**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ ЖСК «ДАРЬИН»**

1. **Общие положения.**

1.1.Жилищно-строительный кооператив «Дарьин» (далее - ЖСК) создан по соглашению граждан Российской Федерации путем их добровольного объединения на основе членства с целью реализации своих прав. Целями деятельности ЖСК является удовлетворение потребностей членов Кооператива в строительстве индивидуального жилого дома, создании  инфраструктуры и объектов общего пользования Кооператива и последующая их эксплуатация на земельном участке, предоставленном Кооперативу на основании распоряжения Префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 23.03.1999 г. № 357 «О предоставлении в пользование земельного участка в нас. пункте Заболотье - д. Виноградове ЖСК «Дарьин», под строительство жилых домов» по Договору аренды земельного участка от 31.03.1999 г. № М-02-013174, зарегистрированному 16.06.1999 г. Московским комитетом по регистрации прав.

Членам ЖСК и собственникам, не являющимся членами, чьи домовладения расположены в границах ЖСК, предоставляется среди прочего право пользования  инженерными сетями, коммуникациями и общим имуществом Кооператива, которое выражается в праве подключения к инженерным сетям ЖСК, в праве пользования инфраструктурой ЖСК (электрохозяйством, водопроводной сетью и скважинами, канализационными сетями, газопроводом низкого давления) и объектами общего пользования (дорогами, детскими и спортивными площадками, техническим водоемом, землями общего пользования). Инженерные сети Кооператива представляют собой единый неделимый комплекс сетей, обслуживающих все земельные участки в границах территории ЖСК.

1.2. Все собственники индивидуальных домовладений поселка (далее – домовладельцы, собственники) обязаны заключить Договор с ЖСК на содержание и ремонт инженерных сетей поселка, приложением к которому будет Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (АРБП).

1.3. Инженерное обустройство поселка выполняется в соответствии с генеральным планом и проектом планировки поселка, на основании выданных технических условий и согласований специализированных организаций. Инженерные коммуникации не подлежат разделу и закреплению любой его части между Пользователями имущества.

**2. Состав инженерных сетей ЖСК.**

2.1. Инженерные сети ЖСК состоят из следующих систем:

- система водоснабжения;

- система фекальной канализации;

- система электроснабжения;

- слаботочная система (телефония и интернет).

- газопровод низкого давления

2.2. Инженерные сети ЖСК рассчитаны на 114 точек подключения, расположенных согласно схемам, являющимся неотъемлемым приложением к настоящим Правилам.

2.3. **Система водоснабжения** состоит из следующих компонентов:

- водозаборный узел (ВЗУ), состоящий из 3-х скважин, 3-х глубинных насосов, 3-х кесонов, 3-х гидроаккумуляторов, 3-х счетчиков и 3-х блоков управления глубинными насосами;

- система водоочистки, состоящая из аэратора, 2-х компрессоров, 5-ти емкостей для сорбента с системой автоматической промывки;

- система трубопроводов d=100 – 160 мм общей протяженностью 2836 м,

- система колодцев в количестве 53 шт. с отводами d=40 к жилым домам, в 9-ти колодцах находятся задвижки от 1 до 4 шт. в каждом колодце.

Схема расположения системы водоснабжения является приложением к настоящим Правилам пользования.

2.4. **Система фекальной канализации** состоит из следующих компонентов:

- 116 колодцев, соединенных между собой пластиковой трубой d= 100 – 200 мм общей протяженностью 2849 м;

- канализационная напорная станция (КНС), состоящая из камеры с помещенными в ней двумя насосами, системой задвижек, клапанов, автоматическими муфтами и двумя расходомерами АКРОН 1. На территории ЖСК имеется резервная КНС, состоящая из камеры, 2-х насосов, 2-х автоматических муфт, клапанов и задвижек;

- напорная канализация (две ветки) сооружена из полиэтиленовых труб d=160 мм и имеет протяженность 498\*2=996 м.

Схема расположения колодцев фекальной канализации и объектов напорной канализации являются приложением к настоящим Правилам пользования.

