

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации парковочных мест в многофункциональном центре
расположенном по адресу:
РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ярышлар, д. 10

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений – машино-мест в автостоянке (или паркинге) многофункционального центра (далее – Инструкция), переданных застройщиком собственникам в «черновой» отделке, разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) нежилых помещений с целью их эксплуатации. Собственник (арендатор) должен внимательно изучить настоящую инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям. При продаже (иной передачи) нежилого помещения настоящая инструкция должна быть передана новому собственнику (арендатору).

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Управляющая организация, привлеченная собственниками помещений для эксплуатации многофункционального центра, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность общего имущества и за его надлежащую эксплуатацию.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых домов устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170). Собственник (арендатор) нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию своих помещений.

Собственник (арендатор) нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

В соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации собственники нежилых помещений обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования помещений.

В случае необходимости разрешать управляющей организации производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

За действия (бездействие) собственника (арендатора), или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой нарушение требований настоящей инструкции, нормальной эксплуатации нежилого помещения, общего имущества в многофункциональном центре, причинение ущерба другим собственникам (соседям, арендаторам), собственник (арендатор) несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника (арендатора) возлагается обязанность по возмещению причиненного ущерба.

Настоящая Инструкция носит обязательный характер, является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА НЕЖИЛЫХ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

Переоборудование инженерных систем и перепланировка нежилых помещений в многофункциональных центрах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими членство саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления

Не допускается переоборудование и перепланировка парковочных мест:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, колонн, перекрытий, балок, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен, ограждающих конструкций и прочее);

- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;

- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

- не отвечающие противопожарным требованиям действующих норм, правил и законов;

- ухудшающие условия проживания либо пользования всех или отдельных собственников помещений;

- для использования нежилого помещения для проживания, без предварительного перевода нежилого помещения в жилое в установленном законодательством порядке;

- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок;

- ведущие к понижению класса энергетической эффективности.

Изменения в количественных и качественных характеристиках нежилых помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

ВНИМАНИЕ! КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!

- демонтировать или повреждать несущий каркас и конструкции здания;
- устраивать штробы под трубы в несущих стенах и перекрытиях;
- самовольно пробивать проемы в наружных стенах, устанавливать сплит-системы, спутниковые антенны, кондиционеры, рекламные щиты на фасадах здания без согласования с управляющей компанией;
- самовольно занимать часть общего коридора;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- демонтировать и переносить шахты инженерного оборудования;
- ставить преграды на пути пожарной эвакуации;
- самовольно переносить электрические сети, нагревательные, сантехнические и иные приборы;
- самовольно устройство вновь и/или переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки помещений, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Многофункциональный центр (далее - МФЦ) и расположенные в нем помещения полностью соответствуют требованиям, установленными нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство МФЦ.

В целях обеспечения устранения возможных недостатков, причиной которых являются нарушения, допущенные в период строительства МФЦ, по машино-местам (объектам долевого строительства), переданным застройщиком дольщику **в рамках исполнения договоров долевого участия в строительстве**, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

- на нежилое помещение (за исключением технологического и инженерного оборудования, основных комплектующих, материалов) – 3 (Три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи машино-места от застройщика дольщику по акту;
- на технологическое и инженерное оборудование – 3 (Три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта от застройщика любому из дольщиков.

ВНИМАНИЕ! Вышеуказанные гарантийные сроки не распространяются на отношения с покупателем нежилого помещения, приобретаемого по договору купли-продажи. В целях обеспечения устранения недостатков, причиной которых являются возможные нарушения, допущенные в период строительства МФЦ, по нежилым помещениям, переданным продавцом покупателю в рамках исполнения договоров купли-продажи, гарантийные сроки устанавливаются непосредственно в договоре купли-продажи.

Не возникает ответственность за недостатки (дефекты) нежилых помещений, обнаруженные в течение гарантийного срока, если:

- дефекты не являются скрытыми (то есть явные дефекты, видимые при визуальном осмотре) и не были отражены при приемке нежилого помещения в акте приема-передачи и/или акте осмотра;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации нежилого помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом нежилого помещения, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания нежилых помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации нежилых помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства нежилого помещения собственником или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока;
- дефекты конструкций, изделий, отделочных материалов, инженерных систем, сантехнического, электротехнического и иного оборудования в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также в результате действий третьих лиц;
- дефекты, вызванные механическим повреждением, и/или возникшие в результате естественного износа (например, царапины, сколы, трещины на окнах, дверях, напольных покрытиях; и прочее);
- дефекты произошли вследствие нарушения собственником (арендатором) правил и условий эффективного и безопасного использования нежилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства настоящей Инструкции по эксплуатации нежилых помещений в многоквартирном доме, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

ВАЖНО!

