

**Приложение №3 к Договору оказания услуг  
по эксплуатации и управлению общим имуществом  
Здания от «04» сентября 2017 г.  
Утверждено в редакции №1 общим  
собранием собственников  
(Протокол №2 от «25» декабря 2024 г.)**

**РЕГЛАМЕНТ**

**проведения работ по перепланировке и капитальному ремонту помещений в здании**

*Гостиницы с медицинским центром и автостоянкой, расположенной по адресу:  
Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Сакко и Ванцетти, дом 77.*

Настоящий регламент определяют основные правила организации и выполнения ремонтных и строительных работ в помещениях Здания *Гостиницы с медицинским центром и автостоянкой, расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Сакко и Ванцетти, дом 77* (далее по тексту - Объект).

Регламент является документом, регулирующим порядок, правила и отношения Собственников/пользователей помещений со строительными и ремонтными организациями, Управляющей организацией и другими лицами, участвующими в проведении и подготовке ремонтных и строительных работ.

**Основные определения**

1. **Собственники помещений (Собственники)** - лица, владеющие помещениями на основании соответствующего права (участники долевого строительства, собственности), зарегистрированного соответствующим государственным органом;

2. **Пользователи** - арендаторы, субарендаторы, другие лица, использующие помещения (часть помещения, элемент/конструкцию Здания и т.п.) в соответствии с основаниями, установленными действующим законодательством РФ;

3. **Работы** – работы по перепланировке, капитальному ремонту, организуемые Собственниками/пользователями и выполняемые ими самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций, специалистов или наемных рабочих. Включают в себя перепланировку помещений, а также установку оборудования и монтаж (демонтаж) инженерных сетей.

4. **Управляющая организация** – организация, принявшая на себя обязанности по оказанию услуг по эксплуатации и управлению общим имуществом Здания.

5. **Подрядчик** – организация или наемные специалисты и работники, привлекаемые Собственником/пользователем, другим подрядчиком или юридическим лицом для проведения ремонтных и строительных работ.

**I. Общие правила и положения.**

1. Любые Работы на Объекте выполняются Собственниками/пользователями, как самостоятельно, так и с привлечением Подрядчиков, только после письменного согласования с Управляющей организацией.

2. Вся ответственность за организацию Работ, соблюдение настоящего регламента, соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, требований промышленной санитарии и санитарно-технических норм, требований и норм, обязательных при проведении ремонтных и строительных Работ, а также правила пропускного режима, лежит на Собственнике/пользователе помещений.

3. Вся разрешительная документация, пропуска для специалистов и рабочих, подключения к сетям энергоресурсов, ознакомление с настоящим регламентом являются обязательными для начала Работ.

4. Управляющая организация вправе ограничить проведение ремонтных Работ, доступ в помещение лиц, осуществляющих ремонтные Работы (перепланировку и капитальный ремонт), доставку в помещение строительных материалов и оборудования в случае, если проведение работ и доступ сторонних лиц не были согласованы с Управляющей организацией, либо если действия работников Собственника/пользователя несут угрозу сохранности общего имущества Здания, либо действия Собственника (его работников) несут угрозу нарушения функционирования систем Здания, угрозу жизни и здоровью граждан.

5. В случае возникновения ситуации, которая может привести к нарушению настоящего регламента, нарушению прав других Собственников/пользователей, нанести вред или порчу объектам инфраструктуры или другим помещениям, а равно и элементам и объектам озеленения, благоустройства и природным ресурсам, Работы должны быть немедленно остановлены, и Собственник/пользователь обязан сообщить о такой ситуации в Управляющую организацию: диспетчеру или директору. До принятия решения о порядке действий в такой ситуации проведение Работ запрещено.

6. Подготовка, проведение и завершение Работ не должны нарушать права других Собственников/пользователей помещений, Управляющей организацией, не чинить препятствий выполнению обязательств Управляющей организации перед другими Собственниками/пользователями. Подготовка,

проведение и завершение Работ проводятся со строгим соблюдением всех норм и правил, включая настоящий регламент.

