

«СТРОЙТЭК» предлагает комфортные условия во всём — мы не только возводим качественное жильё с практичной отделкой по разумной цене во всех районах города, но и предоставляем дружелюбный сервис и гарантии своевременной сдачи объектов

 stroytek-ek.ru

 vk.com/stroytek_ekb

 [ekb_stroytek](https://t.me/ekb_stroytek)

ваша

инструкция по эксплуатации

**машино-места
в подземном
паркинге**



СТРОЙТЭК

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МАШИНО-МЕСТА В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «МОХИТО» дом 3

по адресу:
г. Екатеринбург, улица Тенистая, дом 6/6



Ж И Л О Й К О М П Л Е К С

содержание

1. Введение.....	4
2. Общие характеристики машино-места.....	4
3. Гарантии качества.....	5
4. Правила содержания машино-места.....	7
5. Общее имущество подземного паркинга.....	10
6. Характеристики паркинга.....	14
7. Обеспечение общественного порядка и общественной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и других требований.....	14

1. Введение

В инструкции по эксплуатации машино-места (далее – инструкция) содержится описание строительных конструкций и инженерного оборудования, правила содержания машино-места и общественных помещений подземного паркинга (далее по тексту – паркинг). В случае продажи машино-места инструкция должна быть передана новому собственнику.

2. Общие характеристики машино-места

Наименование	Сведения
Отделка	Не предусмотрена
Инженерные коммуникации и оборудование	Полная разводка инженерных коммуникаций

3. Гарантии качества

Паркинг предусмотрен для постоянного хранения автомобильного транспорта собственников квартир жилого дома. Машино-место – часть площади паркинга, находящаяся во владении, пользовании и распоряжении собственника.

Срок службы (эксплуатации) паркинга и входящих в его состав конструктивных элементов и изделий составляет 100 (сто) лет. Срок службы (эксплуатации) элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов и паспортов.

Гарантийный срок эксплуатации машино-места

Гарантийный срок для машино-места, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого машино-места определяется в соответствии с частью 5 и частью 5.1 статьи 7 Федерального

закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов. Гарантийный срок материалов соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ Застройщик не несёт гарантийных обязательств по повреждениям (дефектам), которые возникли вследствие:

- нормального износа машино-места (помещения);
- нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных

обязательных требований к процессу эксплуатации машино-места;

- неквалифицированного, грубого обращения с оборудованием;
- сервисных или ремонтных работ, произведённых в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником;
- неправильной эксплуатации помещений и оборудования;
- действия обстоятельств непреодолимой силы;
- нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования машино-места, указанных в инструкции.

Гарантийными случаями не являются также надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству, и дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

В связи с особой конструкцией паркинга в течение 5 (пяти) лет могут возникать усадочные нитевидные трещины на стенах.

Если в период гарантийного срока возникает гарантийный случай, собственник обязан

направить письменное сообщение об этом с указанием ФИО, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием гарантийного случая в адрес организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

4. Правила содержания машино-места

Права и обязанности собственников/пользователей помещений в многоквартирном жилом доме, касающиеся пользования, содержания и ремонта помещений, регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также Жилищным кодексом Российской Федерации.

Правила пользования машино-местом

Пользование машино-местом осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов всех собственников машино-мест в паркинге, требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства Российской Федерации. Машино-места в паркинге используются по их прямому назначению, а именно для стоянки и хранения автотранспорта собственников.

Собственник/пользователь машино-места обязан:

- содержать принадлежащее ему машино-место в чистоте и порядке;
- обеспечивать сохранность помещений общего пользования, бережно относиться к инженерному оборудованию паркинга;
- мусор и отходы выбрасывать в контейнеры для ТБО, находящиеся снаружи паркинга;
- соблюдать правила пожарной безопасности.

ВНИМАНИЕ! На всей территории паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Скорость движения в паркинге не должна превышать 5 км/ч. Движение по территории паркинга осуществляется исключительно в соответствии с нанесённой дорожной разметкой и установленными указателями. Приоритетом на территории паркинга обладают пешеходы.

