



РУКОВОДСТВО ПО РЕМОНТУ ДОМА

[ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ДЛЯ ТЕХ, КТО СОБИРАЕТСЯ ЗАНЯТЬСЯ РЕМОНТОМ](#)

[ПОДГОТОВКА К РЕМОНТУ](#)

[ПРАКТИЧЕСКИЕ ИНСТРУКЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТА](#)

[РАБОТЫ, НЕ ТРЕБУЮЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО УВЕДОМЛЕНИЯ](#)

[НОРМЫ, ИНСТРУКЦИИ И РЕКОМЕНДАЦИИ ОФИЦИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ](#)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ДЛЯ ТЕХ, КТО СОБИРАЕТСЯ ЗАНЯТЬСЯ РЕМОНТОМ

1.1 Общее

Успешное проведение работ по перепланировке или ремонту квартиры отвечает интересам как ее обладателя, так и всего жилищного акционерного общества. Для всех сторон важно, чтобы работа выполнялась согласно общепринятым правилам и инструкциям. Соблюдение правил и инструкций важно также с точки зрения стоимости здания и квартир, ухода за ними, а также с точки зрения комфорта проживания в доме. Новый закон о жилищных акционерных обществах вступил в силу 1.7.2010, изменив ответственность дольщиков за ремонт их квартир. Это руководство составлено для того, чтобы разъяснить всем сторонам существующие правила игры.

Планирование строительства и само строительство являются делом профессионалов, необходимой квалификацией для которого обладают далеко не все дольщики.

1.2 Осуществляемая дольщиком перепланировка и обязанность по предоставлению сведений в налоговые органы

Частное лицо обязано уведомить Налоговое управление обо всех работах, требующих *разрешения на строительство*. Как правило, уведомление подается перед итоговым осмотром. Если для выполнения работ потребовалось лишь *разрешение на проведение ремонтно-строительных мероприятий* или *разрешение на разборку*, или если работа относится к работам, которые могут проводиться *в уведомительном порядке*, предоставлять сведения в налоговые органы не нужно.

Разрешение на строительство выдает местный орган строительного надзора в той или иной коммуне. Поскольку виды работ, требующих разрешения на строительство, могут варьироваться в зависимости от коммуны, до начала планирования работ стоит обратиться в местный орган строительного надзора. Для получения разрешения на строительство всегда требуется также выданные жилищным акционерным обществом полномочия на получение разрешения. И даже если жилищное акционерное общество уполномочивает дольщика на получение разрешения на строительство, требуемого для проведения перепланировки, или, как бывает в некоторых случаях, получает это разрешение за дольщика, обязанность по уведомлению налоговых органов лежит на лице, которому принадлежит квартира.

Для подачи уведомлений частными лицами не существует такой же нижней границы, выраженной в денежной форме, как для предприятий. Таким образом, предоставлять информацию нужно обо всех работах, требующих разрешения на строительство, даже если они производились без оплаты (например, работы, выполненные на добровольных началах или силами родственников). В таком случае предоставляется лишь информация, касающаяся объекта, а также сведения о том, что зарплата, как и иные формы вознаграждения, не выплачивалась. Сообщать имена работников не нужно.

Дополнительную информацию можно найти на www-сайте Налогового управления.

1.3 Обязанность уведомления жилищного акционерного общества

Согласно новому закону о жилищных акционерных обществах дольщик обязан уведомить жилищное акционерное общество о любых ремонтных работах или работах по перепланировке в своей квартире (Закон о жилищных акционерных обществах, глава 4 и 5), которые могут повлиять на другие квартиры, жильцов или другую часть объекта недвижимости. Уведомление следует подать заранее в письменном виде, при этом сами работы по перепланировке можно начинать лишь после того, как акционерное общество рассмотрит уведомление и даст разрешение.