7. В целях сохранения архитектурного облика и стиля здания, а также для обеспечения безопасности и сохранения целостности зданий в рамках Паспорта фасада здания (утв. Мэрией г.Новосибирска), категорически запрещено организовывать и проводить Работы:

- связанные с изменением внешнего облика Здания; удаление, добавление или замена каких-либо элементов Здания, включая окраску, а также установку элементов рекламы в любых видах.;
- связанные с нарушением наружного контура Здания (наружные стены, фасадная часть Здания, окна, кровля и элементы вентиляции и проч.).

8. При проведении ремонтных и строительных Работ обязательным требованием является соблюдение чистоты в местах общего пользования, лифтах, прилегающей территории.

## **II. Подготовка к проведению работ.**

*До начала Работ необходимо:*

1. На момент согласования Работ Собственник/пользователь обязан иметь подписанный обеими сторонами Договор с Управляющей организацией на оказание услуг по эксплуатации и управлению общим имуществом Здания.

2. Для согласования Работ проектная, техническая и иная документация предоставляется в Управляющую организацию на рассмотрение в срок не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения Работ. Рассмотрение и согласование документации производится Управляющей организацией в срок 3 (три) - 5 (пять) рабочих дней с момента поступления (в зависимости от объема документации).

3. При отсутствии проекта Собственник/пользователь должен написать заявление в Управляющую организацию о проведении Работ с указанием объемов и сроков проведения. В любом случае, подготовка и проведение Работ не должны противоречить настоящему регламенту, рекомендациям специалистов Управляющей организации и другим документам, регламентирующим правила эксплуатации Зданий и организацию ремонтных и строительных Работ.

4. В случае проведения электромонтажных Работ, необходимо согласовать со специалистами Управляющей организации проект электромонтажных работ в помещении. Приложить лицензию организации, производившей проектирование. Предусмотреть в проекте подключение элементов охранной, пожарной сигнализации, приборов учета, транслирующей аппаратуры с использованием оптоволоконных сетей.

5. В случае, если при производстве ремонтных Работ ожидается большое количество мусора, Собственник/пользователь помещений обязан предоставить в Управляющую организацию письменную гарантию оплаты вывоза строительного мусора с указанием ориентировочных объемов и характера мусора.

6. Назначить ответственного за проведение работ, предоставить копию его паспорта и контактные данные в Управляющую организацию не позднее, чем за 1 (один) рабочий день до даты начала проведения Работ.

7. Для организации пропускного режима в срок не позднее, чем за 1 (один) рабочий день до начала производства Работ, предоставить специалисту Управляющей организации список лиц, допускаемых в помещение, их паспортные данные, указать сроки Работ (время начала и время окончания, даты выхода на Работу). Вся ответственность за соблюдение требований и правил системы действующего законодательства РФ, в том числе миграционного, полностью лежит на Собственниках/пользователях, организующих проведение Работ.

8. Своевременно, не позднее, чем за 1 (один) рабочий день, согласовать с Управляющей организацией порядок перемещения в помещения инструментов, строительного-отделочных материалов и строительного мусора.

## **III. Доставка материалов, инструментов и вынос строительного мусора**

1. Собственники/пользователи помещений обязаны согласовать с Управляющей организацией способ доставки материалов, инструментов и вынос строительного мусора из помещений письменно не менее, чем за 1 (один) рабочий день до начала Работ;

2. Перемещение материалов и строительного мусора осуществляется в помещения высотной части на грузо-пассажирском лифте в предварительно согласованное время.

3. Перемещение строительного-отделочных материалов и строительного мусора в помещения низкой части производить по лестничным клеткам в предварительно согласованное время.

4. До начала Работ лестничные клетки обследуются совместно представителями Собственника/пользователя и Управляющей организацией на предмет повреждений, составляется акт. После перемещения материалов и строительного мусора, лестницы обследуются повторно и в случае выявления наличия повреждений, Собственник/пользователь обязан возместить причиненный ущерб.