2.5. **Система электроснабжения** состоит из следующих компонентов:

- вводное распределительное устройство (ВРУ), оборудованное узлом учета (счетчик электрической энергии и 3 трансформаторами тока), защитными устройствами от перегрузки и токов короткого замыкания;

- 4 щита силовых (ЩС), запитанных от ВРУ, из которых расходятся линии на щиты распределительные (ЩР), состоящие каждый из вводного рубильника и ограничивающих автоматов, установленных на каждую точку подключения жилого строения;

- общая протяженность кабельных линий - 6000м.

Схема расположения объектов электроснабжения является приложением к настоящим Правилам пользования.

2.6. **Система слаботочная** состоит из следующих компонентов:

- Система колодцев в количестве 58 шт., соединенных между собой трубами, общей протяженностью 2971 м, по которым к абонентам разведены оптоволоконные кабели двух провайдеров интернета от серверной, расположенной по адресу: Москва, Долгопрудная ал., двлд.1, корп.121.

Схема расположения колодцев слаботочной системы является приложением к настоящим Правилам пользования.

2.7. **Газопровод низкого давления**

- состоит из разветвленной сети ВГП труб (металл) диаметром от 32 мм до 200 мм , 4-х конденсатосборников и 13-ти контрольных пунктов.

Схема расположения газопровода низкого давления является приложением к настоящим Правилам пользования.

**3. Подключение к инженерным сетям ЖСК.**

3.1. Подключение жилого дома, а также любых иных строений на индивидуальном участке к инженерным сетям ЖСК возможно только в соответствии с техническими условиями. Узлы учета (приборы учета, счетчики) устанавливаются в соответствии с требованиями соответствующего раздела настоящих Правил.

3.2. Все работы по подключению к инженерным сетям Поселка осуществляются за счет собственника домовладения. Работы, выполняемые на территории общего пользования, осуществляет ЖСК «Дарьин» (эксплуатирующая организация) за счет собственника домовладения. В случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения домовладения или иных построек на индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка, ЖСК производит его отключение без информирования собственника. Собственник обязан использовать только утвержденные эксплуатирующей организацией схемы подключения, проект которых собственник разрабатывает и согласовывает за свой счет.

3.3. Технические условия (ТУ) на подключение к инженерным сетям ЖСК собственникам выдает эксплуатирующая организация (ЖСК), в течение 10 рабочих дней после получения соответствующей заявки. Выданные технические условия действительны в течение 12 месяцев с даты выдачи. В случае, если в течение 12 месяцев собственник домовладения не выполнил технические условия, он обязан получить новые ТУ на подключение к инженерным сетям ЖСК.

3.4. После выполнения работ по подключению к инженерным сетям ЖСК собственник обязуется подписать акт сдачи-приемки выполненных работ с эксплуатирующей организацией (акт о выполнении ТУ).

3.5. В случае наличия подключения к инженерным сетям ЖСК на момент принятия настоящих Правил собственник обязан подписать с ЖСК Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

3.6. Все работы по подключению к инженерным сетям производятся за счет собственника домовладения.

3.7. В случае заключения собственником домовладения договоров со сбытовыми (ресурсоснабжающими) организациями, собственник обязан предоставить в ЖСК копию заключенного договора и всех документов, указанных в договоре (актов разграничения балансовой принадлежности, актов технологического присоединения и пр.).

**4. Разграничение эксплуатационной ответственности.**

4.1. При эксплуатации инженерных сетей между Кооперативом и собственником домовладения устанавливаются зоны эксплуатационной ответственности по следующим точкам (границам) разграничения:

4.1.1. Водоснабжение: точкой разграничения эксплуатационной ответственности водопровода является место присоединения отвода (трубы), ведущего к строению на участке домовладельца, к магистральной сети (трубе), расположенное в колодце. Все магистральные водопроводы до точки разграничения находятся в зоне ответственности и эксплуатации Кооператива. Все трубопроводы и запорная арматура от точки разграничения до строения домовладельца и внутри строений находятся в зоне эксплуатации и ответственности собственника.

