

Утверждаю

Директор

УО ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»

/ Торов В.В.



Приказ № 3 от «04» апреля 2023 г.

**Инструкция по эксплуатации нежилого помещения в много квартирных жилых домах по адресу:  
Российская Федерация, Приморский край, г.о. Владивостокский, г. Владивосток,  
улица Майора Филипова, дом 10 корпус 1, корпус 2**  
(адрес многоквартирного дома)

## Часть 1. Общие положения

### Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика нежилого помещения в много квартирном жилом доме

#### Подраздел 1.1. Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»
ИНН	2543116474
Телефон:	+7(423) 248-40-77
Электронная почта	info@ndplus.ru
Адрес	690088, г. Владивосток, ул. Жигура, д. 26, офис. 10

#### Подраздел 1.2. Сведения о проектировщике

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мосгорпроект- мастерская №5»
ИНН	2538116165
Телефон:	2-60-62-40
Адрес	690002, г. Владивосток, проспект Острякова, д.49.
Организационно-правовая форма и наименование	Индивидуальный предприниматель Онучина А.А.
ИНН	253402933313
ОГРНИП	316253600086884
Телефон:	8 (902) 556 13 13
Адрес	690088, г. Владивосток, ул. Жигура, д. 12а, кв. 181

#### Подраздел 1.3. Сведения о генеральном подрядчике

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЯВ-СТРОЙ»
ИНН	2538077170
Телефон:	260-97-88
факс	(432) 260-97-88
Электронная почта	Yav-stroi2003@mail.ru
Адрес	690088, г. Владивосток, ул. Жигура, д.26

## Подраздел 1.4. Общая характеристика нежилых помещений

Наименование	Сведения
Расположение	ул. Майора Филипова 10 корпус 1, этаж на отм-3,600, в осях Г-Ж/2÷1/1-2/5, площадью 142,1 м <sup>2</sup> ул. Майора Филипова 10 корпус 1, этаж на отм-3,600, в осях И-И/2÷4/1-3/5, площадью 63,4 м <sup>2</sup> ул. Майора Филипова 10 корпус 2, этаж на отм-3,600, в осях Ж-Ж/2÷1/1-2/5, площадью 63,4 м <sup>2</sup> ул. Майора Филипова 10 корпус 2, этаж на отм-3,600, в осях Г-И/2÷4/1-3/5, площадью 142,1 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен	Железобетонная стена толщина 200- 400 мм, утеплитель -140 мм; навесной, вентилируемый фасад с облицовкой, керамогранитными плитами.
Материал внутренних стен	Железобетонные стены толщина 200мм; андезитобазальтовые блоки толщиной 190 мм.
Материал перегородок	Андезитобазальтовые блоки толщиной 90мм; полнотелый кирпич толщиной 120 мм.
Материал перекрытия и отделки потолка	Железобетонная плита, без отделки.
Материал пола	Тепло-звукоизоляция ЭППС, цементно-песчаная стяжка.
Материал полового покрытия	Отсутствует.
Материал отделки стен	Отделка отсутствует.
Материал внутренней отделки санузла	Отделка отсутствует.
Материал, конструкция оконного заполнения	Окна из трехкамерного ПВХ профиля КВЕ – 58 мм с двухкамерным стеклопакетом 32 мм.
Дверное заполнение	Входная дверь – Металлическая противопожарная.
Отопительное оборудование	Радиаторы отопления PURMO Ventil Compact (трубы отопления в изоляции проложены в полу)
Вентиляционное оборудование	Вентиляция помещения с механическим и естественным побуждением, для подачи наружного воздуха во встроенное помещение предусмотрена приточная установка П1, П2, удаление воздуха осуществляется вытяжными системами В1, В2.
Оборудование, обеспечивающее пожарную безопасность	Извещатель пожарный тепловой, извещатели пожарный дымовые, извещатели пожарный дымовые автономные.
Водомерный счетчик холодной воды	СВ – 15 Г универсальный компании ООО «МЕТЕР».
Водомерный счетчик системы отопления	Теплосчетчик «Ридан» тип РУТ-01.
Электрический счетчик	Счётчик Ватт-Часов активной энергии переменного тока электронный «Меркурий 201» (модификации «Меркурий 201.8»)