Запрещено:

- парковать и хранить транспортные средства вне зоны машино-места, в том числе на проезжей части паркинга;
- хранить в паркинге газобаллонные автомобили с двигателями, которые работают на сжиженном нефтяном газе и компримированном (сжатом) природном газе;
- огораживать машино-место любыми капитальными/некапитальными конструкциями;
- загромождать и использовать машино-места других собственников. Парковка автотранспортных средств разрешается собственникам/пользователям только на машино-местах, находящихся в их собственности/пользовании и в пределах, отмеченных на асфальте разделительными линиями;
- устанавливать транспортные средства в количестве, превышающем норму, нарушать план их расстановки, уменьшать расстояние между автомобилями, загромождать выездные ворота и проезды. При осуществлении парковки собственники/пользователи машино-мест обязаны соблюдать права и законные интересы других собственников/пользователей машино-мест, не создавать помех в пользовании машино-местами;

ВНИМАНИЕ! Парковка транспортных средств на чужом машино-месте без получения предварительного разрешения собственника и информирования об этом организации, осуществляющей управление многоквартирным домом СТРОГО ЗАПРЕЩЕНА.

- использовать машино-место для складирования;
- демонтировать колесоотбойники, обрамляющие конструктивные элементы паркинга;
- курить и распивать спиртные напитки внутри паркинга;
- хранить и использовать в паркинге взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества и предметы с нарушением правил их хранения;
- хранить вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- выполнять в паркинге мойку и текущие ремонтные работы автотранспорта;
- заправлять транспортные средства топливом;
- пользоваться открытым огнём, в том числе в качестве светового источника или для прогрева двигателя;
- ставить автомобиль на хранение с не-

исправной электропроводкой, системой питания;

- сбрасывать и сливать отходы, мусор, горюче-смазочные материалы в систему водоотведения;
- выполнять действия, приводящие к порче машино-места собственника;
- пользоваться звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления в паркинге;
- неоправданно долго держать двигатель включённым, что приводит к излишнему задымлению паркинга;
- изменять назначение машино-места.

Доступ на территорию паркинга

На территорию паркинга запрещён доступ:

- транспортных средств, максимальные габариты которых превышают 2,0 м по высоте и 3,0 м по ширине;
- транспортных средств, максимальная разрешённая масса которых превышает 3 500 кг и/или число сидячих мест которых, помимо сидячего места водителя, превышает восемь;
- транспортных средств, водители которых не имеют пропуска установленного организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом образца;

- лиц, не являющихся собственниками/пользователями машино-мест.

Доступ машин скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных служб на территорию паркинга является беспрепятственным при условии соблюдения габаритов транспорта.

Ответственность за сохранность транспортного средства

Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, не несёт ответственность за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещённого на территории парковки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

Территория паркинга может контролироваться видеокамерами и сотрудниками организации, осуществляющей управление многоквартирным домом и/или охранного предприятия. Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обеспечивает соблюдение правопорядка на территории паркинга и пропускной режим въезда/выезда транспортных средств.

5. Общее имущество подземного паркинга

Приобретая машино-место, вы получаете в собственность не только пространство машино-места, но и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество паркинга.

Состав общего имущества

Общее имущество паркинга — площади, не являющиеся частями площадей машино-мест и предназначенные для обслуживания более одного машино-места, в том числе:

- лестничные площадки, лестницы, коридоры, инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного машино-места;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое, иное оборудование, сооружения и объекты, находящиеся внутри паркинга или за его пределами и предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного паркинга.

Общее имущество в паркинге используется для обеспечения собственника теми услугами

и в тех целях, для которых оно предназначено. Использование его в других целях запрещается.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Паркинг оборудован инженерными коммуникациями:

- системой электроснабжения;
- системой водоснабжения;
- системой водоудаления;
- системой вентиляции (приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, приточная противодымная вентиляция);
- системой связи.

Правила пользования общим имуществом

Собственник/пользователь машино-места обязан:

- поддерживать в надлежащем состоянии места общего пользования в паркинге, не допускать их загрязнения и порчи; обеспечивать сохранность энергетического, санитарно-технического и специального оборудования в местах общего пользования.

Запрещено:

- использовать технические помещения и места общего пользования в личных целях;
- нарушать работу систем энергообеспечения, систем пожарной безопасности, доступа и видеонаблюдения;
- блокировать и загрождать проезды и проходы; перекрывать входы в помещения общего пользования и входы в паркинг;
- размещать объявления вне мест специально для этого предназначенных. Легитимно размещённое объявление должно быть снято после утраты его актуальности;
- парковать транспортные средства в местах расположения противопожарного оборудования и иных, не предназначенных

ных для хранения транспортных средств, местах.

Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши; кабины лифтов;

- стены;
- двери;
- плафоны;
- подоконники;
- перила;
- шкафы для электрощитов и слаботочных устройств;
- окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрывание при пожаре.

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны

быть всегда закрыты!

Входная дверь в паркинг закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в открытом состоянии, например для переноса вещей, используется фиксатор. При его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение. Нельзя фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью. Это может привести к искривлению петель.

В здании предусмотрен выход из лестничной клетки непосредственно наружу.

ВНИМАНИЕ! На лестничных клетках запрещено:

- размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы (кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов), открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботоочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток;
- предусматривать выходы из грузовых

лифтов и грузовых подъёмников;

- размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц;
- встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны. В незадымляемых лестничных клетках допускается устанавливать только приборы отопления.

Лифт

На уровень паркинга опускается лифт грузоподъёмностью 1000 кг, имеющий режим перевозки пожарных подразделений при пожаре. Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, которые останавливают и удерживают кабину, если превышает установленная скорость при движении вверх или вниз, а также башмаками, которые исключают выход кабины из направ-

ляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители и ограничивают горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступит диспетчеру, который вызовет лифтовую аварийную службу. Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, обеспечивающими непрерывный воздухообмен. Поэтому ждите спокойно и не паникуйте!

ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

Ворота

На въезде в рампу установлены ворота: подъёмные секционные противопожарные, с электроприводом. Въезжать в паркинг и выезжать из него можно только тогда, когда ворота находятся в полностью открытом положении и не перемещаются!

Запрещено:

- включать систему автоматизации, если в радиусе её работы находятся люди, животные или какие-либо предметы;
- прикасаться к механизму системы во время перемещения ворот;
- допускать использование системы детьми.

ВНИМАНИЕ! При обнаружении каких-либо отклонений в функционировании системы необходимо немедленно обратиться к охраннику паркинга. Не нужно пытаться произвести ремонтные работы самостоятельно!

6. Характеристики паркинга

Конструктивная схема и ограждающие конструкции (стены)

Конструктивная схема паркинга — каркасно-стенная с монолитными железобетонными перекрытиями. Стены монолитные железобетонные толщиной 300, 250 мм из бетона БСГ В35. Отделка в паркинге не предусмотрена.

7. Обеспечение общественного порядка и общественной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и других требований

Соблюдение общественной безопасности

В случае обнаружения неисправности в работе пожарного, электрического или иного инженерного оборудования паркинга необходимо немедленно сообщить об этом в охрану паркинга или диспетчерскую службу организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Если неисправность инженерного оборудо-

вания наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом так и самим собственником по согласованию сторон.

В случае возникновения аварийной ситуации, грозящей повреждением автомашины собственника, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом ликвидирует аварийную ситуацию всеми возможными средствами. Если при этом есть необходимость проникнуть в транспортное средство и/или эвакуировать его, а собственник отсутствует, вышеуказанные действия производят представители организации, осуществляющей управление многоквартирным домом. По завершении необходимых мероприятий по ликвидации аварии и её последствий представители организации, осуществляющей управление многоквартирным домом обязаны комиссионно составить акт о вскрытии транспортного средства и/или его эвакуации, а также других действиях и незамедлительно уведомить об этом собственника.

В целях сохранности своего имущества каждому собственнику необходимо соблюдать меры безопасности:

- не оставлять транспортное средство открытым;
- не оставлять в транспортном средстве ценные вещи;
- сообщать сотрудникам охраны о подозрительных лицах в паркинге.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности паркинга

Забор воды на пожаротушение паркинга производится от водомерного узла с установкой электрозадвижки. Внутреннее пожаротушение паркинга предусматривается автоматической установкой пожаротушения (АПТ) и от пожарных шкафов внутреннего пожарного водопровода.

Для удаления продуктов горения с подземной автостоянки предусмотрена система дымоудаления, а также система компенсации — подпора дымоудаления.

Автостоянка оборудована эвакуационными выходами через лестничные клетки типа НЗ, обособленными от выходов жилого дома. Ширина эвакуационных выходов для людей в паркинге — не менее 1,2 метра «в свету», высота — не менее 2,0 метров. Протяжённость путей эвакуации в паркинге составляет менее 40 метров (наиболее удалённое место размещается между двумя эвакуационными выходами), что не противоречит положениям таблицы № 33 «СП 1.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», утверждённой Приказом МЧС России от 25.03.2009 N 171.

