



Утверждаю
Директор управляющей организации
ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»
/ Торов В.В. /
Приказ № 6 от 04 мая 2021 г.

Инструкция по эксплуатации нежилого помещения (индивидуального подсобного помещения) и общего имущества, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу г. Владивосток, ул. Старцева, 55, корпус 1, 2, 3

Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщике, генеральном подрядчике и общая характеристика нежилого помещения

Подраздел 1.1. Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «АРМГРУПП»
ИНН	25431111395
Контактная информация:	
Телефон:	234-18-17
Электронная почта	armgroup2018@yandex.ru
Фактический и юридический адрес	690088, г. Владивосток, ул. Жигура, 26, офис 11

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «АКБ-Нистратов»
ИНН	2543017385
Контактная информация:	
Телефон:	274-08-92
Электронная почта	info@akb-nistratov.ru
Фактический и юридический адрес	690105, г. Владивосток, ул. Русская, 65, корпус 10, офис 4103

Подраздел 1.3. Сведения о генеральном подрядчике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ЯВ-СТРОЙ»
ИНН	2538077170
Контактная информация:	
Телефон:	260-97-88
Электронная почта	yav-stroi2003@mail.ru
Фактический и юридический адрес	690088, г. Владивосток, ул. Жигура, 26

Подраздел 1.4. Общая характеристика нежилого помещения (индивидуального подсобного помещения)

№ п/п	Наименование характеристики	Сведения
1	Этаж	подвальный

2	Материал наружных стен	Монолитный железобетон с облицовкой лицевым кирпичом и утеплением (выше планировочной отметки земли)
3	Материал внутренних стен	Монолитный железобетон, кирпич толщиной 120 мм
4	Материал перекрытия	Железобетонная плита
5	Материал пола	Бетонный армированный, шлифованный
6	Материал полового покрытия	Без покрытия
7	Материал отделки стен	Без отделки
8	Материал, конструкция оконного заполнения (при наличии)	Окно из ПВХ профиля КВЕ Expert с двухкамерным стеклопакетом (при наличии)
9	Дверное заполнение	Входная дверь — Гардиан, ДГ21-10
10	Электрическое оборудование	Электрический щиток, розетка, выключатель, светодиодный светильник ССП-155-PRO. Счётчик электроэнергии Меркурий 201.5 однофазный однотарифный, 5(80), класс точности 1.0
11	Отопительное оборудование	Не предусмотрено
12	Вентиляционное оборудование	Вентиляция естественная (на блок индивидуальных подсобных помещений)
13	Оборудование, обеспечивающее пожарную безопасность	Не предусмотрено

Раздел 2. Рекомендации по обслуживанию, безопасной эксплуатации нежилого помещения (индивидуального подсобного помещения).

Подраздел 2.1. Рекомендации и требования к эксплуатации нежилого помещения (индивидуального подсобного помещения).

№ п/п	Рекомендации
2.1.1	<p>Индивидуальное подсобное помещение по функциональному назначению является индивидуальной хозяйственной кладовой жилья (складским нежилым помещением). При эксплуатации индивидуального подсобного помещения необходимо соблюдать противопожарные требования, приведённые в подразделе 2.2 настоящей Инструкции, и санитарно-гигиенические нормы.</p> <p>Индивидуальное подсобное помещение предназначено для использования в личных целях граждан, при этом не ущемляя жилищных, иных прав и свобод других граждан и собственников иных помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Запрещается использование индивидуального подсобного помещения в коммерческих целях, размещать мастерские, прачечные, магазины и т.д.</p> <p>В индивидуальном подсобном помещении разрешено хранить:</p> <ul style="list-style-type: none"> – негорючие строительные материалы (кирпич, сухие строительные смеси, бетонные и железобетонные изделия, шпаклёвки, керамическую плитку и т.д.) в том числе в горючей, трудногорючей и негорючей упаковке; – металлические изделия и материалы; – пищевые продукты в стеклянных банках (консервация), стеклотару, посуду из негорючих материалов; – корнеплоды и овощи в картонных коробках или деревянных ящиках. <p>Хранение горючих материалов и изделий допускается только в противопожарных (металлических огнестойких) шкафах с пределом огнестойкости EI45.</p>
2.1.2	Компоновка индивидуальных подсобных помещений выполнена блочно по 1 – 2 – 3 – 4 – 5 смежных индивидуальных подсобных помещения. Перегородки смежных