Следует отметить, что в случае проведения работ без уведомления ответственность за техническое обслуживание результатов этих работ и ущерб, который может быть нанесен ими, навсегда возлагается на владельца доли (Закон о жилищных акционерных обществах, глава 24, 2§). Перечень работ, на которые не распространяется обязанность по уведомлению, приведен в пункте 4 этого руководства. Дольщик обязан сообщать жилищному акционерному обществу об изменениях в проектах, способах реализации и материалах, а также о смене подрядчиков и о новых подрядчиках.

1.4 Право и обязанность жилищного акционерного общества контролировать проводимые работы

Если существует риск, что неправильное или ненадлежащее выполнение работ может причинить ущерб или вызвать необходимость ремонта, нанести иной вред или стать причиной дополнительных расходов, акционерное общество имеет право и обязанность контролировать проведение работ. Расходы, связанные с осуществлением контроля, взыскиваются с дольщика (Закон о жилищных акционерных обществах, глава 5, 7§).

1.5 Ответственность за проведенные работы по перепланировке и ремонту

Ответственность за выполняемую работу и ее качество лежит на дольщике. Ответственность за техническое обслуживание результатов работ по перепланировке и ремонту делится между дольщиком и жилищным акционерным обществом, как и ответственность за все остальное здание. Переход ответственности к жилищному акционерному обществу предполагает, что работы велись согласно новому закону о жилищных акционерных обществах, и что акционерное общество имело возможность контролировать их надлежащим образом.

Гарантия, опять же, является делом договоренности между заказчиком и исполнителем, однако согласно общепринятой практике срок гарантии, предоставляемой подрядчиком на свои работы, составляет 24 месяца.

1.6 Охрана труда

Жилищное акционерное общество ни в коей мере не несет ответственности за охрану труда или обеспечение безопасности труда тогда, когда речь идет о работах по перепланировке или ремонту, проводимых дольщиком.

1.7 Предоставление информации

Поданное дольщиком уведомление о работах по перепланировке, возможные проекты и сделанные при осуществлении контроля заметки, а также сведения о подрядчиках могут быть по запросу переданы занимающемуся продажей посреднику на основании полученных им полномочий или самому дольщику. Эта информация находится также в распоряжении правления и управляющего жилищного акционерного общества, например, при определении ущерба или возникновении подозрений в причинении ущерба и т.п.

2. ПОДГОТОВКА К РЕМОНТУ

2.1 Уведомительный порядок – подавать уведомление или нет?

При проведении любых работ по перепланировке и ремонту, за исключением упомянутых в пункте 4, следует подать письменное уведомление в жилищное акционерное общество. К уведомлению следует приложить такие документы и проекты, которые позволят жилищному акционерному обществу оценить сложность работы и уровень связанного с ней риска. Требования к документам и проектам, необходимым при подаче типичных уведомлений о проведении ремонта и перепланировки, можно выяснить, заполнив приведенный на этом сайте бланк и ответив на связанные с ним вопросы.

Рассмотрение уведомления жилищным акционерным обществом

Уведомления о проведении ремонтных работ и перепланировок обычно рассматриваются на собраниях правления. К работам в квартире можно приступать только после рассмотрения уведомления. Если дольщик хочет ускорить рассмотрение своего уведомления, правление может собраться исключительно ради этого, однако при этом с дольщика будет взыскана сумма в размере гонорара, причитающегося управляющему и членам правления за проведение внеочередного собрания.

Уведомления о проведении ремонтных работ и перепланировок и проекты хранятся вместе с касающимися квартиры документами, и в дальнейшем владелец доли имеет право за отдельную плату получить их копии.

2.1.2 Обязанность уведомления о завершении работ

О завершении работ по ремонту и перепланировке следует сообщить жилищному акционерному обществу. После подачи уведомления проделанные работы заносятся в свидетельство управляющего (is-todistus).

2.2 Проектные работы

Необходимость использования услуг проектировщика зависит от масштабов ремонтных работ или работ по перепланировке.

Небольшие и, прежде всего, такие работы, которые не требуют подачи уведомления, дольщик может спланировать самостоятельно. Сюда относится, например, выбор новых обоев и паркета взамен таких же, как были прежде.