## **Часть 2. Рекомендации по обслуживанию, уходу и безопасной эксплуатации нежилого помещения**

### **Подраздел 2.1. Рекомендации по содержанию хоз. бытовой канализации**

№ пп	Рекомендации
2.1.1.	<p>Для отвода хоз. бытовых стоков от офисов в проекте предусматривается самостоятельная система канализации с отводом через насосную установку Sololift2 WC-3 в один колодец с хоз. бытовой канализацией жилого дома.</p> <p>Насосная установка Sololift2+ WC-3 практически не требует технического обслуживания. Тем не менее, регулярное использование и очистка обеспечат бесперебойную эксплуатацию и длительный срок службы. Для избежания ненужного срабатывания насоса следует убедиться в отсутствии течей из сливного бачка и имеющихся кранов.</p> <p>Перед началом проведения работ по монтажу и техническому обслуживанию насоса необходимо отключить электропитание (извлечь предохранитель, вынуть штепсельную вилку из розетки, отключить рубильник). Убедитесь, что электропитание не может быть включено случайно. Все вращающие части должны быть неподвижны. Ремонт электродвигателя и электрооборудования должны выполнять только специалисты.</p> <p>Очистка насосной установки Sololift2+WC-3:</p> <p>Обычно насосная установка Sololift2+WC-3 промывается естественным образом при регулярном пользовании сливным бачком туалета.</p> <p>В случае, если насосная установка Sololift2+WC-3 эксплуатируется редко, рекомендуется ее время от времени промывать следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Отключить электропитание.</li><li>2. Налить моющий раствор в унитаз и слить бачок.</li><li>3. Подождать примерно 5 минут.</li><li>4. Включить электропитание и слить бачок.</li><li>5. Слить еще раз после остановки насоса.</li></ol> <p>Очистка унитаза /душа /умывальника:</p> <p>После очистки подключенного к насосной установке Sololift2+WC-3 сантехнического оборудования слейте бачок унитаза чистой водой.</p> <p>Консервация:</p> <p>Если вы не собираетесь пользоваться насосной установкой в течение длительного времени, рекомендуется дважды слить смывной бачок чистой водой и полностью перекрыть подачу воды к подключенному оборудованию.</p> <p>Задача от промерзания:</p> <p>Необходимо обеспечить защиту насосной станции от промерзания, если существует риск такового, например, зимой в загородном доме, посещаемом только по выходным. Слейте воду из бачка насосной установки (см. раздел Консервация) или добавьте антифриз.</p>

### **Подраздел 2.2. Рекомендации по содержанию водопровода**

№ пп	Рекомендации
2.2.1.	<p>На нужды встроенных помещений предусматриваются самостоятельные сети холодного водоснабжения из водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75* диаметром 25 мм.</p> <p>При обслуживании водопровода необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-регулярный осмотр водопроводов, запорной и распределительной арматуры;</li><li>-замена и восстановление элементов водопроводных сетей;</li><li>-прочистка труб от скопившейся грязи, ила, продуктов коррозии;</li><li>-удаление отложений на внутренних поверхностях труб;</li><li>-профилактика промерзания труб и удаление образовавшихся ледяных пробок.</li></ul> <p>Учет потребления воды встроенными помещениями расположен в санузле.</p>