5. Во избежание причинения вреда лифту, перевозка строительного-отделочных материалов и строительного мусора на лифте возможна только в присутствии лифтера, предоставленного Управляющей организацией. Время работы лифтера оплачивается дополнительно из расчета 1 000 (одна тысяча) рублей/час в дневное рабочее время и 1 300 (одна тысяча триста) рублей/час в ночное время и в выходные дни. Время работы лифта фиксируется представителем Собственника/пользователя и представителем охранного предприятия. Очередность предоставления лифтера определяется в соответствии со временем подачи заявки в Управляющую организацию.

6. После перемещения материалов, Собственники/пользователи помещения обязаны обеспечить соответствующую уборку мест общего пользования в течение 1 (одного) часа (начало Работ) с момента окончания работ по заносу (выносу) строительного-отделочных материалов и строительного мусора. В противном случае, Управляющая организация оставляет за собой право произвести уборку собственными силами по расценкам клининговой организации с последующим перевыставлением Собственникам помещений с подтверждением произведенных работ и оплат с применением коэффициента 2 к сумме оплаты.

7. В случае, если перемещение строительного-отделочных материалов и строительного мусора может помешать нормальному передвижению Собственников/пользователей Здания, посетителей, обслуживающего персонала, а также мешает нормальной парковке и передвижению по прилегающей территории, Управляющая организация вправе не допускать к проведению данных работ во время работы офисов (с 8.00 часов до 20.00 часов).

8. Сотрудники, осуществляющие ремонтные Работы в спецодежде, также обязаны пользоваться только теми путями доступа в помещения, которые согласованы с Управляющей организацией для заноса материалов (грузовой лифт, пожарная лестница).

#### **IV. Проведение ремонтных и строительных в здании**

*При проведении ремонтных и строительных Работ в Здании:*

1. Собственники/пользователи помещений обязаны провести инструктаж подрядчикам, занятым при производстве работ, в соответствии с настоящим регламентом и правилами, определяющими порядок проведения ремонтных и строительных Работ, в том числе по технике безопасности и пожарной безопасности.

2. Не допускаются любые Работы, нарушающие целостность наружных стен, кровли, несущих элементов Здания, фундаментов и систем коммуникации и снабжения коммунальными ресурсами. В случае причинения ущерба такими действиями, а равно и затраты на предотвращение такого ущерба (исправление, ремонт и восстановление), относятся на счет Собственника/пользователя, допустившего данное нарушение.

3. Запрещается проведение Работ, повреждающих места и объекты общего использования, помещения иных Собственников/пользователей.

4. Проведение Работ должно быть организовано в согласованное с Управляющей организацией время и не должно мешать нормальной деятельности других Собственников/пользователей, а также сотрудников, посетителей в других помещениях.

5. Запрещается загромождать пути подъезда, проходов, эвакуации строительными материалами, отходами, инструментами и прочими предметами.

6. Категорически запрещается при производстве Работ сливать строительные отходы как жидкого, так и другого состояния в систему хозяйственно-бытовой канализации, т.к. это неизбежно приведет к выходу из строя как самой канализации, так и системы очистных сооружений. При выявлении случаев попадания строительных отходов в систему канализации, Собственник/пользователь помещения, в котором производятся Работы, по письменному требованию Управляющей организации обязан выплатить штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

7. Кроме того, в случае засорения систем канализации строительными отходами, очистка, ремонт или замена засоренных участков будет производиться за счет Собственников/пользователей помещений, в которых производились строительные Работы. Для утилизации жидких строительных отходов необходимо использовать специальные емкости, установленные Собственниками/пользователями за свой счет до начала Работ, и вывозимые Собственниками/пользователями самостоятельно после окончания Работ.

8. В случае проведения перепланировок, переустройств, переоборудования, при нарушении требований настоящего Договора, правил пожарной безопасности, действующего законодательства, норм и правил эксплуатации Зданий, Собственник/пользователь помещения, в котором производятся работы, по письменному требованию Управляющей организации обязан выплатить штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

9. Запрещается перевозка лифтами строительных материалов и отходов без упаковки.