Для работ, требующих подачи уведомления, может понадобиться помощь проектировщика. Нужно иметь в виду, что крайне редко исполнитель работ является одновременно проектировщиком, и наоборот. К проектировщику следует обратиться, самое позднее, в том случае, если составление уведомления кажется непростым делом.

2.2.1 Проекты

Для всех ремонтных работ и работ по перепланировке, объектом которых являются влажные помещения (ванная, душевая, сауна), проектировщик должен разработать письменный проект.

Также жилищному акционерному обществу следует предоставить проекты всех работ, касающихся электропроводки, антенной проводки, сетей водоснабжения и канализации.

При замене напольного покрытия в сухом помещении в уведомлении следует указать декларированные изготовителем сведения о звукоизоляционных свойствах материала. Кроме того, необходимо провести сравнение звукоизоляционных свойств нового материала со свойствами нынешнего покрытия, а также с уровнем звукоизоляции, требуемым для жилых зданий. Наличие полов с подогревом нужно учитывать при разработке проектов и монтаже полов в зданиях, где используется напольное отопление.

Разработка проектов требуется также в случае разборки внутренних перегородок или проделывания в них проемов, проделывания канавок для проводки в стенах и потолке, проделывания отверстий в полу или добавления стен. Также следует изучить несущую нагрузку на стены и продумать возможные изменения, например, в расположении электрических розеток.

Проекты должны включать чертежи объекта, а также описание работ. Проект должен быть разработан согласно А1 Сборника строительных норм Финляндии и предоставлен жилищному акционерному обществу в виде файла в формате pdf.

В проекте должно быть учтено то, что старые конструкции и материалы могут содержать асбест или ПАУ-соединения, при обращении с которыми нужно соблюдать предписания официальных органов.

Расходы, связанные с проверкой проектов, могут быть взысканы с дольщика (Закон о жилищных акционерных обществах, глава 4, 7§, и глава 5, 2§)

2.2.2 Выбор проектировщика и его квалификация

Проектировщик отвечает за то, чтобы представленное в проектах решение отвечало требованиям, установленным законодательством, постановлениями и нормами.

Проектировщик должен обладать достаточной для выполнения работы квалификацией в области строительства. Минимальным необходимым уровнем подготовки является квалификация мастера-строителя или техника-строителя. Другими подходящими квалификационными степенями являются, например, архитектор, инженер-строитель, архитектор-строитель, дипломированный инженер в области строительных технологий, инженер-

электрик, инженер по отоплению, водоснабжению и кондиционированию. В проектах должны быть указаны имя и профессия составителя, а также дата.

Для работ по перепланировке, требующих разрешения местных органов строительного надзора (например, расширение или перенос влажных помещений, изменение назначения части квартиры, использование чердачных помещений, изменение несущих конструкций или проделывание в них проемов, расширение здания), требования к квалификации проектировщика устанавливает Закон о землепользовании и строительстве и, в конечном счете, местный орган строительного надзора. Для таких объектов требуется главный проектировщик и, как правило, в зависимости от объекта, проектировщики-специалисты, такие как проектировщик-строитель, проектировщик инженерных систем и т.п. Для осуществления работ на объекте требуется также как минимум назначение ответственного прораба.

2.3 Выбор подрядчика

В качестве исполнителя работ следует выбрать профессионала в сфере строительства. С ним нужно заключить письменный договор подряда. Кроме того, нужно проверить референции, уровень квалификации, а также наличие действующих страховок ответственности и страховок, необходимых для ведения строительных работ. Также следует убедиться в том, что подрядчик состоит в реестре предприятий, облагаемых авансовыми налоговыми платежами (*ennakkoperintäkisteri*). Нужно попросить справку об уплате налогов. Если исполнитель не состоит в реестре плательщиков авансовых налоговых платежей, заказчик работ не получит налогового вычета на домашнее хозяйство. Информацию легче всего проверить на сайте www.ytj.fi.

Если заказчик работ платит исполнителю зарплату с использованием налоговой карточки (*verokortti*), выступая в роли работодателя, заказчик несет также ответственность за все ошибки и ущерб, как и положено работодателю.

Гидроизоляцией влажных помещений может заниматься только обладатель соответствующего сертификата, выданного финским Центром технических исследований (VTT). До начала работ сертифицированный исполнитель гидроизоляционных работ должен получить одобрение жилищного акционерного общества. На объекте должен вестись дневник рабочего объекта, предоставляемый жилищному акционерному обществу.

Действующие сертификаты на осуществление работ во влажных помещениях:
http://www.vttexpertservices.fi/files/services/exp/personal_certification/asentajaluette_lo_markatilat.pdf

Дневник рабочего объекта для монтажников влажных помещений:
http://www.vttexpertservices.fi/files/services/exp/applications_forms/hlosertif_markatilat_yop_01012010.doc

Электротехнические работы и прокладку труб могут выполнять только те подрядчики, которые уполномочены на проведение такого рода работ. Дополнительная информация приведена в пункте 3.

2.4 Контроль

2.4.1 Контроль, организуемый заказчиком

Заказчику, ради собственной правовой безопасности, имеет смысл организовать контроль осуществления работ. Это позволит обеспечить выполнение работ согласно проекту. На роль контролирующего лица можно пригласить, например, проектировщика объекта или стороннего консультанта. В контрольных документах должно быть упомянуто имя контролирующего лица, его профессия и дата.

2.4.2 Контроль, осуществляемый жилищным акционерным обществом
Жилищное акционерное общество имеет право и обязанность контролировать осуществляемые дольщиком работы по ремонту и перепланировке, взимая связанные с контролем расходы с дольщика. Однако осуществляемый жилищным акционерным обществом контроль не снимает с дольщика ответственности за проводимые им ремонтные работы и перепланировку.

2.4.3 Контроль, осуществляемый официальными органами

На тех объектах, где требуется официальное разрешение на строительство, официальный орган осуществляет контроль на стадиях работ, выбираемых им на свое усмотрение. Официальные органы контролируют, например, пригодность проектировщиков и соответствие проектов нормам и требованиям, а также проводят проверки во время выполнения работ. Это не отменяет необходимость контроля, описанного в пунктах 2.4.2 и 2.4.1.

2.5 Страхование

Прежде, чем приступить к работе, необходимо проверить страховки. Жилищное акционерное общество, если сочтет нужным, может на время ремонта повысить размер страхования объекта недвижимости за счет того, кто собирается проводить работы. Согласно закону объект недвижимости должен быть застрахован, по крайней мере, от пожара. Подрядчик должен иметь действующую и достаточную по сумме покрытия страховку ответственности и страховку для проведения строительных работ. У дольщика должна быть расширенная домашняя страховка, касающаяся его квартиры.

3. ПРАКТИЧЕСКИЕ ИНСТРУКЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТА

3.1 Уведомление соседей

Ближайших соседей следует заблаговременно, до начала работ, письменно уведомить о предстоящем ремонте. Кроме того, на доску объявлений жилищного акционерного общества нужно повесить соответствующее объявление. В уведомлениях и объявлении следует упомянуть номер квартиры, характер ремонтных работ и их продолжительность, а также имя и телефон контактного лица.

3.2 Использование лифта и забота о нем

На лифте нельзя перемещать грузы, вес которых превышает его разрешенную грузоподъемность. Следует учесть также и то, что лифтом должны иметь возможность пользоваться и другие жильцы. Лифт следует защитить ячеистыми или твердыми древесно-волоконными плитами и гофрированным картоном. Лифт должен содержаться в чистоте в течение всего периода проведения работ, защитные листы, при необходимости, нужно менять. К стенам лифта нельзя крепить что-либо с помощью малярной, упаковочной или вентиляционной липкой ленты. Лента должна быть такой, которая не портит внутреннюю поверхность лифта. Возможные повреждения дольщик обязан исправить за свой счет.

