неудобствам для других проживающих.
6. Избегать повреждений водопроводных труб, электропроводки, засорения водосточков. Немедленно извещать о таких случаях Управляющую компанию.
7. Тщательно закрывать окна и двери при непогоде или в случае своего отсутствия.
8. Избегать ненужного расходования воды и электроэнергии.
9. Не допускать в дом посторонних лиц.
10. Очищать балконы и лоджии от снега и не заставлять их ненужными вещами. Не держать на балконе и лоджии горючие вещества.
11. Все переделки осуществлять только с разрешения управляющей компании и по согласованному в установленном порядке техническому проекту.
12. В интересах общественного благополучия и безопасности соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила.
13. Не заходить без разрешения в помещения, содержащие инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания дома.

Правила пользования жилыми помещениями ЖК «Молодежный»

1. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
2. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.
3. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:
 - использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - обеспечивать сохранность жилого помещения;
 - поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
 - нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.
4. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

- Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
- Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.
- Нарушение Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

Ремонтно-строительные работы

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя свои желания и потребности относительно устройства и перепланировки собственной квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников.

До начала производства ремонтных работ собственнику помещения необходимо заказать в специализированных организациях проект на выполнение предполагаемых работ. Данный проект должен быть согласован с ТСЖ и Управляющей компанией ЖК «Молодежный», а при необходимости в соответствующих надзорных и контролирующих органах.

Технические условия для составления проектов

Архитектура

Проект перепланировки не должен нарушать существующие несущие конструкции.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- Присоединять балконы и лоджии к жилой части квартиры.
- Изменять назначение помещений.
- Изменять конфигурацию, размеры и наружный цвет оконных проемов.
- Устраивать проходы в перекрытиях для объединения квартир, находящихся на разных этажах.
- Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры.
- Присоединять к квартире площади межквартирного холла.
- Изменять цвет, размеры и конфигурацию рам наружных оконных и балконных блоков.
- Устанавливать кондиционеры на фасаде дома без согласования с ТСЖ и Управляющей компанией. При установке кондиционеров должны быть согласованы места установки наружного блока и предусмотрена возможность отвода воды.
- Изменять площадь сечения ствола шахты естественной вентиляции.

Переустройство системы электроснабжения

Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведенную проектом мощность.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
- Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.
- Использовать материалы, не соответствующие ГОСТ и ТУ.

Переустройство системы отопления

Внимание! Самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объема радиаторов в отдельно взятых квартирах приведет к увеличению объема охлажденного теплоносителя для некоторых квартир.

Недопустимо засорение перемычек, их демонтаж, установка регулирующей арматуры перед перемычкой, со стороны подающего трубопровода (только перед радиатором). Разрешено, на основании разработанного проекта, изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции (обязательно требуется согласование проектной организации и эксплуатирующей организации).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Заменять материал стояков.
- Устанавливать запорную арматуру на перемычках и стояках.
- Вносить отопительные приборы на лоджии и балконы.
- Переносить стояки и приближать их к стенам.
- Убирать стояки в стены.
- Устраивать теплые полы от системы отопления.
- Удлинять подводку к радиаторам и переносить перемычки (приближать к радиатору).
- Демонтировать гильзы стояков отопления в перекрытиях.
- Демонтировать перемычки на стояках.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (стояк 1 – перемычка 3/4).

Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по данным стоякам.

Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом, с обязательным согласованием с Управляющей компанией.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- Заменять материал стояков.
- Устанавливать запорную арматуру на стояках водоснабжения.
- Переносить магистральные стояки, приближать их к стенам.
- Убирать стояки водоснабжения в стены.
- Устраивать подогрев полов от системы горячего водоснабжения.
- Демонтировать счетчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к

- запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу. Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри технического шкафа.
2. При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) желательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.
 3. Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать ГОСТ, ТУ и пройти сертификацию из территории РФ.
 4. При установке отопительных бойлеров, во избежание подмеса, обязательна установка на гребенке отсекающих кранов.
 5. Рекомендуется установка редукторов на случай скачков давления в системе.

Переустройство системы водоотведения и канализации

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

1. Заменять материал стояков канализации.
2. Переносить стояки канализации.
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах.
4. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном.
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.)
6. Переносить стояки ливневой канализации.
7. Закрывать доступ к местам «врезки» и прочисток на основном стояке канализации.

Обустройство теплых полов

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

1. Устраивать теплые полы от системы горячего водоснабжения и отопления.

Выполнение ремонтно-строительных работ

1. Для проведения ремонтно-строительных работ в квартире, собственник обязан предоставить в Управляющую компанию согласованный проект на предполагаемые работы (проект перепланировки, проект по электроснабжению, проект на сан.технические работы и прочие работы).
2. При найме рабочих для выполнения ремонтных работ собственник обязан своевременно согласовать списки рабочих со службой охраны.
3. Ремонтно-строительные работы проводятся с 8.00 до 20.00 часов, а при заселении жильцов с 9.00 до 19.00. В выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ с повышенным шумом запрещено.
4. Собственник помещения несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником деятельности, связанной с обустройством и ремонтом своего помещения.
5. Собственник помещения берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый зданию при проведении ими данных работ. При проведении ремонтно-отделочных работ рабочие обязаны соблюдать Правила проживания.

6. При проведении ремонтно-отделочных работ запрещается:
 - изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных и балконных рам;
 - переделывать вентиляционные шахты, изменять и перекрывать сечения вентиляционных каналов;
 - увеличивать площадь квартиры за счет межквартирных холлов и присоединения балконов без согласованного проекта;
 - увеличивать количество приборов отопления и секций без согласованного проекта;
 - сливать воду из системы отопления;
 - изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
 - устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
 - устраивать подогрев полов за счет отопления или горячего водоснабжения.
7. Газосварочные работы проводятся с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.
8. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
9. Разрешается использование лифта только для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.
10. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.
11. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестничных площадках, в межквартирных и лифтовых холлах и других местах общего пользования.
12. Строительный мусор складировается и вывозится по согласованию с Управляющей компанией.
13. Подключение электропитания на напряжение 380 и 220 В вне электророзеток в квартире выполняется представителем Управляющей компании.
14. Отключение стояков отопления, х/в и г/в осуществляется сотрудниками Управляющей компании.
15. По окончании строительства собственник должен иметь исполнительную документацию по всем разделам проекта. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит от лишних убытков в аварийных ситуациях.
16. Управляющая компания осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. По окончании ремонтных работ составляется Акт о готовности к эксплуатации инженерного оборудования. Акт подписывается собственником и представителем Управляющей компании.
17. Рекомендуется застраховать строительные работы по обычно принятым рискам при проведении ремонтно-строительных работ. Это позволит свести к минимуму убытки, причиненные собственнику или его соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.
18. При несоблюдении Правил проведения ремонтных работ, к владельцу квартиры применяются санкции, установленные соответствующим законодательством.