

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по эксплуатации объектов долевого строительства**  
**(машино-мест) и общего имущества в наземном многоуровневом**  
**паркинге**

Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город  
Тюмень, город Тюмень, улица Профсоюзная, дом 51

Тюмень  
2025 г.

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства, как правило, путем предоставления информации о скачивании ее с сайта ГК «Эталон» или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном объекте, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества объекта и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

## ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Информация о Застройщике .....	4
2. Общие положения... ..	4
3. Сведения об основных конструкциях паркинга .....	5
4. Инженерное оборудование паркинга .....	6
4.1. Электроснабжение .....	6
4.2. Отопление и вентиляция паркинга .....	6
4.3. Слаботочные системы .....	7
4.4. Система водоснабжения и канализации .....	7
5. Правила пользования паркингом .....	7
6. Правила проведения ремонтных работ в паркинге .....	10
7. Требования пожарной безопасности .....	11
8. Гарантийное обслуживание .....	13
9. Ваша управляющая компания... ..	14
Экстренные телефоны... ..	16

## 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

<b>Наименование застройщика:</b>	<b>ООО «Специализированный застройщик «Эталон Ситилайф»</b>
<b>Адрес местонахождения:</b>	625002, Тюменская область, город Тюмень, ул. Профсоюзная, д. 63, помещение 40
<b>Режим работы:</b>	Понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, Перерыв: с 13:00 до 14:00 Суббота, воскресенье – выходные дни По предварительной записи
<b>Телефон, факс, электронная почта</b>	тел. +7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com
<b>ОГРН/ИНН</b>	ОГРН 1207200019938, ИНН: 7203512896

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (паркинга и машино-мест) разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) машино-мест с целью их надлежащей эксплуатации.

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

На основании требований Жилищного кодекса Российской Федерации, **собственник** помещений несет ответственность за их эксплуатацию и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, машино-местами, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в объекте.

**ВНИМАНИЕ!** Переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Аварийное состояние объекта, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

**ВНИМАНИЕ!** Собственники машино-мест обязаны допускать работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния машино-мест, технического и иного оборудования, находящегося вблизи машино-места, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

## 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ПАРКИНГА

## **Конструктивная схема паркинга**

Конструктивная схема здания - смешанная, несущие конструкции железобетонные монолитные стены, колонны, объединенные балками, перекрытиями и покрытием из монолитного железобетона в пространственную устойчивую систему. Паркинг является сооружением примыкающим строительными конструкциями к секциям жилых групп С4 и С5.

Плиты перекрытия с разуклонкой верхней поверхности толщиной 260...330 мм – монолитный железобетон.

**Фундаменты** - столбчатые монолитные толщиной 750 мм под колонны, фундаментная плита – под лестничный узел, толщиной 750 мм, ленточные под диафрагмы жесткости. Фундаменты выполняются из тяжелого бетона класса В30 F150 W8.

**Стены внутренние**, лестнично-лифтовой узел, колонны, балки, пилоны –

- Монолитные железобетонные стены и колонны толщиной 200 и 400 мм;
- Кладка из керамического пустотелого кирпича КР-р-пу 250x120x88/1,4НФ/ГОСТ 530-2012, толщиной 120 мм.
- Минераловатный утеплитель 50-100 мм (по расчёту)

### **Стены и перегородки**

- неотапливаемых помещений наземной автостоянки:
  - кладка из керамзитобетонного блока «ВЗКГ» М100 1000 кг/м<sup>3</sup> толщиной 190мм - монолитный железобетон – 200 мм;
  - для отапливаемых помещений минераловатный утеплитель 50-100 мм (по расчёту) , со стороны помещения, утеплитель защищен пароизоляцией и зашит 2 листами влагостойкого гипсокартона по металлическому каркасу.

**Плиты перекрытий** – монолитные железобетонные, безбалочные, толщиной 200 мм из бетона класса В25-В30 (определяется проектом), армированные арматурой класса А400С и А500С.