3.3 Хранение вещей и строительного мусора

При хранении вещей и строительного мусора следует учитывать несущую способность конструкций пола. Согласно нынешним нормам несущая способность полов составляет 150кг/м². В старых домах несущая способность может быть значительно более низкой. Тяжелые предметы нужно размещать таким образом, чтобы не создавать угрозы конструкциям пола.

Вещи и предметы нельзя хранить в проходах и на лестничных площадках. Кроме того, должен быть обеспечен свободный выход и вход в квартиру. То есть проходы должны оставаться свободными и во время проведения работ.

3.4 Защита и уборка лестничной площадки

Лестничные площадки должны быть защищены ячеистыми или твердыми древесно-волоконными плитами. Образующийся на защитных листах мусор следует убирать каждый день. При проведении пыльных и грязных работ лестничную клетку следует убирать с помощью пылесоса и швабры. Кроме того, следует незамедлительно удалить все пятна шпаклевки, краски и клея, которые могли образоваться на лестничной площадке и лестнице. Лучшим способом защиты лестничной площадки является смена рабочей обуви при выходе из рабочей зоны и избегание хождения в ней по лестничной площадке.

3.5 Время проведения работ

Время проведения работ определяется правилами внутреннего распорядка жилищного акционерного общества.

3.6 Вывоз мусора, отходы и контейнер для мусора

Образующиеся во время ремонта отходы следует сортировать надлежащим образом и вывозить в пункт приема и переработки мусора. За расходы и вывоз мусора отвечает заказчик строительных работ. Информацию о станциях сбора мусора в столичном регионе и инструкции по сортировке мусора можно найти на сайте www.hsy.fi. Мусор, образующийся при проведении ремонта, НЕЛЬЗЯ помещать в емкости для мусора жилищного акционерного общества.

При обращении со строительным мусором, содержащим асбест и ПАУ-соединения, следует соблюдать предписания официальных органов.

Контейнер для мусора следует разместить в указанном жилищным акционерным обществом месте. Пространство вокруг мусорного контейнера должно содержаться в чистоте. Мусорный контейнер не должен перекрывать пути подъезда пожарных и спасательных машин и не должен мешать проходу людей. Повреждения, нанесенные контейнером газону, плитке или другим дворовым покрытиям, должны быть устранены силами профессионалов. За связанные с этим расходы отвечает заказчик работ. Если мусорный контейнер не помещается на участке жилищного акционерного общества, о его размещении следует договариваться с городской администрацией.

Использование временно монтируемого мусоропровода или перемещение мусора с помощью подъемника возможно лишь с особого разрешения, полученного от жилищного акционерного общества.

3.7 Электротехнические работы

Электротехнические работы могут выполнять только те подрядчики, которые уполномочены Финским агентством безопасности и химической защиты (Tukes). Законодательство разрешает выполнять некоторые мелкие электротехнические работы своими силами, однако, к примеру, монтировать новые розетки и подогрев пола может лишь уполномоченный подрядчик, обладающий надлежащими правами. По окончании работ следует составить итоговый чертеж и протокол проверки электрооборудования, которые предоставляются жилищному акционерному обществу.

В качестве электрических приборов и принадлежностей можно использовать только продукцию, отвечающую финским требованиям электрической безопасности и имеющую маркировку CE.

3.7.1 Отключение подачи электроэнергии

Для отключения электроэнергии не только в ремонтируемой квартире, но и за ее пределами, требуется разрешение жилищного акционерного общества. После получения разрешения заказчик или исполнитель ремонтных работ должен заранее, не позднее, чем за 3 суток, сообщить другим жильцам о времени и продолжительности предстоящего отключения.

3.8 Работы, затрагивающие системы водоснабжения и канализации

Работы с системами водоснабжения и канализации может выполнять лишь подрядчик, имеющий надлежащую квалификацию в этой области, при этом он должен обладать достаточными для проведения работ профессионализмом и знаниями, а также оборудованием и страховками.

В качестве компонентов и принадлежностей водопроводных и канализационных сетей можно использовать только продукцию, утвержденную по типу в ЕС.

В многоквартирных домах должны использоваться смесители шумового класса 1 согласно стандарту ISO 3822.

3.8.1 Отключение подачи воды

Об отключении подачи воды следует договариваться с жилищным акционерным обществом и уведомлять других жильцов заранее, не позднее, чем за 2-3 дня до момента отключения. Жильцов квартир, которые затронет

отключение, нужно уведомить письменно, опустив уведомления в почтовые ящики. В уведомлении должны быть указаны время отключения воды и его продолжительность, а также контактное лицо. Объявление следует поместить также на доске объявлений и в другом заметном месте на лестничной площадке в доме. За уведомление жильцов отвечает дольщик.

3.9 Работы с вентиляционными системами

Вносить изменения в вентиляционные устройства и системы разрешается только на основании разработанных специалистом чертежей и с разрешения жилищного акционерного общества. Следует учитывать, что даже переделка порогов может повлиять на вентиляционное оборудование в здании. Вентиляционные клапаны нельзя закрывать мебелью.

3.9.1 Пороги и дверные проемы

Пороги и дверные проемы влияют на воздухообмен в здании. При закрытой двери через щель под ней в помещение должен поступать замещающий воздух. Существуют разные варианты, но, как правило, отработанный воздух выводится через гардеробные и санузлы, а взамен него в жилые помещения поступает чистый воздух. Особое внимание следует уделять порогам влажных помещений, на которые распространяются также нормы, касающиеся гидроизоляции.

3.9.2 Колпак над плитой

Зачастую на колпаке над плитой располагаются приборы регулировки системы вентиляции квартиры, и поэтому он является частью вентиляционной системы здания. Переделка колпака требует обоснования и разъяснения, а также разрешения жилищного акционерного общества.

3.9.3 Вытяжка над плитой

Выбор и монтаж вытяжки над плитой зависит от вентиляционной системы здания. В домах с механической вентиляцией можно устанавливать только модели, оснащенные фильтром с активированным углем. В домах с естественной вентиляцией, в которых имеется герметичная, рассчитанная лишь на одну квартиру труба воздуховода, можно устанавливать вытяжку, выдувающую воздух в воздуховод. Расходы, связанные с изысканиями, несет дольщик.

3.9.4 Защита системы вентиляции

Если квартира оснащена механической вентиляцией, которую можно отключить на время работ, ее следует отключить. Кроме того, следует заткнуть и защитить выходы вентиляционных каналов таким образом, чтобы образующаяся при работе пыль или грязь не попала в каналы. Направлять возможную пыль в воздуховод здания нельзя.

3.10 Ущерб

В случае повреждений нужно немедленно проинформировать жилищное акционерное общество и принять меры для минимизации ущерба. Исполнитель работ несет ответственность за причиненный им ущерб. Однако владелец доли отвечает за сделанную работу, так что стоит заранее выяснить, имеется ли у исполнителя надлежащая страховка и разрешения. Прежде, чем приступить к ремонту, нужно ознакомиться в т.ч. с путями эвакуации и местоположением главных вентиляций подачи воды, а также

предоставить подрядчику контактные данные смотрителя дома. Следует соблюдать все инструкции и правила, связанные с безопасностью.

3.11 Запирание дверей и пути эвакуации

Наружные входные двери, согласно правилам распорядка жилищного акционерного общества, должны держаться закрытыми. Фиксация наружных дверей в открытом положении, кроме как на короткое время, запрещена. Касающиеся путей эвакуации правила следует соблюдать в т.ч. таким образом, чтобы в экстренной ситуации двери ремонтируемых помещений можно было открыть изнутри.

3.12 Смотритель дома

Контактные данные смотрителя можно найти на доске объявлений жилищного акционерного общества или на наклейке на двери. В рабочее время смотритель дома бесплатно подскажет и покажет подрядчику, например, местоположение вентилей водоснабжения.

3.13 Разрешение на проведение огневых работ

Перед тем, как приступить к работе на временном участке огневых работ, следует получить разрешение на проведение огневых работ, в котором определены меры безопасности, первичные средства пожаротушения и меры охраны, требуемые при работе на временном участке огневых работ.

Этапы работы, требующие разрешения на проведение огневых работ (в т.ч. сварка, подрезка шлифовальной машинкой, нагрев горячим воздухом), могут проводиться только лицом, прошедшим курс огневых работ и имеющим действующую карточку огневых работ. В жилищном акционерном обществе разрешения на проведения огневых работ выдает технический управляющий после возможного осмотра ремонтируемого объекта. Расходы, связанные с выдачей разрешения, лежат на дольщике.

Дополнительная информация:

<http://www.ttl.fi/Internet/Suomi/Aihesivut/Rakennusterveys/Turvapakki/Tulity%C3%B6luvat+ja+vaatimukset.htm>

3.14 Асбест и ПАУ-соединения

Старые строительные материалы могут содержать асбест. Он может содержаться, например, в напольных коврах, кафеле и веществах для их фиксации, в выравнивающих составах и изоляционных материалах для труб водоснабжения и отопления. Битумные и смоляные замазки, использованные в качестве гидроизоляции, нередко содержат ПАУ-соединения.

Присутствие вредных для здоровья веществ, при необходимости, следует выявить с помощью исследования. Если сведений о составе использованных материалов нет, то работы по разборке можно спланировать как работы по разборке асбестосодержащих материалов.

Работы по разборке нужно немедленно прервать, если при их проведении будут обнаружены асбест или ПАУ-соединения. Продолжать работу после этого следует согласно соответствующим инструкциям официальных органов.

Если во время разборки возникнет подозрение в присутствии вышеупомянутых веществ, то нужно провести исследование, на основании результатов которого выбирается способ продолжения работы.

Дополнительные сведения:

www.ttl.fi/fi/toimialat/rakennus/turvapakki/vaaralliset_aineet/eristeaineet/sivut/default.aspx
www.rakennustieto.fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/uutiset/artikkelit/5yZSfmrV.html.stx

3.15 Запахи и проветривание

Об этапах работы, на которых ожидается появление неприятных запахов, лучше сообщать заранее. Клеи, лаки и некоторые виды работ могут вызывать запахи и необходимость в проветривании. Проветривание не должно причинять неудобств соседям.

3.16 Курение

Курение на территории жилищного акционерного общества разрешено лишь в специально обозначенных зонах/помещениях. Это правило касается также лиц, выполняющих работы. Пепел и окурки нельзя бросать на землю, их следует помещать в отведенные для них емкости.

3.17 Парковка

Стоянка автомобилей запрещена на путях подъезда пожарного и спасательного транспорта, а также перед входами, за исключением кратковременной погрузки и разгрузки товаров. В таком случае под стеклом автомобиля должен находиться телефонный номер, по которому можно связаться с его владельцем.

4. РАБОТЫ, НЕ ТРЕБУЮЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО УВЕДОМЛЕНИЯ

- закрепление на стенах картин/крючков для одежды и т.п., за исключением влажных помещений
- окраска или оклейка обоями стен в сухих помещениях
- окраска потолка
- приведение в порядок паркета, дощатого пола или линолеума путем шлифовки или вождения
- замена существующего напольного покрытия на ковровое покрытие
- обновление плинтусов
- ремонтная окраска внутренних дверей
- замена или обновление внутренних дверей таким образом, чтобы обеспечивалось поступление замещающего воздуха, расширять дверной проем при этом нельзя
- удаление внутренней двери вместе с коробкой
- изменение порога (удаление или замена на плоскую пластину) таким образом, чтобы обеспечивалось поступление замещающего воздуха)
- окраска внутренних оконных рам
- установка двойной двери, если дверь не граничит с наружным воздухом
- установка безопасного замка
- установка дверного глазка

- ремонтная окраска шкафов
- замена плиты на новую плиту такой же мощности
- замена вытяжки над плитой на вытяжку такого же типа
- замена купола над плитой, если на нем нет приборов регулировки вентиляции (кнопок или регуляторов)
- установка дополнительной душевой перегородки, крепление за счет распорок (без отверстий)
- обновление скамеек, если не требуются отверстия в полу
- обновление стеновых/потолочных панелей в сухих помещениях, если конструкция не граничит с наружным помещением и если данная мера не приведет к нарушению пароизоляции
- установка стационарной сушилки на стене балкона
- установка стационарного обогревателя (например, инфракрасного), если на балконе есть электрическая розетка и если обогревателя не видно снаружи
- установка стиральной машины во влажном помещении, если для нее есть подводка и разъемы
- установка или замена холодильника, морозильника и микроволновой печи
- сооружение или разборка встроенной мебели, такой как шкафы в прихожей или шкафы для одежды в комнатах, если это не влияет на воздухообмен и электропроводку, за исключением влажных помещений.

5. НОРМЫ, ИНСТРУКЦИИ И РЕКОМЕНДАЦИИ ОФИЦИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ

5.1 Общее

Лицо, собирающееся проводить строительные работы, несет ответственность за то, чтобы представленное в проектах решение отвечало требованиям, установленным действующим законодательством, положениями и нормами.

5.2 Законодательство

Строительство в Финляндии в значительной степени регламентировано, при этом на него распространяется большое количество законодательных норм, предписаний и инструкций. Законодательно строительство регулируется **Законом о землепользовании и строительстве** (*Maankäyttö- ja rakennuslaki*), вступившим в силу 1.1.2000, а также вступившим в силу тогда же **Постановлением о землепользовании и строительстве** (*Maankäyttö- ja rakennusasetus*) с более поздними изменениями.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

5.3 Предписания официальных органов

Официальные нормы, дополняющие и связанные с упомянутыми выше законодательными актами, собраны в **Сборнике строительных норм Финляндии** (*Suomen Rakentamismääräyskokoelma*). Эти нормы, в применимой части, касаются также ремонтных работ и перепланировок, проводимых в здании. <http://www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset>

5.4 Муниципальные инструкции и нормы

В каждой коммуне действуют также свои, отдельные **нормы и инструкции, регулирующие строительство**, которые нужно выяснить до начала работ. Всеобъемлющие инструкции имеются, прежде всего, в крупных городах столичного региона – эти инструкции доступны в городских органах

строительного надзора и на их сайтах. Стоит также ознакомиться с действующим в коммуне **Порядком ведения строительства** (*Rakennusjärjestys*).

www.espoo.fi/rava и www.helsinki.fi/rava

- 5.5 RYL – Общие требования к качеству строительных работ
Общие требования к качеству строительных работ являются общепринятым в сфере строительства описанием правильных методов ведения строительных работ (SisäRYL2000) <http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/ryl.html>
- 5.6 Картотека RT
Перечисленные выше документы дополняет составленная в Финляндии **Картотека RT** (*RT-kortisto*, картотека строительных данных), содержащая инструкции, а также карточки с описанием материалов и брошюры изготовителей. В инструкциях приведены примеры того, каким образом реализуются упомянутые выше обязательные нормы.
<http://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/rt.html>
- 5.7 Инструкции Союза инженеров-строителей (RIL)
Кроме перечисленного выше, в отрасли существуют также инструкции Союза инженеров-строителей Финляндии (RIL).
<http://www.ril.fi/web/index.php?id=25>
- 5.8 Правильные методы ведения строительства
При проведении работ надлежит придерживаться правильных методов ведения строительства. В ремонтном строительстве выбор метода работы определяется компромиссом между всеми существующими инструкциями и состоянием объекта. В конечном счете, правильные методы ведения строительства определяются в ходе судебного разбирательства путем заслушивания мнений специалистов.
- 5.9 Инструкции и правила, устанавливаемые жилищным акционерным обществом
Жилищное акционерное общество, будучи владельцем здания, вправе регулировать проводимые в здании работы.