10. Запрещается производство работ повышенной опасности (газоэлектросварка, резка, пайка, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации, а также с нарушением требований действующих правил пожарной безопасности.

11. Запрещается выбрасывать мусор в окна или на территорию Здания.

12. Запрещается самовольное отключение или подключение к действующим сетям передачи коммунальных ресурсов, приборам учета и т.п.

13. Если во время работы или передвижения спецавтотехники или автомобилей Подрядчиков, задействованных в проведении ремонтных Работ, был причинен ущерб дорожному полотну, деревьям, столбам или другим объектам инфраструктуры, ответственность за возмещение причиненного ущерба возлагается на Собственника/пользователя, привлечшего указанного Подрядчика.

14. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, представитель Управляющей организации выписывает Собственнику/пользователю или Подрядчику, предписание на устранение замечаний, которые должны быть устранены Собственником/пользователем или его Подрядчиком немедленно.

15. Ответственность за сохранность материалов и инструментов в пределах территории помещения несет Собственник/пользователь помещения. Рекомендуется при завозе строительных материалов и инструментов самостоятельно решить вопрос обеспечения сохранности и безопасности с организацией, обеспечивающей охрану объекта (физическая охрана, установка мобильной сигнализации и т.д.). В случае кражи или иной пропажи строительного материала или инструмента, Собственник/пользователь или Подрядчик должен сообщить об этом представителям охраны и предоставить письменное заявление с перечнем похищенного в целях возможного обнаружения краденного.

16. Не допускается нахождение лиц, осуществляющих ремонтные работы в нетрезвом виде на территории Здания и прилегающей территории.

17. В случае выявления нарушений со стороны Подрядчика, Управляющая организация имеет право остановить работы, производимые Собственником/пользователем помещения или Подрядчиком.

18. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, оформляются сотрудниками Управляющей организации и сотрудниками охраны Здания в письменном виде.

19. Неотъемлемые требования, которые Собственник/пользователь должен письменно довести под подпись до сведения привлекаемого им Подрядчика в договоре, или отдельным документом, и предоставить его копию в Управляющую организацию:

- иметь необходимые разрешения и допуски на работу с механизмами, иметь лицензии и допуски на производимые Работы;

- не допускать загрязнения и производить уборку дороги общего пользования в непосредственной близости со Зданием и мест общего пользования;

- выполнять требования Управляющей организации, касающихся существующих правил внутреннего распорядка на Объекте;

- предоставлять свободный доступ сотрудникам Управляющей организации в места производства Работ для осуществления контроля и проверки исполнения правил, предусмотренных настоящим регламентом;

- остановить осуществляемые Работы по указанию Управляющей организации.

20. В случае нарушения санитарно-технических норм, Управляющая организация вправе требовать устранения допущенных нарушений. В случае если Подрядчик не устраняет нарушения, Управляющая организация вправе остановить работы, осуществляемые Подрядчиком, с обязательным последующим уведомлением Собственника/пользователя помещения.

21. Установка наружных элементов систем кондиционирования, элементов рекламы и т.п. конструкций, допускается только по согласованию с Управляющей организацией и при условии ненарушения общего вида Здания.

## **V. Завершение работ.**

*По окончании Работ Собственник/пользователь должен:*

1. Сообщить в Управляющую организацию о завершении Работ.

2. Организовать уборку прилегающей территории и мест общего пользования от мусора, отходов, строительных материалов и прочего.

3. Вывезти остатки строительных материалов.

4. Аннулировать через Управляющую организацию список рабочих и Подрядчиков, допущенных для выполнения Работ.

5. Восстановить, в случае повреждения, объекты инфраструктуры, покрытия или имущество, подвергшееся повреждению, независимо от его принадлежности.

## **ПОДПИСИ СТОРОН**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**ООО «ВКД-Доходная недвижимость»**

Директор

\_\_\_\_\_/Ильченко Ю.Н./

**СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ**

Уполномоченный представитель собственников  
здания (Протокол общего собрания собственников  
№2 от 25.12.2024 года)

Директор ООО «Оптиксервис»

\_\_\_\_\_/Строганцев А.Н.