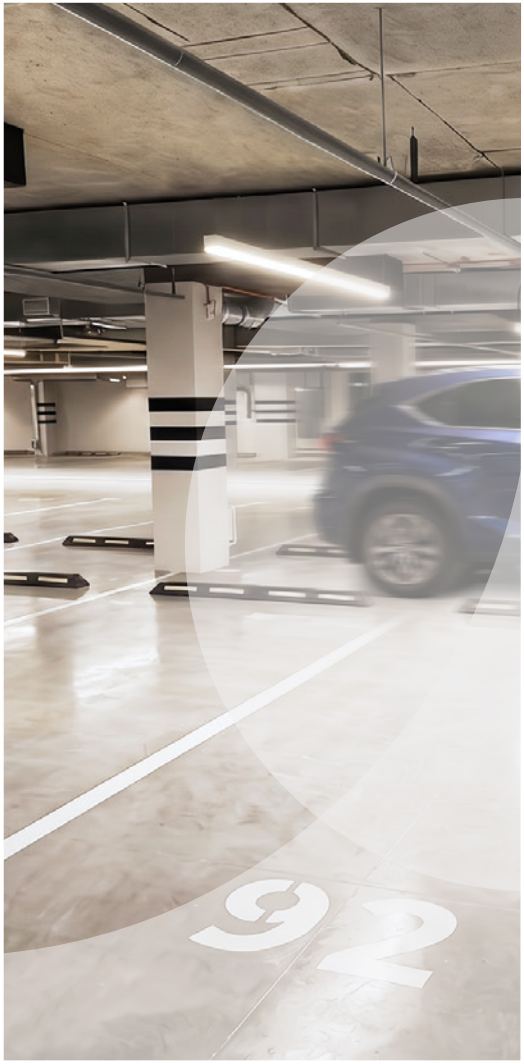
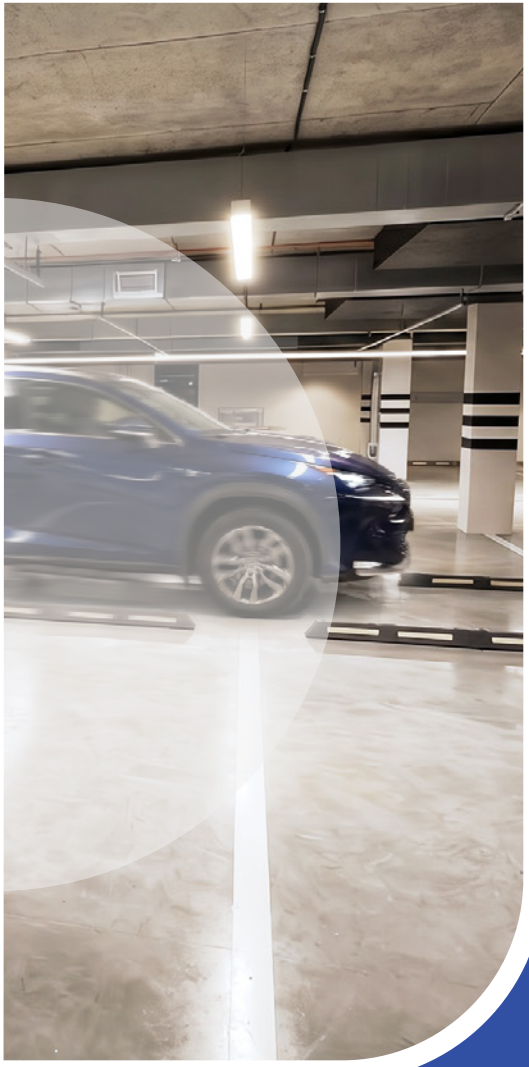
МЕГАЛИТ
В КОРОЛЁВЕ





ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ АВТОСТОЯНКИ ЖИЛОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ НА УРОВНЕ ВТОРОГО ПОДЗЕМНОГО ЭТАЖА

СОДЕРЖАНИЕ

07 **1. ВВЕДЕНИЕ**

07 **1.1. Цель инструкции**
08 **1.2. Ответственности сторон**
08 **1.3. Обязанности собственника**
09 **1.4. Гарантийное обслуживание**
10 **1.5. Вступительное заключение**

11 **2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

11 **2.1. Гарантийный срок и долговечность Объекта**
11 2.1.1. Гарантия на помещения встроенной подземной Автостоянки
12 2.1.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав подземной Автостоянки
12 2.1.3. Гарантия на внутреннюю отделку, материалы и комплектующие
12 2.1.4. Стальные двери
13 2.1.5. Секционные металические ворота с электроприводом
14 2.1.6. Противодымные шторы
14 2.1.7. Порядок оформления гарантийного случая
15 2.1.8. Ограничения гарантийных обязательств на оборудование Автостоянки

16 **3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ**

16 3.1.1. Общие положения
16 3.1.2. Запреты на территории автостоянки
17 3.1.3. Ответственность и режим контроля
17 3.1.4. Порядок въезда и выезда в автостоянку
17 3.1.5. Устройство и оборудование входов
18 3.1.6. Доступ автотранспорта на территоию автостоянки

19 **4. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ АВТОСТОЯНКИ**

19 **4.1. Лестницы, лестничные площадки, марши и металлические ограждения**
19 4.1.1. Рекомендации по содержанию, эксплуатации и ремонту
20 4.1.2. Организация контроля технического состояния
20 4.1.3. Требования к надежности и устойчивости
20 4.1.4. Ремонт бетонных элементов лестниц
21 4.1.5. Содержание и ремонт металлических элементов
21 4.1.6. Ограждения и поручни
21 4.1.7. Порядок действий при выявлении повреждений
21 4.1.8. Ответственность

22 **4.2. Лифты**
22 4.2.1. Организация эксплуатации и обслуживания:
22 4.2.2. Обязанности эксплуатирующей организации
23 4.2.3. Основные правила эксплуатации лифта:
23 4.2.4. Безопасность и аварийные ситуации
23 4.2.5. Дополнительные функции лифтов
24 4.2.6. Ответственность за нарушение правил эксплуатации

24 **4.3. Лифтовые и иные шахты**
24 4.3.1. Контроль технического состояния конструкций шахт
24 4.3.2. Требования к лифтовым шахтам
24 4.3.3. Шахты дымоудаления
25 4.3.4. Отделка и защитные покрытия
25 4.3.5. Мероприятия по выявлению дефектов
25 4.3.6. Ответственность за эксплуатацию

25 **4.4. Колесоотбойные устройства**
25 4.4.1. Общие требования эксплуатации
26 4.4.2. Контроль технического состояния
26 4.4.3. Требование к креплениям
26 4.4.4. Защита от коррозии
26 4.4.5. Ремонт и замена
26 4.4.6. Ответственность за повреждения

26 **4.5. Пандус**
27 4.5.1. Общие требования к эксплуатации
27 4.5.2. Контроль технического состояния

27 ..... 4.5.3. Уклон и водоотвод
27 ..... 4.5.4. Ремонт бетонных конструкций
27 ..... 4.5.5. Противоскользящие свойства
27 ..... 4.5.6. Бортовые элементы и примыкания
28 ..... 4.5.7. Действия при выявлении дефектов

28 ..... **4.6. Коридоры, тамбуры и тамбур-шлюзы**
28 ..... 4.6.1. Организация контроля технического состояния
28 ..... 4.6.2. Требования к эксплуатации
28 ..... 4.6.3. Пожарная безопасность
29 ..... 4.6.4. Санитарное содержаний и уборка
29 ..... 4.6.5. Ремонт и восстановление
29 ..... 4.6.6. Ответственность

29 ..... **4.7. Инженерно-технические помещения**
29 ..... 4.7.1. Общиие требования доступа и режима эксплуатации
30 ..... 4.7.2. Требование к содержанию помещений
30 ..... 4.7.3. Требование к пожарной безопасности
30 ..... 4.7.4. Электрощтîвые помещения
30 ..... 4.7.5. Насосные и венткамеры
30 ..... 4.7.6. Помещение для хранения люминесцентных ламп
30 ..... 4.7.7. Контроль технического сстояния

31 ..... **4.8. Наружные стены (фасад)**
31 ..... 4.8.1. Конструкции фасада
31 ..... 4.8.2. Эксплуатация фасадов (выполняется силами Эксплуатирующей организации)
31 ..... 4.8.3. Осмотр наружных фасадов (НВФ, ШФ)
32 ..... 4.8.4. Объекты осмотра
32 ..... 4.8.5. Уход за облицовкой навесного фасада (НВФ)
32 ..... 4.8.6. Запрещенные действия
32 ..... 4.8.7. Обследование технического состояния
33 ..... 4.8.8. Фасады с отделкой штукатуркой по утеплителю и облицовкой цоколя натуральным камнем
33 ..... 4.8.9. Контроль состояния штукатурного фасада
33 ..... 4.8.10. Увлажнение и водоотвод на штукатурном фасаде
33 ..... 4.8.11. Облицовка цоколя из габро-диабаза
33 ..... 4.8.12. Очистка и уход за штукатурным фасадом
34 ..... 4.8.13. Ремонт штукатурного фасада
34 ..... 4.8.14. Дополнительное оборудование на фасадах
34 ..... 4.8.15. Общие требования к размещению оборудования
34 ..... 4.8.16. Основные виды дополнительного оборудования

35 ..... **4.9. Ограждающие несущие конструкции дома в зоне автостоянки**
35 ..... 4.9.1. Общие требования эксплуатации
35 ..... 4.9.2. Фундаменты и основания
35 ..... 4.9.3. Несущие стены и колонны
36 ..... 4.9.4. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
36 ..... 4.9.5. Капители и узлы сопряжения
36 ..... 4.9.6. Герметичность и защита от влаги
36 ..... 4.9.7. Порядок действий при выявлении дефектов

36 ..... **4.10. Усиление железобетонных конструкций металлическими обоймами**
37 ..... 4.10.1. Общие требования эксплуатации
37 ..... 4.10.2. Контроль технического состояния
37 ..... 4.10.3. Защита от коррозии
37 ..... 4.10.4. Деформации и трещинообразование
37 ..... 4.10.5. Порядок действий при выявлении повреждений
37 ..... 4.10.6. Запрещенные действия

38 ..... **4.11. Ограждающие ненесущие конструкции в зоне автостоянки**
38 ..... 4.11.1. Общие требования эксплуатации
38 ..... 4.11.2. Контроль технического состояния
38 ..... 4.11.3. Увлажнение и гидроизоляция
39 ..... 4.11.4. Ремонт кладки
39 ..... 4.11.5. Порядок действий при выявлении повреждений
39 ..... 4.11.6. Пожарная безопасность

39 ..... **4.12. Двери и ворота**
39 ..... 4.12.1. Общие требования эксплуатации
39 ..... 4.12.2. Стальные двери
40 ..... 4.12.3. Противопожарные двери
40 ..... 4.12.4. Ворота
40 ..... 4.12.5. Техническое обслуживание
40 ..... 4.12.6. Ответственность:

40 ..... **4.13. Стены и потолки**
41 ..... 4.13.1. Конструктивная основа
41 ..... 4.13.2. Отделка стен
41 ..... 4.13.3. Отделка потолков
41 ..... 4.13.4. Требования по эксплуатации
41 ..... 4.13.5. Уход и обслуживание
41 ..... 4.13.6. Периодический контроль

42 ..... **4.14. Полы**
42 ..... 4.14.1. Общие требования эксплуатации
42 ..... 4.14.2. Контроль технического состояния
42 ..... 4.14.3. Эксплуатация в зоне движения транспорта
42 ..... 4.14.4. Уход и уборка
43 ..... 4.14.5. Ремонт
43 ..... 4.14.6. Особые указания

43 ..... **4.15. Дорожная разметка. Разметка машиномест**
43 ..... 4.15.1. