

**Инструкция по эксплуатации нежилого (коммерческого) помещения,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский муниципальный
район, Московское с.п., д. Дербыши, ул. Академическая, д. 3**

1. Общие рекомендации

Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Срок службы Объекта в обычных условиях эксплуатации, согласно [Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 \(ред. от 09.08.2018\) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"](#) – 80 лет.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации помещения, общего имущества, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

Собственник в рамках договора с управляющей компанией обязан:

допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования; для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг; проверки состояния, факта наличия или отсутствия приборов учета; выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций.

Запрещается:

- использование нежилых помещений для целей, не предусмотренных для данных помещений;
- хранение и использование в нежилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха;
- захламление, загрязнение мест общего пользования;
- использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

2. Сведения об инженерных системах

Электрооборудование:

Прибор учета электроэнергии расположен в нежилом помещении. Срок гарантии определен заводом – изготовителем.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети. При наличии признаков подгорания и разрушения корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода;

Внимание:

– Не допускается использовать приборы, оборудование, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на помещение.

Отопление.

Прибор учета расположен в нежилом помещении. Срок гарантии определен заводом – изготовителем.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Поддерживать температуру воздуха в помещении в отопительный период не менее +18 °С;
- Не допускается закрывать конвектора (радиаторы), что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Прибор учета расположен в нежилом помещении. Срок гарантии определен заводом – изготовителем.

Снабжение холодной и горячей водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники обязаны:

- Содержать в чистоте санитарные приборы;
- Не допускать поломок санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

– Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

– Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;

– Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3. Рекомендации по эксплуатации алюминиевых ограждающих конструкций (окон, дверей):

В процессе эксплуатации помещения собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию:

– Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры;

– Очищать механизмы ограждающих конструкций от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;

– Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки – работы рекомендуется проводить с привлечением специалистов);

– Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители, смазывать их;

– Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей;

– Удалить защитную пленку с профиля.

Необходимо бережное отношение к запирающим ручкам, исключать попадания в замочную скважину посторонних предметов, пыли, грязи; периодически смазывать специальными средствами для замков.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к гарантийному дефекту. Гарантийный срок на алюминиевые ограждающие конструкции (окна/двери) составляет 1 год с даты подписания Акта приема передачи; на фурнитуру (петли, замки, ручки, уплотнительные резинки и т.д.) – 6 месяцев с даты подписания Акта приема передачи.

4. Требования пожарной безопасности

• Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации (безопасности) и систему пожаротушения в помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

• Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

5. Вентиляция

Для встроенных коммерческих помещений устроены транзитные воздухопроводы от коммерческого помещения до вытяжной шахты на кровле.

Монтаж систем вентиляции коммерческих помещений выполняется собственниками данных помещений самостоятельно.

6. Фасад здания и система кондиционирования

Согласно Приложению 2 к Постановлению Администрации города Тюмени от 14.05.2012 года № 51-пк «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений» собственникам нежилых помещений необходимо соблюдать следующие требования к внешнему виду фасадов:

- изменения внешнего вида фасада путем изменения размеров, материала, цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания, сооружения, не допускаются.

Фасад является общим имуществом, изменение фасада должно проводиться с согласия собственников.

Внешний блок кондиционера может быть установлен только в специально отведенное под него место (короб под кондиционер), согласно проектной схеме расположения.

Собственник самостоятельно производит прокладку трассы и монтаж необходимых коммуникаций для установки кондиционера.

На фасад здания **запрещено** выводить трубу отвода конденсата без установки распылителя.

Фрагмент рекламной вывески необходимо размещать согласно схемы, соответствующей проектной документации.

Рекомендации по способу размещения и технологии монтажа вывески можно получить в Управляющей организации.

Размещение рекламы и объявлений на фасаде здания – запрещено.