4.1.2. Фекальная канализация: точкой разграничения канализационной сети является место врезки в канализационный колодец магистральной сети Кооператива. Все магистральные сети и колодцы хозяйственно-бытовой канализации до точки разграничения находятся в зоне ответственности и эксплуатации Кооператива. Все трубопроводы, колодцы и запорная арматура от точки разграничения до строения домовладельца и внутри строений находятся в зоне эксплуатации и ответственности собственника.

4.1.3. Электроснабжение: точкой разграничения по схеме электроснабжения является контактное соединение на выводных клеммах рубильника, расположенного в распределительном щите ЩР, от которого производится электроснабжение домовладения собственника. Все магистральные сети до точки разграничения, включая контактное соединение, находятся в зоне ответственности и эксплуатации Кооператива. От точки разграничения до домовладения и внутри домовладения все провода и оборудование находятся в зоне эксплуатации и ответственности собственника.

4.1.4. Слаботочные сети: точкой разграничения слаботочных сетей является место присоединения кабеля, ведущего к строению собственника, к магистральной сети (муфта), расположенное в колодце. Все магистральные слаботочные сети находятся в зоне ответственности и эксплуатации Кооператива. Все кабели от точки присоединения до строения и внутри строения собственника находятся в зоне эксплуатации и ответственности домовладельца.

4.2. Собственник обязан самостоятельно и за свой счет осуществлять эксплуатацию, включая ремонты водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения, слаботочных сетей до границ своей эксплуатационной ответственности путем привлечения для этой цели организаций, имеющих все необходимые разрешения (лицензии, допуски) на проведение строительных и иных работ с обязательным уведомлением служб кооператива о привлечённых подрядных организациях, с указанием телефонного номера и ФИО ответственного лица.

4.3. Все работы на коммунальных сетях ЖСК в зоне эксплуатационной ответственности Кооператива должны производиться в рабочее время с разрешения служб Кооператива и в присутствии представителя Кооператива. О начале производства таких работ Кооператив должен быть уведомлен не позднее, чем за двое суток.

**5. Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций ЖСК**

5.1. ЖСК «Дарьин» для поддержания надлежащего состояния инженерных коммуникаций обязан:

- проводить регулярный осмотр и обследование инженерных коммуникаций ЖСК с целью установления их текущего износа, необходимости планового или внепланового ремонта;

- проводить ремонтно-профилактические работы в соответствии с утвержденным графиком работ на год в пределах, утвержденных сметой расходов ЖСК «Дарьин»;

- принимать заявки жителей поселка о выявленных нарушениях и неполадках в работе инженерных коммуникаций ЖСК;

- принимать иные меры, направленные на бесперебойное функционирование инженерных сетей ЖСК.

ДОПОЛНИТЬ - (Достаточно)

5.2. Собственник домовладения для поддержания надлежащего состояния инженерных коммуникаций обязан:

- бережно относиться к инженерным сетям ЖСК, исключать возможность умышленного или неумышленного причинения вреда инженерным сетям поселка;

- при строительстве на земельном участке, где проходят инженерные сети ЖСК, исключить какое-либо воздействие на сети кооператива;

- поддерживать инженерные сети, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности собственника, в надлежащем состоянии, пригодном для их использования по назначению, и исключающем воздействие на инженерные сети ЖСК;

ДОПОЛНИТЬ -(Достаточно)

5.3. Для добычи подземных вод ЖСК имеет лицензию № М 00 09683 ВЭ, в соответствии с которой производит добычу подземных грунтовых вод и транспортировку воды к домовладениям собственников. ЖСК 1 раз в квартал производит забор проб воды с оголовка и после водоочистки.

В случае получения проб воды, не соответствующих нормативам, ЖСК вправе прекратить снабжение питьевой водой, уведомив об этом Домовладельцев, после чего принять меры к восстановлению качества воды. В случае невозможности восстановления качества воды до показателей питьевой, ЖСК ПРЕКРАТИТЬ ПОСТАВКУ ВОДЫ, предупредив об этом собственников (путем размещения информации на сайте ЖСК: [www.gskdarin.ru](http://www.gskdarin.ru)) и органы местного самоуправления (Управу района).

5.4. Прием сточных вод от Домовладений до КНС осуществляется посредством фекальной канализации гравитационного типа (самотечной), от КНС до коллектора МУП «Инженерные сети Долгопрудного» - посредством напорной канализации.