### **Кровля**

Кровля паркинга является эксплуатируемой, на ее поверхности размещены газоны, площадки для активного и пассивного отдыха. Кровля наземного паркинга плоская с организованным внутренним водостоком, обслуживаемая:

- монолитная железобетонная плита покрытия толщиной 250 мм;
- стяжка для формирования разуклонки к воронкам из цементно-песчаного раствора М 150 армированная сеткой 4Вр I 100x100 ГОСТ 8478-81\* - 30...240 мм;
- рулонная наплавляемая гидроизоляция;

Выход на кровлю для осуществления регулярной чистки снега в зимнее время выполнен из лестничных клеток типа Л1. Для своевременного стока воды и исключения образования наледи предусмотрены водосточные воронки с электроподогревом. По периметру кровли, а также на перепадах высот кровли предусмотрены парапеты с ограждениями суммарной высотой не менее 600мм.

### **Двери, ворота, окна**

Дверь в электрощитовую – металлическая противопожарная

Двери на выходах из паркинга и водомерного узла – стальные индивидуальные.

Двери в помещении охраны – внутренние деревянные, на входе стальная индивидуальная.

В помещениях охраны и на лестничных клетках предусмотрены ПВХ окна.

### **Лестницы, лифты.**

Для вертикальной взаимосвязи этажей наземного паркинга проектом предусмотрено размещение:

- лестничная клетка и открытая лестница 3 типа;
- 1 лифт BLT-NS: грузоподъемностью 1000 кг с размером кабины 1100x2100x2200 (ШxГxВ) мм (13 чел.);

Ширина площадки перед пассажирскими лифтами предусмотрена с учётом возможности использования лифтов для транспортирования человека на носилках.

Правила пользования лифтом располагаются в лифтовых холлах на 1-ом этаже, а также в кабинах.

В качестве путей эвакуации из здания выступают выходы из здания, расположенные в уровне 1 этажа, открытая лестница 3 типа и лестничная клетка типа Л1 с выходом непосредственно наружу и кровлю здания;

В здании предусмотрено устройство температурного шва от уровня земли до кровли включительно.

В помещениях для хранения автомобилей в местах выезда (въезда) на рампу, по контуру этажей предусмотрены искусственные неровности для предотвращения возможного растекания топлива на нижележащий этаж.

Паркинг оборудован колесоотбойными устройствами из металлических труб.

## 4. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ПАРКИНГА

### 4.1. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Электроснабжение паркинга предусмотрено от существующей ТП-4 10/0,4 кВ до ВРУ объекта.

На распределительных панелях предусмотрены счетчики электроэнергии - электронные многотарифные.

На объекте расположено вводно-распределительное устройство ВРУ, состоящее из вводной панели ВП, панели автоматического ввода резерва АВР, распределительных панелей РП 1, РП 2 панели противопожарных устройств ППУ.

Проектной документацией предусмотрено применение следующей кабельной продукции:

- наружные питающие сети от ТП до ВРУ здания выполняются кабелями с алюминиевыми жилами марки АПвБШв (или аналог) в траншее;
- подключение светильников наружного освещения, установленных на кронштейнах на фасаде здания, выполнено кабелем с медными жилами с ПВХ изоляцией с низким дымо- и газовыделением марки ВВГнг(А)-LS.

В паркинге предусмотрено искусственное внутреннее и наружное освещение, выполненное светодиодными светильниками.

**Внимание! Запрещается использование штепсельных розеток. Штепсельные розетки паркинга предназначены только для уборочной техники.**

**Внимание! Запрещено любое вмешательство в электрические сети и электрооборудование гараж-стоянки.**

### 4.2. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ ПАРКИНГА

Отопление помещений для хранения автомобилей не предусматривается. Отопление вспомогательных помещений (помещения для хранения средств пожаротушения, электрощитовая, помещение охраны, с/у), помещения лифтового холла обеспечивается электрическими конвекторами. Все конвекторы оснащены встроенными механическими термостатами, обеспечивающими заданную температуру воздуха в помещениях.

Система отопления рассчитана на обеспечение в холодный период года минимальной оптимальной внутренней температуры воздуха.

Система вентиляции паркинга обеспечивает разбавление вредных выбросов от работающих двигателей автомобилей до 30% уровня ПДК в рабочей зоне помещений. Воздухообмен остальных помещений определен по нормируемой кратности. Расчетные параметры воздуха и кратности воздухообмена приняты в соответствии действующими нормами и правилами.

Приток свежего воздуха в помещения хранения автомобилей осуществляется естественным путём, через отверстия в наружных стенах.

Удаление воздуха осуществляется при помощи вентиляторов, установленных на кровле сооружения.

В здании предусмотрены следующие системы противодымной вентиляции:

-ВД1, ВД2 –удаление продуктов горения из помещений хранения автомобилей;

-ПДЕ1 -естественная компенсация дымоудаления помещений хранения автомобилей через отверстия в наружных стенах;

-ПД1 -Подпор воздуха в шахту лифта во время пожара;

Противодымная вентиляция рассчитана для предотвращения поражающего воздействия на людей и (или) материальные ценности продуктов горения, распространяющихся во внутреннем объеме здания при возникновении пожара в одном помещении на одном из этажей одного пожарного отсека, согласно п.7.1 СП 7.13130.2013. Системы противодымной вентиляции являются автономными для каждого пожарного отсека.

**Внимание! Запрещено любое вмешательство в работу системы вентиляции и отопления.**

### **4.3. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ**

В паркинге установлена система охранного телевидения (СОТ) на основе IP видеокамер.

Система контроля и управления доступом (СКУД) предназначена для проезда зарегистрированных автомобилей, а также для контроля прохода через двери.

В гараже-стоянке установлена персонализированная система контроля и управления доступом (СКУД). Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью звонка на GSM модуль дистанционного открывания шлагбаумов. Проход осуществляется по индивидуальным картам/брелокам доступа. При пожаре дверь автоматически разблокируется по сигналу «Пожар».

В паркинге установлена система диспетчеризации лифтового оборудования и связь с кабиной лифта.

### **4.5. СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ**

Система хозяйственно-питьевого водопровода предусмотрена для нужд охраны и обслуживающего персонала паркинга.

Система отвода стока с пола предназначена для отвода воды после срабатывания систем пожаротушения. Запрещается сливать любые жидкости и помещать в систему водоотведения любые предметы, в т.ч. мусор.

## **5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРКИНГОМ**

### **Общие рекомендации:**

♦ Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других Пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

♦ На территорию паркинга допускаются легковые автомобили, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) не превышают 2,1 м по высоте; максимальная разрешенная масса которых не превышает 2500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, не превышает четырёх.

♦ Движение на территории паркинга осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т.п.

♦ Машино-места в паркинге используются исключительно для парковки ТС. Использовать машино-места для складирования имущества запрещено.

♦ Машино-места в паркинге могут быть использованы для парковки ТС, количество которых определено документами (договором приобретения, схемой расстановки, проектом, и пр.).

♦ Парковка транспортных средств разрешается Пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и в пределах разметки разделительных линий.

♦ Пользователь может передавать свое право пользования машино-местом третьим лицам, на основании письменно оформленных документов (доверенность, договор, и др.). На основании предоставленных Пользователем документов, Управляющая компания вносит в электронную базу данных соответствующие сведения.

♦ При неправильном размещении (парковке) транспортного средства на территории паркинга в случае создания помех для пользования машино-местом другим Пользователям, Управляющая компания имеет право эвакуировать транспортное средство за территорию паркинга, расходы по эвакуации возлагаются на виновное лицо.

♦ Самостоятельный доступ Пользователем на машино-место осуществляется исключительно с использованием устройств доступа.