## Подраздел 2.3. Рекомендации по содержанию отопления

№ пп	Рекомендации
2.3.1.	<p>Система отопления встроенных помещений - с горизонтальными двухтрубными стояками. В качестве отопительных приборов для системы отопления приняты стальные панельные радиаторы PURMA марки «Compact». При начале отопительного сезона, управляющая компания должна уведомить собственников встроенных помещений о подаче воды в систему отопления, при этом собственнику желательно находиться в офисе и выполнить сброс воздуха, находящегося в радиаторе. Для этого в правом верхнем углу находится специальный кран, при повороте которого и происходит стравливание воздуха. После того как из крана начнет поступать вода, воздух считается сброшенным и кран можно закрыть. Для выбора необходимой температуры радиатора, в левом верхнем углу, расположен регулировочный кран, поворотом которого по часовой стрелке и обратно, выставляется комфортный температурный режим.</p> <p><b>Внимание! Полное закрытие подачи теплоносителя в радиатор не приведет к экономии расхода тепловой энергии, система отопления счетчиками не комплектуется.</b></p> <p>Не прикасайтесь открытыми частями тела к поверхности радиатора и запрещайте детям трогать горячий радиатор во избежание ожогов.</p> <p>Запрещается производить механическое давление на радиатор или вставать на него ногами! Не располагайте рядом с радиатором стулья, во избежание опрокидывания на радиатор. В случае механического повреждения подводящих труб или узлов соединения, горячая вода с высокой температурой (не менее 60°C) и под большим давлением начнёт затапливать квартиру. В этом случае, немедленно удалите из квартиры детей и покиньте квартиру сами. Для перекрытия аварийного поступления воды в коридорной нише расположен общий узел отопления, в нём необходимо перекрыть кран.</p> <p>Снабжение радиаторов теплоносителем обеспечивается двумя трубами, проложенными в полу от входной двери вдоль ближайшей стены, поэтому запрещается проводить какие-либо работы по сверлению пола на расстоянии менее одного метра от стены! При проведении ремонтных работ необходимо рассмотреть исполнительную схему подводки труб к радиатору.</p> <p>Уход:</p> <p>Радиаторы имеют эмалированное, коррозионностойкое покрытие, поэтому для очистки поверхности от пыли рекомендуется применять влажную ткань с мыльным раствором, а труднодоступные места очищать при помощи пылесоса и щеток с пластмассовым ворсом.</p> <p>Рекомендуется проводить профилактический осмотр оборудования и мест соединения один раз в полгода (после окончания отопительного сезона и перед началом отопительного сезона) со специалистом управляющей организации.</p> <p>Гарантийный срок при правильной эксплуатации составляет 3 года.</p>

## Подраздел 2.4. Рекомендации по содержанию пожарной сигнализации

№ пп	Рекомендации
2.4.1.	<p>Во встроенных помещениях предусматриваются автономные установки пожарной сигнализации на базе ППКОП «Сигнал-10» (щит ПС 2.1) в помещениях установлены извещатели пожарные дымовые и извещатели пожарные ручные.</p> <p>Категорически запрещается демонтировать извещатели.</p> <p>Типовыми регламентными работами по обслуживанию дымовых пожарных извещателей являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• внешний осмотр на отсутствие механических повреждений, грязи, прочности креплений и т.д. – ежемесячно;</li> <li>• контроль рабочего состояния, исправности световой индикации – ежемесячно;</li> <li>• профилактические работы (очистка, продувка, протяжка) — раз в 6 месяцев;</li> <li>• проверка работоспособности — раз в 6 месяцев.</li> </ul>

## Подраздел 2.5. Рекомендации по уходу и эксплуатации за вентиляцией в нежилом помещении многоквартирного дома

№ пп	Рекомендации
2.5.1.	<p>Согласно СП 60.13330.2016 п. 7.1.9 во встроенных помещениях на отм-3,600, используется периодическое проветривание через открываемые фрамуги окон. Расход воздуха на одного человека принят равным <math>40 \text{ м}^3/\text{ч}</math>.</p> <p>Вытяжная вентиляция технических помещений на отм-3,600, с механическим и естественным побуждением.</p> <p>Вытяжка осуществляется при помощи канальных вентиляторов, расположенных под потолком на отм-3,600.</p> <p>Для подачи наружного воздуха во встроенные помещения на отм. -3,600 предусмотрены сборные приточные установки П1, П2.</p> <p>Удаление воздуха осуществляется вытяжными системами В1, В2. Вентиляционное оборудование устанавливается под потолком на отм. -3,600.</p> <p>Выброс вытяжного воздуха системой общеобменной вентиляции производится на фасад здания факельным способом (из помещений, вытяжной воздух которых, не имеет неприятного запаха и не содержит загрязняющих вредных веществ) и выше кровли.</p> <p>Транспортировка приточного и вытяжного воздуха осуществляется по круглым и прямоугольным воздуховодам из листовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80. Воздуховоды, по которым возможно перемещение воздуха с отрицательной температурой, подлежат тепловой изоляции материалом на основе вспененного полиэтилена Пенофол 2000 Тип С <math>\delta = 10 \text{ мм}</math> производства компании "ЛИТ".</p> <p><b>Рекомендации:</b></p> <p>Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в помещении обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания). При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в помещениях.</p> <p>Внешние поверхности вентиляторов, электродвигателей и другого вентиляционного оборудования, а также контрольно-измерительных приборов, воздухоприемных и воздуховыпускных устройств должны периодически очищаться от пыли.</p> <p><b>ЗАПРЕЩАЕТСЯ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в зимнее время не отапливать помещения;</li><li>- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами обихода;</li><li>- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;</li><li>- в первые три года эксплуатации помещений устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах;</li><li>- вешать на наружные стены ковры и картины;</li><li>- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);</li><li>- сушить белье на радиаторах;</li><li>- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;</li><li>- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;</li><li>- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;</li><li>- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки.</li></ul> <p>Вышеперечисленными действиями собственник(арендатор) нарушает воздухообмен в своем помещении и, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.</p>