5.5. Поставка электроэнергии к домовладениям собственников осуществляется АО «Мосэнергосбыт» через сети ЖСК «Дарьин» посредством КЛ 6 КВ от ПС до КТП 1120, где трансформируется в НН 0,4 КВ и далее через ЩС до ЩР, откуда непосредственно присоединены Домовладения.

5.6. На границе разграничения эксплуатационной ответственности устанавливаются приборы учета (ПУ). ПУ электроэнергии должен содержать возможность дистанционной передачи данных.

При отсутствии технической возможности установить ПУ на границе балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности ПУ (за исключением ПУ электроэнергии) устанавливается максимально близко к соответствующей границе с установлением повышающего коэффициента для расчета потребления по показаниям ПУ. Размер повышающего коэффициента определяется Кооперативом в зависимости от удаленности ПУ от точки разграничения эксплуатационной ответственности. Повышающий коэффициент указывается в АРБП и в Акте допуска ПУ в эксплуатацию.

5.7. Для проведения расчетов между домовладельцем и ЖСК на основании приборов учета на каждый прибор учета должен быть оформлен Акт допуска ПУ в эксплуатацию. До оформления Акта допуска ПУ в эксплуатацию расчеты по показаниям прибора учета недопустимы. Акт допуска ПУ в эксплуатацию составляется членами комиссии, сформированной из числа сотрудников ЖСК, в присутствии домовладельца. Установленный ПУ должен соответствовать требованиям «Ростеста» (иметь действительный паспорт с соответствующими отметками). В случае отсутствия информации о соответствии прибора учета требованиям Ростеста, а также при отсутствии технического паспорта на ПУ, прибор учета не может быть допущен к эксплуатации.

5.8. ПУ должен регулярно поверяться. Срок межповерочного интервала определяется на основании данных технического паспорта ПУ и фиксируется сторонами в Акте допуска ПУ в эксплуатацию.

Поверка ПУ производится силами и за счет домовладельца. О проведенной поверке домовладелец обязан сообщить ЖСК, предоставив в ЖСК Акт поверки. Копия Акта поверки хранится в ЖСК.

В случае обращения домовладельца за Актом допуска в эксплуатацию ПУ, установленного домовладельцем ранее, ПУ должен иметь интервал до следующей поверки не менее трех лет. В случае, если интервал до следующей поверки менее трех лет, домовладелец должен провести поверку установленного ранее ПУ либо заменить ПУ на новый.

5.9. Показания приборов учета передаются в ЖСК в период с 20-го по 25-е число каждого месяца, по номеру телефона, указанному в реквизитах договора. Один раз в квартал сотрудником ЖСК производится контрольное снятие показаний приборов учета.

В случае отказа домовладельца обеспечить доступ представителю ЖСК для контрольного снятия показаний, расчет объема потребления производится по среднему за последние 6 месяцев.

**6. Ответственность и порядок приостановления пользования**

**инженерными коммуникациями.**

6.1. Домовладельцам запрещается любое вмешательство в работу инженерных сетей поселка без предварительного письменного согласования с ЖСК.

Кооператив вправе приостановить пользование домовладельцем инженерными сетями ЖСК или отказать в подключении к инженерным сетям ЖСК (в том числе в повторном подключении) лицам, владеющим объектами недвижимости на территории ЖСК, включая объекты незавершенного строительства, в случаях нарушения настоящих Правил, в том числе, но не ограничиваясь, в следующих случаях:

- отсутствие между Кооперативом и лицом корпоративных или договорных отношений (членство в Кооперативе, договор на обслуживание);

- нарушение на территории поселка градостроительных, строительных, санитарных норм и правил, правил землепользования;

- использование инженерных сетей ЖСК в целях, не связанных с удовлетворением личных жилищных потребностей, если иное не предусмотрено договором оказания услуг с ресурсоснабжающей организацией или не разрешено письменным решением Правления Кооператива;

- отказа от права пользования общим имуществом Кооператива;

- нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо допущена однократная просрочка внесения взносов сроком более чем на три месяца;

