

ООО «УК «Холмсервис»  
БИК 040407627, ОГРН 1052465164784,  
ИНН/КПП 2465095908/246501001  
р/с 40702810731280131045, к/с 30101810800000000627  
Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк

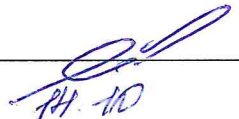
**ХОЛМСЕРВИС**  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ


СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Технический директор  
ООО «УК «Холмсервис»

Генеральный директор  
ООО «УК «Холмсервис»

 / С.А.Супрун  
2024 г.

 / И.И. Сидорова  
2024 г.

**Технические условия и требования к установке и эксплуатации внешних  
блоков кондиционеров, установленных на фасаде многоквартирного  
жилого дома**

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 соблюдения требований действующего законодательства, целевого использования общего имущества собственников МКД в процессе размещения предметов личного пользования собственников (внешних блоков кондиционеров).

1.1. 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.

1.2. Пользование общим имуществом собственников МКД при установке внешнего блока кондиционера в порядке ином, чем предусмотрены Технические условия, не допускается.

1.3. 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 положительного 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.**

2.1. Собственник, планирующий монтаж внешнего блока кондиционера на фасаде МКД, обязан исключить нарушение прав других собственников помещений и соблюсти следующие **правила** размещения:

2.2. Организовать допустимыми способами отвода конденсата, предусмотренными Техническими условиями:

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

- установка дренажного насоса-распылителя влаги конденсата в воздухе.

2.3. В соответствии с цветовой гаммой фасада МКД смонтировать защитный короб для внешнего блока кондиционера.

2.4. Предусмотреть вибро и шумоизоляцию. Уровень звука работающего блока не должен превышать допустимые нормы.

2.5. Не допускать частичное перекрытие светового проема окон рядом расположенных (смежных) квартир внешним блоком кондиционера.

2.6. 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.

2.7. Исключить иные нарушения, в том числе, допущенные при монтаже кондиционера (несоблюдение мер пожарной безопасности, создающих угрозу возгорания, замыкания и т.п.).

2.8. Работы по установке внешних блоков кондиционеров на фасаде МКД с утвержденным Управлением архитектуры Администрации города Красноярска паспортом фасада ([https://holmservis.ru/passport\\_facade.php](https://holmservis.ru/passport_facade.php)) производятся в



соответствии с разделом схем расположения дополнительного оборудования, дополнительных элементов и устройств.

### **3. Допустимые технические условия, способы установки внешнего блока кондиционера.**

#### **3.1. Монтаж внешнего блока кондиционера в балконном помещении квартиры:**

- Кондиционер размещается рядом с нижним торцевым элементом 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 способом внешних блоков кондиционера с Управляющей компанией не требуется).

### **4. Демонтаж блоков кондиционеров.**

4.1. Собственник, чьи права нарушены, с письменным заявлением обращается в управляющую компанию «Холмсервис» (далее – управляющая компания), после – управляющая компания направляет владельцу кондиционера предписание.

4.2. 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.