♦ Допускается пропуск на территорию паркинга по предъявлению Пользователем документа, удостоверяющего его личность (паспорт, водительское удостоверение).

♦ Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт, допускаются на территорию паркинга беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения.

♦ В зимний период при въезде в паркинг необходимо очищать транспортное средство и арки колес от снега и наледи.

### **ВНИМАНИЕ:**

#### **Пользователь обязан:**

● Для внесения в электронную базу данных Пользователей паркинга и оформлению доступа, предоставить Управляющей компании:

- копию договора (приобретения машино-места, аренды, и др.), доверенности на право пользования, паспортные данные, сведения о транспортных средствах (марка и государственный регистрационный номер) и контактный телефон для связи в любое время.

● Своевременно информировать Управляющую компанию о смене транспортного средства.

● Не создавать препятствий для проезда и парковки транспортных средств других Пользователей.

● Выполнять требования (предписания) административного и сервисного персонала АС, касающиеся исполнения настоящих Правил.

● Своевременно производить оплату содержания машино-места и общего имущества паркинга.

● Обеспечивать сохранность Устройства доступа, в случае его утраты незамедлительно поставить в известность Управляющую компанию. Пользователь несет все потенциальные риски наступления негативных последствий, связанных с добровольной передачей принадлежащего ему Устройства доступа третьим лицам.

● Соблюдать очередность движения по территории паркинга, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются транспортные средства, следующие на выезд.

- Управлять транспортным средством в соответствии с требованиями правил дорожного движения, имеющихся на территории паркинга информационных указателей и световой индикации.

- Соблюдать чистоту и порядок на территории паркинга, не допускать повреждения оборудования и имущества паркинга и Пользователей.

- В случае возникновения задымления или пожара, а также ситуаций, которые могут повлиять на безопасность пользования машино-местом или вызвать причинение ущерба конструктивным элементам и оборудованию паркинга и/или имуществу Пользователей, незамедлительно известить об этом Администрацию паркинга.

- При нахождении на территории паркинга держать малолетних детей за руку, не оставлять их без присмотра.

- При перемещении по территории паркинга с домашними животными, принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим Пользователям, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории паркинга (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты).

### **На территории паркинга запрещается:**

- Стоянка 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.

- Стоянка неисправного автотранспорта.

- Стоянка автомобилей с работающим двигателем.

- Стоянка транспортных средств вне зоны машино-места, в т. ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.

- Складевать канистры, автопокрышки, бумагу, газовые баллоны, отходы дерева, игрушки, другие огнеопасные (легковоспламеняющиеся) материалы и вещества.

- Курить. Употреблять спиртные напитки и наркотические вещества.

- Осуществлять мойку автомобилей.

- Выполнять ремонт транспортных средств, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес.

- Проникать в служебные и технологические помещения.

- Двигаться под закрывающиеся ворота (шлагбаум), либо запретительный красный сигнал светофора, в т. ч. препятствовать закрыванию ворот.

- Въезд/выезд по одному устройству доступа одновременно двух и более транспортных средств («на хвосте» движущегося впереди транспортного средства).

- Использовать помещения и оборудование паркинга не по назначению, загромождать проходы и пути эвакуации Пользователей, складировать и выбрасывать мусор вне специально отведенных мест.

- Выгул собак.

- Перемещение на велосипедах, самокатах, роликах, скейтбордах и т.п.

- Аудио прослушивание с применением громкоговорителей, использование музыкальных инструментов.

- Самоуправные действия, связанные с вмешательством в работу инженерных систем и специального оборудования, используемого на территории паркинга (подключения к коммуникациям, переключение приборов управления, тумблеров, кнопок и т.п.).

- Самовольно вносить изменения в конструктивные элементы паркинга (разделять машино-места перегородками на отдельные боксы, проводить любые виды работ, перепланировку помещений, устанавливать ящики для хранения, демонтировать отбойники колес, корректировать и затирать разграничительные линии разметки и т.п.).

- Самостоятельно подключаться к источникам электроэнергии, пользоваться электронагревательными приборами с открытой спиралью.
- Пользоваться открытым огнем, пиротехническими устройствами (свечи, петарды и т.п.).
- Использовать въездные ворота паркинга для пешего прохода
- Требовать от административного и сервисного персонала выполнения действий, противоречащих его функциям по предоставлению услуг и выполнению работ на территории паркинга.
- Прикасаться к чужим транспортным средствам, а также препятствовать их проезду по территории паркинга.
- Наступать (наезжать) на переносимые электрические кабели, лежащие на полу в период выполнения сервисного обслуживания.
- Нарушать установленный план расстановки транспортных средств.

## 6. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ -РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ПАРКИНГЕ

**Текущий ремонт помещения паркинга, машино-места** ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности помещения паркинга, машино-места, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры объема, установленном нормативной и технической документацией.

**Текущий ремонт машино-места, выполняется собственником такого машино-места, за исключением общего имущества паркинга, поскольку ремонт общего имущества выполняется силами УК.**

Состав общего имущества паркинга, определен в разделах 3 и 4 настоящего документа.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- профилактический текущий ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;
- непредвиденный текущий ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов паркинга до их капитального ремонта или проведения реконструкции паркинга.

Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов паркинга с учетом проведения их профилактических ремонтов определена ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов паркинга определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов собственникам машино-мест рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно во всем помещении паркинга в целом, каждые 3-5 лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10-25% средств, предназначенных на текущий ремонт, в

зависимости от технического состояния паркинга, конструкций и инженерного оборудования.

Организация текущего ремонта паркинга должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта зданий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

## 7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

**Паркинг**, как объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

**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.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания.

♦ **Первичных средств пожаротушения.** В автопарковке имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах каждого этажа, на каждом этаже предусмотрена Спринклерная система пожаротушения.

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации или воспользовавшись дистанционно ИПР в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

♦ **Комплекс систем пожарной безопасности объекта.**

Паркинг оборудована автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию и на «Пульт 01» в пожарную часть

В помещениях установлены элементы автоматической пожарной сигнализации. В коридорах, на стене у входной двери, устанавливаются ручные пожарные извещатели и тепловые пожарные извещатели на потолке, которые подключены к единой системе автоматической пожарной сигнализации всей автопарковки. А также в помещении охраны устанавливаются дымовые пожарные извещатели.

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре в автоматическом режиме, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;
- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются система дымоудаления;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
- лифты опускаются на первый посадочный этаж и открывают двери. Разрешена работа только противопожарных лифтов и только сотрудниками МЧС.
- отключается система вентиляции.

#### **Признаки неисправности электропроводки:**

- горячие электрические вилки и розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины или пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение изоляции электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

**Причинами возникновения пожаров** являются также шалости детей с огнем, неосторожность и беспечность при курении, а также и другие причины:

- хранение большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
- отопление замерзших труб открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов различными вещами и предметами.

#### **Как действовать, если Вы услышали сигнал тревоги:**

- ♦ отвлекитесь от Вашего занятия;
- ♦ пройдите в помещение;
- ♦ закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны, форточки и вентиляцию;
- ♦ выключите свет и электроприборы;
- ♦ слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

Наземный паркинг оснащен автоматической системой пожаротушения.

Наземный паркинг оснащен системой внутреннего противопожарного водопровода.

Средства первичного пожаротушения: пожарные краны и огнетушители находятся в опломбированных пожарных шкафах, размещенных на каждом этаже гараж-стоянки. Запуск системы внутреннего противопожарного водопровода предусмотрен в автоматическом режиме, при срабатывании системы.

Запрещается снятие пломб пожарных шкафов, использование системы не по назначению.

Внимание! В случае пожара или появления дыма необходимо:

- сообщить о пожаре в пожарную охрану по стационарному телефону 01, 010 сотового оператора МТС, 010 сотового оператора Мегафон, 01 сотового оператора Билайн, по Единому номеру телефона для всех операторов 112, указав свою фамилию, адрес и точное место возгорания;

- нажать на кнопку ближайшего ручного пожарного извещателя;
- покинуть помещение в соответствии с планом эвакуации;
- при эвакуации оказывать помощь людям, имеющим затруднения.

Если горение не сильное и площадь пожара на момент попытки ликвидации не более одного квадратного метра, нет задымления, попытаться ликвидировать загорание первичными средствами пожаротушения, используя огнетушители.

Оценка внешних признаков пожара носит рекомендательный характер. Решение о силе горения принимается собственником самостоятельно, под собственную ответственность.

Если в течение трех-четырех минут ограничить распространение пожара или ликвидировать горение невозможно, необходимо немедленно начать эвакуацию (предварительно голосом оповестив находящихся на этаже людей).

Эвакуацию необходимо производить по специально предназначенной для этого лестнице, выход на которую обозначен соответствующим знаком. Эвакуация на лифте запрещена.

## **8. 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 также от действий третьих лиц.**

**Требования по гарантии могут быть предъявлены в пределах гарантийного срока, установленного законодательством о долевом строительстве.**

По вопросам исполнения гарантийных обязательств следует обращаться в управляющую компанию или на электронный адрес: Region\_OPO@etalongroup.com. Если дефект признан гарантийным собственник может обращаться по телефону горячей линии Застройщика: +7 (3812) 99 28 94. Время работы: ежедневно с 8:00 до 20:00.

### **Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:**

- ◆ Заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях гараж-стоянки, в том числе входящих в состав общего имущества, возникновение которых не связано с усадочными явлениями.
- ◆ Устранение недостатков (скрытых дефектов), стен и пола.
- ◆ Ремонт повреждений, возникших вследствие устранения брака материала и монтажа инженерных систем.
- ◆ Ремонт недостатков (дефектов) монтажа электропроводки.
- ◆ Ремонт недостатков (дефектов) монтажа оборудования систем водопровода и отопления, восстановление неисправного оборудования или деталей.
- ◆ Ремонт недостатков (дефектов) монтажа вентиляции и оборудования.

♦ Устранение брака строительных материалов и инженерного оборудования, относящегося к имуществу паркинга.

**Порядок гарантийного обслуживания:**

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию или напрямую Застройщику (в канцелярию), 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 первичного осмотра.

3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании.

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

5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) 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 за счет средств соответствующих статей бюджета наземного паркинга.

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

♦ Повреждения или недостатки (дефекты) машино-места или паркинга, или его частей возникли в ходе нормального износа территории паркинга или его частей.

♦ Собственником (владельцем) машино-места нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации.

♦ В случае существенного завышения требований собственника машино-места к качеству паркинга, нежели те, которые предусмотрены положениями законодательства Российской Федерации, действовавшего на момент проектирования и ввода в эксплуатацию наземного гараж-стоянки и обнаружении неустранимых недостатков (дефектов).

♦ При обнаружении недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.

♦ Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки, не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) т.к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации.

♦ При обнаружении недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоизмеримых расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, Управляющая компания выводит вопрос на Застройщика с целью принятия решения о порядке дальнейших действий.

♦ В случае возникновения усадочных трещин.

## **9. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

Ваш дом обслуживает – ООО «ЮНИТ Сервис Урал» — это динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

Своим главным преимуществом компания считает квалифицированные кадры, имеющие большой опыт работы в области эксплуатации недвижимости. Большинство сотрудников, как руководящего звена, так и рядовых специалистов, работает в сфере жилищно-коммунального хозяйства более 10 лет.

