

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке эксплуатации, ремонта и замены общего имущества МКД

Несогласованная и бесконтрольная замена, установка или ремонт оборудования собственником, затрагивающая общее имущество всех собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. Веры Засулич, 46 (далее - "**многоквартирный дом**", или "**МКД**"), влечёт прекращение гарантийных обязательств застройщика, создаёт опасность причинения вреда и сбоев работы общедомовых инженерных систем, что нарушает права и законные интересы всех собственников помещений в МКД.

В связи с этим **ВВОДИТСЯ СЛЕДУЮЩИЙ ПОРЯДОК** эксплуатации общего имущества всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - "**общее имущество МКД**") и выполнения любых работ в отношении общего имущества МКД.

1. Обслуживание, ремонт и замена общего имущества МКД осуществляется Управляющей организацией (ООО "КЛАССИК СЕРВИС") или привлекаемыми ею специализированными подрядными организациями. В течение первых трех лет с момента ввода дома в эксплуатацию действует гарантия качества застройщика.
2. Устанавливаются следующие технические условия для выполнения любых работ на инженерных сетях, расположенных внутри квартир и нежилых помещений собственников и относящихся к общему имуществу МКД (далее - "**Работы**"):
  - 2.1. горячее водоснабжение: Не допускается заужение проходного канала полотенцесушителей. Материал труб и марка оборудования подлежит предварительному письменному согласованию с управляющей организацией.
  - 2.2. теплоснабжение: Не допускается увеличение площади обогревающих элементов в целях сохранения теплового баланса во всех помещениях МКД. Материал труб и марка оборудования подлежит предварительному письменному согласованию с управляющей организацией. Не допускается установка любой запорной арматуры на системе теплоснабжения, в том числе, но не ограничиваясь, отсекающих (отключающих) кранов на ответвлении между стояком и радиатором.
  - 2.3. по иным видам и объектам общего имущества МКД технические условия выдаёт Управляющая организация по письменному запросу собственника помещения в МКД (далее также "собственник").
3. Собственник самостоятельно в соответствии с техническими условиями составляет проект выполнения Работ с указанием марки оборудования, характеристики материалов и оборудования и предоставляет проект на письменное согласование в управляющую организацию (ООО "КЛАССИК СЕРВИС"). Проект может быть оформлен как в рукописном, так и в печатном виде.
4. Вышеуказанные Работы выполняются силами управляющей организации за счет собственника помещения.
5. После согласования проекта, сроков выполнения Работ Собственник оплачивает стоимость отключения стояков и Работ согласно прайсу, действующему в Управляющей организации.
6. В случае не предоставления собственником вышеуказанного проекта на согласование или отказа в его согласовании по причинам несоответствия проекта техническим условиям, действующим СНиПам, ГОСТам, техническим регламентам и другим техническим нормативам, Управляющая организация отказывает собственнику в проведении Работ.
7. Проведение Работ собственником допускается только при условии:
  - согласования с управляющей организацией вышеуказанного проекта;
  - подписания собственником с управляющей организацией соглашения о том, что собственник принимает на себя всю ответственность за вред, причинённый общему имуществу МКД, имуществу, жизни и здоровью любых лиц, включая моральный вред, в результате выполнения Работ собственником с привлечением стороннего подрядчика.При невыполнении таких условий управляющая организация отказывает в проведении работ.
8. Запрещается размещение наружных блоков кондиционеров, кабелей, антенн и другого оборудования на внешней поверхности внешних ограждающих конструкций (стен), внешней поверхности стенок балконов и лоджий без согласования с проектной организацией (ООО «КЛАССИК СЕРВИС») с целью сохранения гарантийных обязательств Застройщика на период гарантийных обязательств. В случае нарушения данного требования ответственность за негативные последствия, вызванные данными действиями, ложится на собственника, разместившего на наружной стене МКД свое оборудование. Разрешается размещение наружных блоков кондиционеров внутри балконов и лоджий, относящихся к помещению собственника.
9. Отключение тепловых датчиков автоматической пожарной сигнализации (АПС) на время проведения строительных работ возможно по письменному заявлению собственника в управляющую организацию. Ответственность за соблюдение мер по противопожарной безопасности возлагается в период временного отключения оборудования от системы диспетчеризации на собственника помещения. Услуги по обслуживанию и диспетчеризации АПС являются обязательными для данного МКД, оплачиваются Собственниками в составе тарифа на содержание общего имущества МКД.

10. Все трубопроводы, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в МКД, должны быть свободны для их осмотра и проверки работниками управляющей организации и проведения необходимых ремонтных работ и в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170. "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Поэтому закрывать трубопроводы (стояки) декоративной отделкой запрещается. При нарушении данного требования такая отделка будет вскрыта при необходимости осмотра стояка без возмещения стоимости восстановления отделки.
11. Запрещается размещение любыми лицами любого оборудования на кровле МКД с целью защиты гидроизоляции.
12. Разрешается замена дверей и(или) установку замков или иных запирающих устройств на дверях, расположенных в поэтажных коридорах, при условии предварительного письменного согласования с Управляющей организацией и соблюдения противопожарных норм и правил. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать возможность их свободного открывания изнутри без ключа. Собственник жилого помещения несет полную ответственность за нарушение пожарных норм, предусмотренную действующим законодательством РФ. При установке замков или иных запирающих устройств на дверях, расположенных в поэтажных коридорах, ответственность за уборку и содержание этих площадей возлагается на собственников помещений, установивших замок, собственники обязаны дубликат ключа от таких замков предоставлять в Управляющую организацию для возможности доступа к общедомовым инженерным сетям (без принятия Управляющей организацией ответственности за сохранность имущества собственников, хранящегося в межквартирных коридорах).
13. Собственник обязан до выполнения соответствующих работ письменно согласовать с Управляющей организацией:
- планировку и отделку помещений собственника в части, прямо или косвенно затрагивающей общее имущество МКД,
  - схему прокладки внутриквартирных инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение, канализация), находящихся в эксплуатационной ответственности собственника, включая места установки внутреннего оборудования.
14. Состав расположенного в помещении собственника общего имущества всех собственников помещений в многоквартирном доме указан в нижеследующей таблице:

№ п/п	Вид имущества	Состав имущества
1.	Сети теплоснабжения	- стояки и радиаторы отопления (обогревающие элементы), - регулирующая и запорная арматура.
2.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения	- стояки, - полотенцесушители на стояке горячего водоснабжения, - ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, - сами указанные отключающие устройства (первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков).
3.	Внутридомовая инженерная система водоотведения	- стояки, - ответвления от стояков до первых стыковых соединений.
4.	Система вентиляции:	вентиляционные стояки (кухня, ванная, туалет).
5.	Фасады	внешние поверхности внешних ограждающих конструкций (стен), стенок балконов и лоджий,
6.	Автоматическая пожарная сигнализация (АПС)	тепловые проводные датчики, расположенные в коридорах помещений и объединённые с общедомовой системой АПС, выведенные на пульт диспетчера.

15. Настоящее Положение обязательно для всех собственников, пользователей и арендаторов помещений в МКД и любых других лиц.

Директор ООО «КЛАССИК СЕРВИС» \_\_\_\_\_ / Бурлака И.Е. /

Собственник

Приложение № 5