Гарантийный срок на технологическое оборудование 3 года в случае правильной эксплуатации.

## **Подраздел 2.6. Рекомендации по переустройству и перепланировке нежилого помещения в многоквартирном доме**

№ пп	Рекомендации
2.6.1.	<p>Собственники (арендаторы) нежилых помещений или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта жилого дома. Переоборудование нежилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.</p> <p>Желающим перепланировать нежилое помещение необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением управляющей компании (УК). Переоборудование, перепланировка нежилых помещений производится с разрешения УК в рамках правил, установленных правительством РФ и включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-перенос или установку дополнительных нагревательных, сантехнических приборов;</li><li>-устройство вновь или переоборудование существующих туалетов;</li><li>-прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей, сантехнических и бытовых приборов нового поколения.</li></ul> <p>Перепланировкой нежилых помещений является:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-перенос и разборка перегородок;</li><li>-перенос и устройство дверных проемов;</li><li>-разукрупнение или укрупнение нежилого помещения;</li><li>-устройство дополнительных санузлов;</li><li>-расширение площади за счет вспомогательных помещений;</li><li>-устройство или переоборудование существующих тамбуров.</li></ul> <p>Переоборудование и перепланировка нежилых 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, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.</p> <p>Перепланировка нежилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.</p> <p>Собственник (арендатор), допустивший самовольное переустройство нежилого помещения, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние и согласовать в установленном порядке.</p> <p>Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником (арендатором) нежилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией).</p> <p>Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и выполняются за счет средств виновного.</p>

## **Раздел 3. Общие правила пользования нежилыми помещениями, в том числе местами общего пользования**

№ пп	Рекомендации
3.1.	<p>Запрещается самовольно устанавливать климатическое, антеннное и др. оборудование, вывешивать флаги и транспаранты.</p> <p>Запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома;</p>

брос 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), газобалонного 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 жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

Любое переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также другими нормативными актами.

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, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими и низкочастотными устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других жителей.

Запрещается производить изменения объемно-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 или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из помещений в общий коридор (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, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов 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, устанавливать дополнительные двери, решетки или изменение направления открывания дверей.

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

#### Раздел 4. Гарантии качества

№ пп	Рекомендации
4.1.	<p>Гарантийные обязательства:</p> <p>Гарантийный срок эксплуатации нежилого помещения (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок эксплуатации инженерного оборудования согласно паспорту завода изготовителя.</p> <p>Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления балконов (лоджий) составляет 1 год с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.</p> <p>Внимание:</p> <p>Изменение архитектурного облика и нарушение целостности вентилируемого фасада, а также укорачивание, обрезание, смещение и перенос вентиляционных каналов и воздуховодов-спутников категорически запрещено, т.к. является общедомовым имуществом.</p>

За нарушения правил эксплуатации, согласно ст. 7.17 КоАП РФ и ст. 167 УК РФ, ответственность за ущерб несет лицо его причинившее. На такие нежилые помещения гарантии не распространяются.

Гарантии не распространяются на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей Инструкции, а также действий третьих лиц.

Инструкция по эксплуатации нежилого помещения в многоквартирном жилом доме размещена на сайте застройщика по адресу <https://ndplus.ru/instrukciya>. Собственник (арендатор) обязуется ознакомиться с инструкцией в течение одного дня с даты подписания Акта приема-передачи нежилого помещения, после скачивания файла инструкции самостоятельно определяет вид хранения инструкции в бумажном или электронном виде. При отчуждении объекта передать инструкцию новому собственнику (арендатору).