Опираясь на собственный положительный опыт управления многоквартирными домами, а также всестороннее изучение рынка эксплуатирующих организаций, компания ООО «ЮНИТ Сервис Урал» выработала собственные принципы успешной работы. В основе их лежат прогрессивные методы управления, забота о комфорте клиента, демократичная ценовая политика, широкий спектр оказываемых услуг.

### **Служба эксплуатации Управляющей компании:**

Для управления и контроля технического состояния Вашего жилого дома в управляющей компании создана Служба эксплуатации.

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

**ВНИМАНИЕ:** Прием заявок осуществляется круглосуточно, телефон диспетчера указан

на информационном стенде. Прием заявок осуществляется в письменном виде при непосредственном обращении жильцов, через приложение Ю-ПЛЮС или устно по телефону. Регистрация заявок и контроль выполнения работ по ним осуществляются по журналу приема заявок.

### **Состав работ и услуг, предоставляемых ООО «ЮНИТ Сервис Урал»**

#### ***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;*
- ◆ *Ремонт и эксплуатация лифтов;*
- ◆ *Услуги по внутридомовому освещению мест общего пользования;*
- ◆ *Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем электроснабжения;*
- ◆ *Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем центрального отопления;*
- ◆ *Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения.*

#### ***Жилищные услуги:***

- *Содержание мест (площадок, мусоросборные камеры) для накопления твердых коммунальных отходов (ТКО);*
- *Уборка внутри подъездных и придомовых территорий;*
- *Санитарно-гигиеническая очистка жилых зданий и придомовых территорий;*
- *Содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.*

**С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться на официальном сайте <https://tmn.y-service.site/>**

- 1. Адрес электронной почты – [y-service.tmn@etalongroup.com](mailto:y-service.tmn@etalongroup.com)**
- 2. Телефон Управляющей компании: +7 (3452) 63- 88- 53**
- 3. Круглосуточная диспетчерская служба: +7 (3452) 63- 88- 53**
- 4. Контакты руководства УК размещены на сайте УК.**
- 5. Контакты постпродажного обслуживания:**

Телефон контактного центра +7 (495) 378-88-24  
Сайт [https://etalongroup.ru/pages/for\\_clients\\_tmnl/](https://etalongroup.ru/pages/for_clients_tmnl/)  
Адрес электронной почты - [RC\\_OPO@etalongroup.com](mailto:RC_OPO@etalongroup.com)

**Телефоны аварийной службы, паспортной службы, службы эксплуатации размещаются на информационных стендах.**

**ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ**  
**По Тюменской области и г. Тюмень**

***Экстренная помощь:***

Единый телефон службы спасения – 112  
Пожарная охрана – 01 (с мобильного 101)  
Полиция – 02 (с мобильного 102)  
Скорая помощь – 03 (с мобильного 103)  
Аварийная служба газа – 04 (с мобильного 104)  
Главное управление МЧС России по Тюменской области  
оперативный дежурный +7 (3452) 590-290  
e-mail: [info@55.mchs.gov.ru](mailto:info@55.mchs.gov.ru)

***Аварийно-диспетчерские службы:***

Управление единой дежурно-диспетчерской службы Администрации г. Тюмени -  
112  
+7 (345) 245-15-20

Телефон диспетчерского пункта АО "СУЭНКО"  
(перебои в электроснабжении)  
8-800-700-86-72. в тоновом режиме необходимо нажать цифру 1.

Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода и канализация)  
«Росводоканал Тюмень». Центр обслуживания клиентов работает круглосуточно  
+7 (3452) 540-940.

Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода)  
Диспетчерская СП «УСТЭК»  
+7 (3452) 38-61-55

При обнаружении подозрительных предметов, имеющих сходство со взрывными устройствами, оружием и боеприпасами, нужно незамедлительно информировать:  
УФСБ России по Тюменской области, телефон +7(3452) 46-16-95  
УМВД России по городу Тюмени, телефоны: +7(3452) 291-600 или 02.