

**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства  
(машино-место)**

**г. Владивосток, ул. Расула Гамзатова, 1**

**Владивосток,  
2024г.**

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства  
(машино-место) в многоярусной парковке

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Информация о Застройщике.
2. Общие положения.
3. Сведения об основных конструкциях Парковки.
4. Правила пользования общим имуществом.
5. Правила эксплуатации машино-места в Парковке.
6. Гарантийное обслуживание.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика	ООО «Специализированный застройщик «ДальВостокСтрой»
Адрес местонахождения	Приморский край, г. Владивосток, ул. Можжевельная, 18, пом. 8
Режим работы	пн.- пт. с 9:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 14:00
Телефон	
Факс	
Электронная почта	dalvostokstroj@mail.ru
Сведения о государственной регистрации	Основной государственный регистрационный номер: (ОГРН) 1192536034140
Информация о постановке на учет в налоговом органе	ИНН 2536320528

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящая Инструкция пользования машино-местом в многоярусной парковке (далее – Парковка), разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами.
- 2.2. Настоящая Инструкция обязательна для исполнения собственником (арендатором, пользователем) машино-места в Парковке.
- 2.3. Право пользования Парковкой имеют лица, наделенные правом собственности на машино-место, а также лица, использующие машино-место на основании договора аренды или иного договора, устанавливающего право пользования, заключенного с собственником машино-места или иным его законным владельцем.
- 2.4. Пользование Парковкой должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ПАРКОВКИ

**Несущими конструкциями Парковки** являются:

- Фундамент под несущие стены каркаса и наружные стены – плитный, переменной толщины 200 и 700 мм.;
  - Основными несущими вертикальными элементами служат монолитные железобетонные колонны сечением 400\*400 мм., 300\*600 мм.;
  - Перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона толщиной 250 мм;
- Все конструкции каркаса запроектированы из бетона класса В30 W4 F75 с рабочей арматурой класса А400 марки 25Г2С по ГОСТ 5781-82.

Ширина внутренних проездов в чистоте, расстояние от пола до низа выступающих конструкций над проездами соответствует нормативным требованиям СП 113.13330.2016 п.5.1.4, 5.1.20, 5.1.31.

Кровля выполнена плоской с 1.0% уклоном с организованным водосбором и сбросом атмосферных осадков в ливневую канализацию.

Въезд-выезд в парковку осуществляется на отм.- 4,250.

На въезде в парковку предусмотрен автоматические подъёмно-опускные секционные ворота. Ворота открываются двумя способами: 1. При звонке с мобильного телефона на специально привязанный номер телефона (для привезки номера телефона к воротам Вам необходимо обратиться в Вашу управляющую компания); 2. При помощи пульта управления.

Система видеонаблюдения предусмотрена только на въезде-выезде с парковки. Вся информация с камер видеонаблюдения сводится в помещение поста охраны. Обслуживание системы видеонаблюдения должно осуществляться специализированной организацией и должен производиться плановый осмотр видеокамер не реже двух раз в месяц.

#### **ВНИМАНИЕ:**

- Запрещается загромождение видеокамер.
- Самостоятельно менять направление съемки видеокамер.

### 4 . ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

К общему имуществу парковки относятся:

а) помещения, не являющиеся частями м/м и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного машино-места, инженерное оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие конструкции, обслуживающие более одного машино-места (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен здание и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания.

Собственники пользуются общим имуществом здания в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими Правилами.

Содержание общего имущества парковки включает в себя текущий и капитальный ремонт общего имущества.

*Текущий ремонт общего имущества* – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

*Капитальный ремонт* – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования здания для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник (помещения, машино-места) обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, машино-места, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в здании, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт. За счет средств, получаемых от населения, обслуживаемыми организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт здания распространяется на всех собственников помещений, с момента возникновения права собственности на эти помещения в здании.

Собственники, а также лица, использующие машино-место на основании договора аренды или иного договора, устанавливающего право пользования, заключенного с собственником машино-места или иным его законным владельцем, обязаны соблюдать чистоту и порядок на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

**Все лица, находящиеся на территории здания, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. **На территории запрещается выгул домашних животных.****

При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества, виновные лица обязаны, в т.ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

**Не допускается** курение в помещениях общего имущества.

**Запрещается** хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

**Запрещается** захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации.

**Запрещается** хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество.

Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником в местах общего пользования.

**Запрещается** самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях.

**Запрещается** писать что - либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов общего имущества.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

**Запрещается** выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию.

**Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие не правильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение.**

**Запрещается** закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом.

**Запрещается** самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

**Запрещается** установка каких-либо ограждений, возведение построек на территории.

**Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик:**

- изменение цвета, формы, объема здания.

**Запрещается** производить в отношении общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего разрешения на реконструкцию и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

**При нарушении Собственниками или другими Пользователями настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.**

## 5. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ МАШИНО-МЕСТ В ПАРКОВКЕ

### 5.1. Парковка и движение транспортных средств.

**ВНИМАНИЕ:** На всей территории Парковки водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории Парковки 5 км/ч.

Приоритетом на территории Парковки во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий машино-места.

Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в т.ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д., **ЗАПРЕЩЕНА**, за исключениями, установленными настоящей Инструкцией.

Создание помех для выезда припаркованного на территории Парковки транспортного средства является **НЕДОПУСТИМЫМ**.

Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

На территорию Парковки не допускаются:

- транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 2,5 м по высоте и 2,2 м по ширине;
- транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;
- имеющие течь горючего, масла, охлаждающей, тормозной жидкости;
- в салоне которых находится самовоспламеняющиеся или ядовитые вещества.

Машино-место в Парковке может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.

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

На территории Парковки **ЗАПРЕЩЕНО**:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;
- ремонт и техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);
- заправка транспортных средств;
- пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;
- загромождать проезды и выезды с территории Парковки;
- парковать транспортные средства с открытой горловиной бензобака и (или) при наличии утечки горючего;
- двигаться на транспортном средстве со скоростью выше 5 км/час;
- устанавливать транспортное средство на козелки и подставки;
- хранить моторное топливо в дополнительных емкостях, кроме баков автомобиля;
- устанавливать шкафы или ящики для хранения инвентаря;
- резко трогаться с места парковки, оставляя следы на покрытии;
- пригонять машины на территорию Парковки на буксире;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей (в т.ч. внутри транспортных средств);
- стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе;
- разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы;
- въезд в Парковку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ;
- производить какие-либо строительно-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы Парковки.

## 5.2. Обязанности собственника (пользователя) машино-места.

Соблюдать настоящие Правила, Правила техники безопасности и Правила пожарной безопасности.

Содержать транспортное средство в чистом виде.

Ставить транспортное средство строго по разметке.

При покидании транспортного средства закрыть замки дверей и багажника на ключ.

Соблюдать следующие Правила безопасности в Парковке:

- не прогуливаться по территории Парковки;
- не оставлять детей без присмотра и не разрешать им играть на территории Парковки.

При обнаружении неисправностей, пожаров и аварий в помещении Парковки, внутридомовых инженерных сетей и систем, а также при обнаружении иных нарушений немедленно сообщить о них в диспетчерскую службу Управляющей компании.

## 6. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а так же от действий третьих лиц.

По вопросам исполнения гарантийных обязательств в Управляющую компанию.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) собственник машино-места подает заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.

2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.

3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным Управляющей компанией.

4. В случаях когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.

5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.

6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

### 7. Гарантийные сроки по видам работ

No п.п.	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		На работы	На материалы
1	Монтажные работы	5	5
2	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.)	3	3
3	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные)	5	5

4	Электроосвещение и электротехническое оборудование	3	3
5	Система пожарной сигнализации	3	3
Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование, могут корректироваться с учетом фактических данных от исполнителей и производителей).			

## 7. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Служба эксплуатации Управляющей компании:

Для управления и контроля технического состояния Вашего здания В управляющей компании создана Служба эксплуатации.

Служба эксплуатации контролирует работу инженерного оборудования и принимает заявки собственников по устранению дефектов (недостатков), неисправностей и повреждений.

**ВНИМАНИЕ:** Прием заявок осуществляется по графику, установленному Управляющей компанией, телефон аварийно-диспетчерской службы указан на информационном стенде.

Прием заявок осуществляется в письменном виде при непосредственном обращении жильцов, посредством информационной СРМ-системы Бурмистр (необходимо установить приложение «Квартира.Бурмистр.ру» на телефон) или устно по телефону.

Регистрация заявок и контроль выполнения работ по ним осуществляются по журналу приема заявок.

### Информирование собственников

Собственники получают от Управляющей компании следующую информацию:

- ◆ перечень исполнителей по отдельным видам услуг, в котором указывается Управляющая организация (компания), предприятия водо-, энергоснабжения и другие организации обслуживающие здание, с указанием их адресов и номеров телефонов;

- ◆ номера телефонов и адреса аварийно-восстановительной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;

- ◆ полное наименование, режим работы всех своих подразделений, служб и отделов, их адреса и номера телефонов;

- ◆ перечень обязательных коммунальных услуг (КУ), предоставляемых Исполнителем работ и услуг в счет установленной ежемесячной оплаты КУ;

- ◆ порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам собственников и за счет их оплаты;

- ◆ установленные стандарты и (или) нормативы предоставления КУ, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность оказания различных видов работ и услуг;

- ◆ размеры цен и тарифов, установленных для населения по каждому виду КУ, порядок и форму (образец) их оплаты.

### Состав работ и услуг, предоставляемых Управляющей компанией

#### Услуги по эксплуатации зданий:

- ◆ Услуги по эксплуатационному обслуживанию, диагностике технического состояния, техническому обслуживанию, текущему ремонту несущих и ограждающих строительных конструкций, фасадов, кровель;

- ◆ Содержание и текущий ремонт общего имущества;

- ◆ Услуги по освещению мест общего пользования;

- ◆ Ремонт и обслуживание инженерных систем электроснабжения;

- ◆ Ремонт и обслуживание инженерных систем водоснабжения.

- ◆ Сбор и вывоз мусора, не относящегося к твердым коммунальным отходам (ТКО);

- ◆ Уборка придомовых территорий;



- ◆ Санитарно-гигиеническая очистка здания и придомовых территорий;
- ◆ Содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

- ◆ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях здания;
- ◆ ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
- ◆ устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
- ◆ устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водоснабжения, и иных систем, а также предусмотренного проектом оборудования;
- ◆ устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
- ◆ устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- ◆ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке машино-места (царапины, трещины, сколы и др.);
- ◆ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа машино-места или его частей;
- ◆ собственником машино-места нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации машино-места;
- ◆ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом машино-места, проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- ◆ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- ◆ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание машино-места;
- ◆ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации машино-места;
- ◆ собственником или привлеченными им третьими лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство машино-места;
- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.