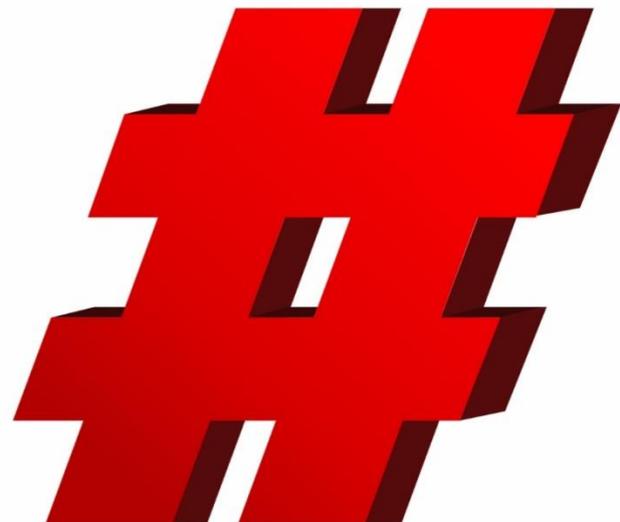


**#СУВАРСТРОИТ.**

# **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации парковочных мест  
в многоквартирном жилом доме



## **ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации парковочных мест в многоквартирном жилом доме, расположенных по адресу:  
РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Генерала Ерина, д. 5Д**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений – машино-мест в автостоянке (или паркинге) многоквартирного жилого дома, переданных Застройщиком собственникам в «черновой» отделке, разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их эксплуатации. Собственник (арендатор) должен внимательно изучить настоящую инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

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 дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность общедомового имущества и за надлежащую эксплуатацию в многоквартирном жилом доме в целом.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых домов устанавливаются «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 многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» 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 многоквартирном жилом доме, причинение ущерба другим собственникам (соседям, арендаторам), собственник (арендатор) несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника (арендатора) возлагается обязанность по возмещению причиненного ущерба.

### **2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА НЕЖИЛЫХ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ**

Переоборудование инженерных систем и перепланировка нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске 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 дома (фундаментов, колонн, перекрытий, балок, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен 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;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.
- 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 государственных учреждениях юстиции в установленном порядке.

#### **Запрещено:**

- демонтировать или повреждать несущий каркас и конструкции здания;
- самовольно пробивать проемы в наружных стенах, устанавливать сплит-системы, спутниковые антенны,

- кондиционеры, рекламные щиты на фасадах здания;
- самовольно занимать часть мест общего пользования;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования.

**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**

Многоквартирный жилой дом (далее - дом) и расположенные в нем помещения полностью соответствуют требованиям, установленными нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство дома.

В целях обеспечения устранения возможных недостатков, причиной которых являются нарушения, допущенные в период строительства многоквартирного жилого дома, 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 в квартире) – 5 (Пять) лет, 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 многоквартирного жилого дома, по нежилым помещениям, переданным продавцом покупателю в рамках исполнения договоров купли-продажи, гарантийные сроки устанавливаются непосредственно в договоре купли-продажи.

#### **Важно! Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:**

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке нежилого помещения в акте приема-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, 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 (краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с нежилым помещением, 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 эксплуатационного обслуживания нежилого помещения;
- 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;
- на конструкции, изделия, отделочные покрытия, инженерные системы, сантехническое, электротехническое и иное оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также в результате действий третьих лиц;
- 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 дома в течение гарантийного срока могут возникать усадочные нитевидные трещины по всей поверхности стен помещения, возникновение которых не является гарантийным случаем, 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 состоят 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.**

Общеобменная вентиляция обеспечена механическими притоком и вытяжкой.

### **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.**

#### **Внимание!**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

### **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, жилыми и (или) нежилыми помещениями в многоквартирном доме, 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 строительные-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 застройщиком 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 помещении 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 с магистральными инженерными сетями.

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 входы в помещение;

- 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;

- системой внутреннего противопожарного водопровода - сухотрубными.

### Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушается целостность противопожарной системы в доме 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.

## 8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

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

- Грузопассажирские лифты улучшенной отделки;

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

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме 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 многоквартирному дому территории.

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

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

Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, 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.**

Экземпляр инструкции получил:

\_\_\_\_\_

(ФИО)

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(ФИО)

\_\_\_\_\_

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г