

Утверждены общим собранием собственников многоквартирного
жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, Щегловское сельское поселение, пос.
Щеглово, ул. Дружная, д. № 21
Протокол № 1/2020 от 09.11.2020 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и организации производства работ
по остеклению внешнего контура конструкций балконов многоквартирного
жилого дома по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, п. Щеглово, ул. Дружная д. 21.

Терминология

Собственник - владелец жилого помещения, осуществляющий права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением либо на основании акта приема-передачи жилого помещения в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Витраж - конструкция на основе алюминиевых, или ПВХ профилей, монтируемая на наружный периметр плиты балкона, целью которой является защита пространства балкона от атмосферных осадков, снижение уровня шума, запыленности воздуха в жилых комнатах, а также повышения общего уровня энергосбережения.

Проект - индивидуально разработанная и утвержденная подрядчиком техническая документация по монтажу *Витража*.

Концепция - комплексное (принципиальное) решение фасада здания, утвержденное в установленном порядке на Общем Собрании Собственников, определяющее единое конструктивное, архитектурное и цветовое решение фасада здания, расположенного на территории ЖК «Дом С Фонтаном», и устанавливающее требования к его внешнему оформлению.

Фасад - наружная (внешняя) сторона здания. Главный, дворовый, боковой.

Уполномоченные органы - функциональные и территориальные органы исполнительной власти муниципального образования, осуществляющие в пределах своей компетенции организацию, координацию и архитектурно-строительный надзор жилого фонда на территории населенного пункта.

Подрядчик - компания, имеющая статус юридического лица с необходимыми видами разрешений на выполнение работ по остеклению (включая работы на высоте до 20 м), силами которой будут произведены проектные и монтажные работы по монтажу *Витража* за счёт средств *Собственника*.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ

по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества», общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем, в том числе, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства, либо в соответствии с внесёнными изменениями или реконструкции многоквартирного дома.

1.2. Изменения в архитектурном облике здания и в конструктивных решениях ограждения балконов вносятся решением Общего Собрания Собственников (далее ОСС). Решением ОСС должна быть определена общая *Концепция* внешнего вида фасада здания.

1.3. На основании принятых выше обозначенных решений ОСС, Управляющая Компания (далее УК) разрабатывает форму Технического Задания на проведение работ по остеклению балкона, согласно которой *Подрядчики* обязаны выполнить как проектную, так и техническую часть работ по монтажу *Витража* строго в соответствии с принятой *Концепцией* фасада здания.

1.4. В качестве концессионного *Подрядчика* для выполнения проектных и монтажных работ по установке витражных конструкций в ЖК Дом с Фонтаном - предлагается организация ООО «Полезная Площадь» (ИНН:7820325947, ОГРН:1117847342282). Между ООО УК «Фаворит» и ООО «Полезная Площадь» (далее концессионный *Подрядчик*) будет заключён договор взаимодействия, обязующий ООО «Полезная Площадь» выполнять проектные и монтажные работы строго руководствуясь *Концепции*, принятой решением ОСС. Договор взаимодействия включает в себя необходимые промежуточные согласования на виды и сроки работ, формат передачи в архив управляющей компании проектной, и (или) исполнительной документации, а также обязательства концессионного *Подрядчика* выполнять строительно-монтажные работы в соответствии с общими указаниями СП (СП 70.13330.2012) и действующими нормативно-регулирующими стандартами (ГОСТ 30971, ГОСТ Р 56926-2016). На основании взаимных обязательств сторон, в силу действия пунктов договора взаимодействия, процесс согласования всех этапов работ происходит напрямую между концессионным *Подрядчиком* и управляющей организацией, тем самым УК берет всю ответственность за качество проводимых работ на себя.

1.5. Собственник имеет право привлечь стороннего *Подрядчика*, в качестве исполнителя проектных и монтажных работ по монтажу витражного остекления балкона. При этом *Собственник* обязан действовать, согласно разделу 3 данного Положения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Принимать решение по определению общей *Концепции* витражного остекления *Фасада* здания, путем голосования в процессе проведения ССЖ в очно-заочной форме.

2.1.2. В течение трёх рабочих дней, с момента письменного обращения, получить от управляющей компании техническое задание на выполнение работ по монтажу витражного остекления.

2.1.3. Самостоятельно вести финансово-деловые переговоры с вероятными подрядными организациями, в том числе в концессионным *Подрядчиком*.

2.1.4. Самостоятельно принимать решение о выборе *Подрядчика* для проектирования и монтажа *Витража* на принадлежащем ему балконе. Концессионный договор, заключённый между УК «Фаворит» и ООО «Полезная Площадь» предназначен для исключения обязанностей *Собственника* предоставлять и согласовывать проектную документацию на *Витраж* при выборе концессионного *Подрядчика*, а также для исключения предоставления коммерческой услуги «технического надзора» от управляющей организации.

2.1.5. Получить услугу по «техническому надзору» в полном объеме непосредственно при производстве строительно-монтажных работ, выполняемых сторонними подрядными организациями.

2.1.6. В случае возникновения гарантийных случаев, либо выявленных неисправностей при эксплуатации *Витража*, обращаться в Управляющую Компанию для вызова специалистов, если *Собственник* заключал договор монтажа с концессионным *Подрядчиком*.

2.2. **Собственник обязан:**

2.2.1. Соблюдать и придерживаться архитектурно-строительной *Концепции* фасада здания, выбранной и утвержденной наибольшим количеством голосов на очно-заочном ССЖ.

2.2.2. Получить Техническое Задание от управляющей организации, в случае самостоятельного поиска сторонней подрядной организации на выполнения проектных и монтажных работ.

2.2.3. Перед началом строительных работ предоставить проектную документацию на монтаж *Витража* от стороннего *Подрядчика*, выполненную на основе Технического Задания, полученного от УК, для дальнейшего согласования. Проектная документация должна быть с синими печатями, и оригинальными подписями разработчика(ов).

2.2.4. Уведомить представителей управляющей организации о предстоящих строительно-монтажных работах не менее чем за сутки до начала работ.

2.2.5. Во избежание порчи облицовки *Фасада*, а также для соблюдения требований надлежащего обслуживания общедомового имущества, строго выполнять требования и(или) рекомендации представителя Управляющей Компании при осуществлении работ по техническому надзору.

2.2.6. По окончании работ по монтажу *Витража*, после завершения надзора за производством работ со стороны Управляющей Компании подписать Акт выполненных работ, по оказанию услуги «технический надзор».

2.2.7. Осуществить самостоятельный вывоз и утилизацию мусора, демонтированного ограждения, а также прочие отходы от производства строительных работ при монтаже *Витража*.

2.2.8. В случае возникновения гарантийных случаев, либо выявленных неисправностей при эксплуатации *Витража*, обращаться к подрядной организации для вызова специалистов, если *Собственник* заключал договор монтажа со сторонним *Подрядчиком*.

2.3. **Управляющая организация обязана:**

2.3.1. Узаконить новый вид *Фасада* с учетом принятого решения общим собранием собственников согласно действующему законодательству.

2.3.2. На основании принятых решений ОСС по изменению вида *Фасада* здания в течение 10-ти рабочих дней с даты протокола ОСС разработать единую форму Технического Задания,

согласно которой *Подрядчики* обязаны выполнить как проектную, так и техническую часть работ по монтажу *Витража* строго в соответствии с принятой *Концепцией* фасада здания.

2.3.3. Контролировать исполнение собственниками условий данного Положения.

2.3.4. Осуществлять технический надзор за проведением работ по остеклению балкона.

2.4. **Управляющая организация имеет право:**

2.4.1. Применить меры воздействия административного характера к собственнику, нарушившему условия данного Положения.

3. Порядок проведения работ по остеклению балкона.

Для проведения работ по остеклению балкона Собственнику необходимо:

3.1. Обратиться в Управляющую Компания с заявлением о выдаче Технического Задания, разработанного согласно п.2.3.2 Положения, на проведение работ по остеклению балкона.

3.2. Разработать и предоставить комплексный Проект на работы по остеклению балкона, для дальнейшего его согласования с УК. Один экземпляр проекта, с синими печатями подрядной организации, при этом - остаётся в архиве управляющей организации.

3.3. Предоставить реквизиты организации, которая будет производить работы по остеклению балкона, в управляющую организацию.

3.4. Получить письменное согласование УК на проведение работ по остеклению балкона. Письменное согласование УК выдает на основании утвержденного проекта.

3.5. Обеспечить технический надзор со стороны управляющей компании. Услуга технического надзора со стороны УК является коммерческой, оказывается единожды, и имеет стоимость в размере 5 000,00р (пять тысяч рублей, 00 копеек). Оплата производится *Собственником* по безналичному расчету путем добавления в квитанцию по оплате ЖКУ соответствующей строки. После завершения работ по монтажу *Витража* сторонним *Подрядчиком*, *Собственник* обязан подписать Акт выполненных работ по оказанию услуги технического надзора со стороны Управляющей Компании. В случае отказа от подписи, работы по монтажу *Витража* будут считаться самопроизвольным и не согласованным вмешательством Собственника в несущие конструкции перекрытий и элементов фасада, что влечет за собой возможность применения мер государственного воздействия по ст. 7.17, 7.21 КоАП РФ.