Лифтовой тамбур в паркинге оснащён автономной системой приточной противодымной вентиляции для создания избыточного давления при пожаре в размере 20 Па. Данный тамбур выделен противопожарными перегородками 1-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 45, с противопожарными дверями, имеющими предел огнестойкости не менее EI 30 и устройства для само закрывания и уплотнения в притворах.

При пожаре предусмотрено автоматическое отключение принудительной системы вентиляции и включение установки для подпора воздуха в тамбур-шлюз, выполненный перед лифтовой шахтой в паркинге. Воздуховоды системы противодымной вентиляции проходят под потолком паркинга. Проектом предусмотрена противодымная защита шахты лифта. Для систем подпора воздуха в лифтовые шахты предусмотрены крышные осевые вентиляторы.

Электропроводка в паркинге прокладывается кабелем с негорючей изоляцией. Паркинг оборудуется автоматической установкой водяного пожаротушения.

В качестве устройств для обнаружения пожара в автостоянке выполнена установка

ручных пожарных извещателей ИПР 513-11 и извещателей адресно-аналоговых опτικο-электронных дымовых ИП 212-64. Ручные пожарные извещатели подключаются к приёмно-контрольному прибору «Рубеж-20П» с выводами отдельно сигналов «Пожар» и «Неисправность» в помещение с круглосуточным нахождением обслуживающего персонала.

В паркинге предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей, которая относится к 1-му типу и включает в себя звуковой способ оповещения. В качестве звуковых оповещателей принимаются речевые оповещатели типа «Рокот». В подземной парковке устанавливаются световые указатели «Выход» и указатели направления движения. В качестве световых оповещателей принимаются световые указатели типа ССА1001.

Требования пожарной безопасности

В целях противопожарной безопасности собственникам/пользователям машино-мест настоятельно рекомендуется не оставлять транспортные средства на ручном тормозе и с включённой передачей. Для исключения загазованности паркинга не рекомендуется оставлять транспортное средство с включённым двигателем более 10 минут.

Особенности поведения людей при пожаре

Каждый собственник/пользователь машино-места должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара, а также особенности распространения горения в паркингах. Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Главную опасность при пожаре представляет дым. Для удаления дыма из помещения паркинга имеется система дымоудаления.

Основной путь эвакуации людей из здания — лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу. Лифт грузоподъёмностью 1000 кг не является средством эвакуации людей при пожаре! После спуска на первый этаж он автоматически отключается.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом, не адсорбируется на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения.

При защите от СО, так же как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как часто рекомендуют. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества: альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и другие), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний. Она регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток, и оповещает людей об опасности.

В соответствии с требованиями по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

- самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверкой технического состояния приборов;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленным в паркинге, можно получить в

организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Внимание! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов. Необходимо своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

Контроль доступа

Назначение системы

Система контроля доступа призвана:

- ограничить доступ посторонних лиц в паркинг;
- создать комфорт и безопасность для собственников.

Возможности системы

Система контроля доступа обеспечивает для собственников/пользователей машино-мест следующие возможности:

- дистанционное открывание ворот;

- допуск зарегистрированных автомобилей в любое время без ограничений;
- допуск других автомобилей с ограничениями;
- исключение неконтролируемого доступа.

Работа системы доступа происходит в автоматическом режиме, не требующем постоянного дежурства. Это обеспечивает удобство пользования паркингом для собственников/пользователей машино-мест.

ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения ворота находятся в состоянии «Открыто».

Эксплуатация системы

Каждый собственник машино-мест обеспечивается передатчиком, который даёт возможность открывать ворота паркинга. Передатчик оплачивается собственником самостоятельно. Подъезжая к пропускному пункту, пользователь нажимает на кнопку брелока, сигнал передаётся по радиоканалу и принимается приёмником в блоке автоматики ворот. При совпадении кодов ворота открываются.

Процесс регистрации брелока описан в ин-

струкции, которая предоставляется организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Если система не работает, необходимо обратиться в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с контрольно-пропускным устройством разрешается выполнять только силами специализированной организации.

Ответственность за нарушение общественного порядка, тишины и покоя граждан

Нарушение общественного порядка, тишины и покоя граждан влечёт ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации.