

**Положение**  
**о выполнении работ по теплоизоляции**  
**и изменению цветового решения фасадов**  
**многоквартирных жилых домов**  
**в муниципии Бэлць**

**I. Общие положения**

1. Настоящее Положение разъясняет процедуру получения разрешительных документов для выполнения работ по утеплению и изменению цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов в мун. Бэлць, независимо от форм собственности и способа управления.
2. Целью настоящего Положения является повышение энергетической эффективности существующего жилого фонда, а также повышение качества городской среды путём реабилитации архитектурного облика зданий.

**II. Процедура получения разрешительных документов**

3. Процедура издания разрешительных документов осуществляется в соответствии с Законом РМ №163 от 09.07.2010 г. «О разрешении выполнения строительных работ».
4. Процесс получения разрешительных документов на выполнение работ по утеплению и изменению цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении ассоциаций, кооперативов и организаций, относится к компетенции уполномоченного администратора организации.
5. Администратор организации обеспечивает осуществление процесса принятия решения по утеплению и изменению цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов в соответствии с Законом РМ №187 от 14.07.2022 г. «О кондоминиуме».

6. Администратор организации несёт ответственность за эффективную и корректную коммуникацию с членами организации по вопросам получения разрешительных документов, финансирования и выполнения работ.
7. Администратор организации, при условии, что право управления многоквартирным жилым домом зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества, подаёт заявление на получение градостроительного сертификата для проектирования в офис «Единое Окно» Службы приёма и выдачи разрешительных документов, с приложением:
  - 7.1. копии сертификата регистрации организации;
  - 7.2. отчёта технической экспертизы многоквартирного жилого дома, выполненного аттестованным техническим экспертом.
8. Целью осуществления технической экспертизы жилого дома является подтверждение его эксплуатационных качеств, отсутствия скрытых дефектов, наличия технических характеристик, которые не воспрепятствуют достижению энергетической эффективности.
9. Изданный градостроительный сертификат для проектирования является основанием для разработки проектной документации путём заключения договора между проектной организацией и управляющей организацией (ассоциацией, кооперативом и т. п.).
10. Целью разработки проектной документации является обеспечение максимальной сохранности первоначального архитектурного облика здания, первоначального цветового решения либо аргументация нового цветового решения, исходя из градостроительного ансамбля квартала, улицы, зоны, а также выбор наилучшего конструктивного решения для достижения показателей энергетической эффективности.
11. Администратор организации подаёт заявление на получение разрешения на строительство в офис «Единое Окно» Службы приёма и выдачи разрешительных документов, с приложением:
  - 11.1. копии сертификата регистрации организации;
  - 11.2. копии градостроительного сертификата для проектирования;
  - 11.3. выдержки из проектной документации (пояснительная записка, ситуационный план, фасады, цветовые решения, проект организации выполнения строительных работ) в оригинале;
  - 11.4. отчёта о проверке проектной документации, выполненной аттестованными проверяющими проектов, в оригинале;
  - 11.5. договора об авторском надзоре в оригинале.

### **III. Некоторые требования к составу проектной документации**

12. Проектная документация по утеплению и изменению цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов разрабатывается аттестованными проектировщиками в соответствии с действующей системой нормативных документов в строительстве.
13. Отступления в проектной документации от условий изданного градостроительного сертификата для проектирования не допускаются и являются основанием для обращения в Агентство по Техническому Надзору РМ, учитывая положения Кодекса о правонарушениях РМ.
14. Проектная документация по утеплению и изменению цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов, размещённых в охранных зонах памятников национального и местного значения, военно-мемориальных объектов, должна включать анализ цветового решения по видовым точкам с позиционированием объектов в среде.
15. Проектная документация может включать предложения по определению мест размещения муралов, мозаичных и живописных панно, информационных панно, без указания тематики изображения/информации.
16. В градостроительном сертификате на проектирование может быть указано требование по резервированию мест для размещения муралов и панно на социальную и культурно-просветительскую тематику, а также требования к отделочным материалам.
17. Цветовое решение фасадов должно быть паспортизировано с указанием полных данных о марках и производителях отделочных материалов.
18. Проектная документация должна предусматривать решения по устранению эффектов незаконных вмешательств в архитектурный облик и конструктивную целостность здания, а также единое гармоничное решение для входных групп, летних помещений (балконов, лоджий, эркеров и т. п.) и наружного инженерного оборудования (системы кондиционирования воздуха, газификации, отопления, водоотведения и т. п.).
19. Проектная документация может определить выполнение работ по этапам, исходя из следующих вариантов:
  - 19.1. по секциям;
  - 19.2. по подъездам;
  - 19.3. по фасадам.
20. Проектная документация определяет сроки выполнения работ и должна быть согласована с уполномоченным администратором организации.

#### **IV. Финансирование работ**

21. Расходование финансовых средств в процессе получения разрешительных документов и выполнения строительных работ осуществляется согласно уставу организации и Закону РМ №187 от 14.07.2022 г. «О кондоминиуме», в том числе путём создания фонда ремонта и развития.
22. Организации освобождены от платы сбора за издание градостроительных сертификатов для проектирования и разрешений на строительство, запрашиваемых в целях утепления и изменения цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов.
23. Решение по инициированию утепления зданий муниципального жилого фонда, в том числе по вопросу финансирования работ, принимается Советом мун. Бэлць, по предложению инициативной группы граждан, МП ЖКХ Бэлць и Главного управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений, учитывая пределы выделенных на эти цели бюджетных средств.
24. МП ЖКХ Бэлць, по решению Совета мун. Бэлць, может быть уполномочено вести и координировать процедуру получения разрешительных документов для производства работ по конкретному объекту муниципального жилого фонда, а также другими, связанными с этим процессом, законными полномочиями.

#### **V. Некоторые ограничения при производстве работ**

25. Не могут проектироваться и производиться работы по утеплению фасадов многоквартирных жилых домов:
  - 25.1. на поверхностях стен, оформленных мозаичными панно;
  - 25.2. на поверхностях стен, оформленных архитектурными элементами (карнизами, фризами, барельефами, орнаментами, пилястрами и т. п.);
  - 25.3. обладающих статусом памятника архитектуры.
26. Не могут производиться работы, которые причиняют ущерб частному имуществу, без предварительного согласия собственника имущества (частные системы кондиционирования воздуха, газификации, козырьки, кронштейны и т. п.).
27. Получение согласия на вмешательство в частное имущество в процессе производства работ является компетенцией администратора организации, в управлении которой находится многоквартирный жилой дом, а также производителя работ.

## **VI. Заключительные положения**

28. Выполнение работ по теплоизоляции и изменению цветового решения фасадов многоквартирных жилых домов без разрешения местной публичной администрации влечёт наложение штрафа и применение мер безопасности по сносу или восстановлению конструкций.
29. Настоящее Положение вступает в силу с момента официального опубликования соответствующего Решения Совета мун. Бэлць, но не ранее 29.01.2023 г.