- нарушение домовладельцами, не являющимися членами Кооператива, сроков внесения платы за пользование имуществом Кооператива, компенсационной платы за использованные коммунальных ресурсы или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо допущена однократная просрочка оплаты сроком более чем на три месяца;

- неоднократного (три и более раза) грубого нарушения Устава ЖСК «Дарьин» и настоящих Правил, порядка использования объектов общего пользования и любого имущества Кооператива;

- самовольное присоединение к инженерным сетям и иным инженерным коммуникациям Кооператива;

- неоднократный (три и более раза) отказ в доступе сотрудников Кооператива к индивидуальным приборам учета потребления ресурсов, находящимся в домовладении и/или на земельном участке, находящемся в пользовании домовладельца;

- отказ в исполнении требования сотрудников Кооператива о прекращении земляных, строительных работ, посадке зеленых насаждений, установке ограждений и малых архитектурных форм, выполняемых в местах нахождения подземных коммуникаций и проводимых без письменного разрешения Правления Кооператива;

6.2. В случае выявления фактов нарушения Устава ЖСК «Дарьин» и настоящих Правил представитель ЖСК, составляет в простой письменной форме Акт о нарушении Правил пользования инженерными сетями кооператива. Акт о нарушении передается на рассмотрение в Правление Кооператива. Правление Кооператива обязано рассмотреть Акт о нарушении Правил пользования инженерными сетями кооператива на ближайшем заседании Правления Кооператива, принять соответствующее решение и уведомить домовладельца о принятом решении в письменном виде.

6.3. На основании решения Правления Кооператива, а в случаях, не терпящих отлагательства – на основании решения Председателя правления инженерные службы и сотрудники администрации Кооператива проводят мероприятия по приостановлению пользования инженерными сетями.

Отдельного уведомления лица, допустившего нарушение, о предстоящем приостановлении пользования инженерными сетями поселка не производится.

6.4. Кооператив вправе приостановить пользование следующими инженерными системами: системой водоснабжения; системой канализации; системой электроснабжения; слаботочной системой.

Приостановление подключения домовладения к инженерным сетям кооператива производится путем установки заглушки или путем создания физического разрыва в месте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

6.5. В случае не допуска сотрудников Кооператива к месту нахождения запорных кранов, иных устройств, позволяющих приостановить пользование инженерными сетями кооператива, кооператив вправе совершить действия по приостановлению пользования вышеуказанными системами путем установки запирающих устройств на подземных, наземных, воздушных инженерных коммуникациях и отсоединения электросетей за пределами земельного участка лица, допустившего нарушения.

6.6. Ущерб, причиненный инженерным сетям Кооператива, возмещается в порядке, установленном настоящими Правилами и Правлением Кооператива.

По факту причинения ущерба (повреждения) инженерным сетям Кооператива составляется Акт установленной формы с приложением фотографий повреждения и сметы на ремонтно-восстановительные работы за подписью Председателя правления.

Немотивированный отказ домовладельца (жителя) от подписания Акта не является основанием для уклонения от возмещения ущерба инженерным сетям Кооператива.

На основании вышеуказанной сметы домовладельцу, виновному в причинении ущерба инженерным сетям Кооператива, бухгалтерией Кооператива выставляется счет на оплату.

В случае возмещения причиненного ущерба или взыскания просроченной задолженности в судебном порядке, Кооператив оставляет за собой право на возмещение как понесенного ущерба или задолженности, так и судебных издержек.

6.7. Возобновление подключения к инженерным сетям осуществляется Кооперативом в течение двух рабочих дней с даты полного устранения нарушений на основании письменного заявления лица, допустившего нарушения.

6.8. Обратное подключение Домовладения к энергоснабжению, водоснабжению, канализации, отключенных в результате решения о приостановлении пользования инженерными сетями Кооператива, осуществляется только после полного возмещения ущерба Кооперативу, полной оплаты задолженностей и счета на выполнение работ по отключению и обратному подключению коммуникаций, который выставляет бухгалтерия Кооператива.

Гл. Инженер ЖСК «Дарьин» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.А.Мильяненко

Председатель правления

ЖСК «Дарьин» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В.Иваницкая