В связи с особой конструкцией здания в течение гарантийного срока могут возникать усадочные нитевидные трещины по всей поверхности стен помещения, возникновение которых не является гарантийным случаем и не считается недостатком нежилого помещения, и застройщик при таких обстоятельствах не несет гарантийные обязательства.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.

Для распределения электроэнергии установлено отдельное вводное распределительное устройство (ВРУ) для автостоянки. ВРУ состоит из автоматических выключателей, нулевой рабочей и нулевой защитной шин.

Внимание!

- Не допускается устраивать штробы (канавки в кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Штробы в бетоне запрещены. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей.
- Ремонтные и другие работы, не допускается выполнять без наличия необходимого допуска электробезопасности.
- Запрещается повреждать электрообогрев магистральных трубопроводов, проложенных под потолком парковки.

4.2. ВЕНТИЛЯЦИЯ.

Автостоянка открытого типа.

4.3. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ.

Автостоянка неотапливаемая.

4.4. ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ.

Предусмотрена дренажная канализация.

На территории паркинга запрещается:

- выброс мусора и слив технических жидкостей в дренажную канализацию.

4.5. ЛИФТЫ.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°С

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов. Необходимо следить за равномерным размещением грузов на платформе. Острые предметы должны быть изолированы, не допускается

провоз легковоспламеняющихся жидкостей и взрывчатых веществ и других опасных грузов. Отправку грузовой кабины следует выполнять только после полного закрытия двери.

ВНИМАНИЕ!

На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительно-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или коммуникаций паркинга.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, нежилыми помещениями в МФЦ, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и требований настоящей Инструкции.

Внимание, запрещено:

- хранить, либо складировать в нежилых помещениях и местах общего пользования мусор, различные отходы, вещества и предметы, загрязняющие воздух, легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные жидкости, вещества и предметы, кислотосодержащие вещества и т.п.;
- производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.); заправка транспортных средств;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств);
- использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга;
- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя.

Нежилое помещение (машино-место) в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства.

ЗАПРЕЩЕНО! Использовать машино-места для складирования или в иных целях.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. ПОЛЫ.

Полы бетонные с упрочненным верхним слоем.

На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительно-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или коммуникации паркинга.

6.2. ПЕРЕГОРОДКИ ВНУТРИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

Устройство перегородок не предусмотрено.

Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие собственнику на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение подземного паркинга на свободные места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.

На территории Паркинга запрещена парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте.

6.3 ПОТОЛКИ.

Потолки бетонные.

Допускается нормативное занижение инженерных коммуникаций над парковочными местами не ниже 2м от уровня пола.

7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Эвакуация при пожаре осуществляется через лестничную клетку;
- первичных средств пожаротушения - установки пожарного крана.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в помещениях.

Для включения противопожарной системы предусмотрен ручной извещатель, установленный на путях эвакуации у дверей.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Автостоянка оборудована:

- системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в пост охраны и МЧС РТ.

Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушается целостность противопожарной системы в МФЦ в целом, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.
- Курение разрешается только в специально отведенных местах;
- Запрещается фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре), а также снимать их.

8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО.

Собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном МФЦ, не являющиеся частями нежилых помещений (машино-мест) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, а именно:

- Грузопассажирские лифты;
- Лестничные площадки, лестницы, коридоры;
- Технические этажи;
- Оборудование, обслуживающее более одного помещения в здании;
- Крыша (в том числе кровля, архитектурно-художественное освещение, иное оборудование, расположенное на кровле);
- Ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания;
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном МФЦ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- Земельный участок, на котором расположен МФЦ, с озеленением и благоустройством;
- Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МФЦ, расположенные на указанном земельном участке.

Собственники помещений в МФЦ владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в здании. По решению собственников помещений, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МФЦ могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Для обеспечения доступа пожарных подразделений, проезда и подъезда пожарной техники, запрещено загромождать проезды на прилегающей к МФЦ территории.

Собственник помещения в МФЦ не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МФЦ; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МФЦ, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Собственники помещений в МФЦ несут бремя расходов на содержание общего имущества в здании. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МФЦ, бремя которых несет собственник помещения в таком здании, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком здании указанного собственника.

Собственники помещений в МФЦ, граждане, проживающие совместно с собственником несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в МФЦ, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

Все действия, связанные с использованием общего имущества (размещение информационных сообщений, разведение растений, монтаж дополнительного пространства и прочее), требуют предварительного согласования с управляющей организацией, а также при необходимости, согласования в органах местного самоуправления (Исполком).

Экземпляр инструкции получил:

(ФИО)

(подпись)

(ФИО)

(подпись)

« ____ » _____ 202__ г.