	<p>индивидуальных подсобных помещений выполнены из кирпича толщиной 120 мм высотой 2,25 м, не доходящими до потолка для обеспечения естественной вентиляции блока смежных индивидуальных подсобных помещений. Отток вентиляционных потоков обеспечен посредством вентиляционного короба в вентиляционный канал. Вентиляционный короб один на блок смежных индивидуальных подсобных помещений. Закладывать пространство в уровне стены до потолка запрещено. Разрешается при необходимости выполнить заполнение пространства над перегородкой металлической сеткой на металлическом каркасе с креплением к железобетонным стенам, потолку и кирпичным перегородкам. Данный вид работ необходимо в обязательном порядке согласовывать с управляющей компанией.</p> <p>В некоторых индивидуальных подсобных помещениях располагается участок трубопровода ливнесточной системы дома. Запрещается складирование, опирание на данную трубу каких-либо вещей и предметов во избежание её разгерметизации или поломки.</p> <p>В некоторых индивидуальных подсобных помещениях в наружной стене располагается окно, предназначенное для обеспечения пожарной безопасности подвала секции многоквартирного жилого дома. В случае возникновения пожара в подвале данное окно служит для подачи пожарных рукавов и обеспечения тушения пожара, а также для удаления воздушных продуктов горения. В виду этого пространство возле окна и проход к окну в индивидуальном подсобном помещении, в котором установлено окно, должно быть свободно, не захлавлено и обеспечивало прохождение пожарных бригад. Устанавливать на указанное окно решётки и запирающие устройства запрещено. Указанные окна запрещено оставлять открытыми без присмотра.</p> <p>При обустройстве внутреннего пространства индивидуального подсобного помещения категорически запрещается навешивать на перегородки стеллажи, полки, кронштейны и др., что может привести к потере устойчивости перегородки, также запрещается опирать на неё габаритные тяжёлые предметы.</p>
--	--

Подраздел 2.2. Рекомендации по соблюдению мер пожарной безопасности.

№ п/п	Рекомендации
2.2.1	Категория индивидуального подсобного помещения по взрывопожарной и пожарной опасности — В4 (таблица 1 СП 12.13130.2009). Удельная пожарная нагрузка на любом участке площади пола индивидуального подсобного помещения должна быть не более 180 МДж/м ² (таблица Б.1 СП 12.13130.2009).
2.2.2	Категорически запрещается хранение в индивидуальном подсобном помещении взрывчатых веществ, горючих материалов, жидкостей и газов, масел, резиновых, деревянных изделий и других легковоспламеняющихся предметов. Категорически запрещено курение и разведение открытого огня.

Подраздел 2.3. Рекомендации по организации сбора и вывоза твёрдых бытовых отходов

2.3.1.	<p>Для утилизации твёрдых бытовых и пищевых отходов и утилизации негабаритных отходов предусмотрены две мусорные площадки, расположенные на территории жилого комплекса в шаговой доступности, оборудованные двумя мусорными баками каждая.</p> <p>Строительный мусор, образованный в процессе проведения ремонтно-строительных и отделочных работ, должен вывозиться собственниками путём привлечения специализированных организаций или Управляющей компанией по соответствующей заявке собственника/законного пользователя за счёт собственника. Место складирования строительного мусора определяется специалистами Управляющей компании. Складирование строительного мусора за пределами отведённого для него места запрещено.</p>
--------	---

К гарантийному обслуживанию и замене не относятся расходные материалы: детали оборудования (резиновые уплотнители окон, дверей, электрические лампочки и т.д.). Расходные материалы подлежат замене за счёт и силами собственника.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта, равен 3 (трём) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Раздел 3. Общие правила пользования помещениями и местами общего пользования.

Запрещается самовольно устанавливать климатическое, антенное и др. оборудование, вывешивать флаги и транспаранты.

Запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома; сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей.

Запрещается хранение в помещениях многоквартирного дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов (кроме бытовой химии), газобаллонного оборудования, в том числе при производстве ремонтно-строительных работ в помещении.

Запрещается складировать и хранить на лестничных площадках, колясочных (при наличии) и холлах какие-либо вещи, мебель, мусор и т.д.

Запрещается разводить животных внутри нежилого помещения.

Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

Уровень шума в многоквартирном доме не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими и низкочастотными устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других жителей.

Запрещается производить изменения объёмно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты.

Запрещено самовольно устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы, устанавливать дополнительные двери, решётки или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из помещений в общий коридор и/или на площадку лестничной клетки, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних помещений; наносить надписи и изображения на стены, двери, ступеньки лестниц и на любые поверхности других элементов и объектов имущества общего пользования; снимать доводчики и переоборудовать замки противопожарных дверей; оставлять открытыми окна и двери в холодное время года; менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования.

Обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Обязаны на придомовой территории соблюдать ограничение скорости движения автотранспорта — 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация и т.д.) на территории запрещены.

Запрещается парковка любых транспортных средств на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке, у входов, подъездных путей к трансформаторным подстанциям, в пожарных проездах. Парковка должна осуществляться согласно дорожной разметке и знакам.

Обязаны руководствоваться условиями договора управления многоквартирного дома заключённого застройщиком с обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый дом». Договор размещён на сайте застройщика armgroup-dv.ru

Инструкция распространяется на всех лиц, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь: собственников, родственников, арендаторов, служащих, гостей или приглашённых лиц.

Лицо, принявшее инструкцию, обязуется ознакомить с ней граждан, пользующихся помещением, а при отчуждении объекта передать инструкцию новому собственнику.

Раздел 4. Сведения о передаче Инструкции

Инструкцию принял: _____
подпись, ФИО, дата