|  |
| --- |
| Приложение № 1  Одобрены решением  Правления «Союза ПЖКХиЭ»  Красноярского края  от 28.11.2024г. протокол № 94 |

Разработаны ООО УК «Холмсервис»

Утверждены генеральным

директором ООО УК «Холмсеврис»

И.И.Сидоровой

14.10.2024г.

**Технические условия и требования к установке**

**и эксплуатации внешних блоков кондиционеров, размещенных**

**на фасадах многоквартирных жилых домов.**

1. Технические условия и требования к установке и эксплуатации внешних блоков кондиционеров, установленных на фасаде многоквартирного жилого дома (далее – Технические условия) разработаны и утверждены в целях защиты общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме (далее – МКД), обеспечения безопасных условий проживания граждан, обеспечения контроля соблюдении требований действующего законодательства, целевого использования общего имущества собственников МКД, в процессе размещения предметов личного пользования собственников (блоков кондиционеров).
   1. Соблюдение технических условий, а также издаваемых в случаях, предусмотренных техническими условиями приказов, предписаний и др. документов управляющей компании обязательны для всех пользователей общего имущества МКД, владельцев кондиционеров.
   2. Пользование общим имуществом собственников МКД при установке внешнего блока кондиционера в порядке ином, чем предусмотрены Технические условия, не допускается.
   3. Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК, п. 1 ст. 290 ГК, п. 2 Правил № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», стены фасада многоквартирного жилого дома (далее – МКД), как ограждающие конструкции, входят в состав общего имущества. Согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК, вопросы использования фасада МКД решают собственники помещений на общем собрании. Таким образом, собственник помещения может распоряжаться общим имуществом только при условии согласия остальных жителей дома, полученное в результате голосования общего собрания собственников помещений МКД. Собственник обладает равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом МКД. Но вправе реализовать такое право лишь после согласования между всеми участниками общедомовой собственности.
2. **Требования и условия установки и эксплуатации внешних блоков кондиционера.**
   1. Собственник, планирующий монтаж внешнего блока кондиционера на фасаде МКД, обязан исключить нарушение прав других собственников помещений и соблюсти следующие **правила** размещения:
   2. Организовать допустимыми способами отвода конденсата, предусмотренными Техническими условиями:

- вывод дренажных трубок конденсата в общедомовую систему водоотведения жилого дома.

- установка дренажного насос – распылителя влаги конденсата.

* 1. В соответствии с цветовой гаммой фасада МКД смонтировать защитный короб для внешнего блока кондиционера.
  2. Предусмотреть вибро и шумоизоляцию. Уровень звука работающего блока не должен превышать допустимые нормы.
  3. Не допускать частичное перекрытие светового проема окна внешним блоком, рядом расположенных, смежных квартир.
  4. При производстве работ по установке внешнего блока кондиционера на фасаде МКД использовать алмазное бурение, не допускать образование трещин, сколов и иных разрушений фасада при выполнении работ.
  5. Исключить иные нарушения, в том числе, допущенные при монтаже кондиционера (несоблюдение мер пожарной безопасности, создающих угрозу возгорания, замыкания и т.п.).
  6. Работы по установке внешних блоков кондиционеров на фасаде МКД с утвержденным Управлением архитектуры Администрации города Красноярска паспортом фасада (https://holmservis.ru/passport\_facade.php), производятся в соответствии с разделом схем расположения дополнительного оборудования, дополнительных элементов и устройств.

1. **Допустимые техническими условиями способы установки блока кондиционера.**
   1. Монтаж внешнего блока кондиционера в балконном помещении квартиры:

- Кондиционер размешается около нижнего торцевого элемента остекления с заменой прозрачной конструкции на декоративную решетку (в соответствии с цветовой гаммой фасада). Внутри балкона предусматривается технологическая ниша, облагораживающая внутренний интерьер балконного помещения, с возможностью обслуживания оборудования, а также с возможностью изолировать шумы, вибрации блока кондиционера, изолировать и отвести излишнее тепло и энергию за пределы балкона через вышеуказанную решетку. (Установка внешнего блока кондиционера в балконном помещении в технологической нише на подвесах под потолком, с соблюдением вышеуказанных условий размещения, согласования на установку таким способам внешних блоков кондиционера с Управляющей компанией не требуется).

1. **Демонтаж блоков кондиционеров.**
   1. Собственник, чьи права нарушены, с письменным заявлением обращается в управляющую компанию «Холмсервис» (далее – управляющая компания), после – управляющая компания, направляет владельцу кондиционера предписание.
   2. В случае неисполнения предписания в срок, управляющая компания направляет исковое заявление в суд, при необходимости соответствующее заявление в Роспотребнадзор по Красноярскому краю, в Службу строительного надзора и жилищного контроля по Красноярскому краю.

Технический директор

ООО УК «Холмсервис»

т. 253-51-25 С.А. Супрун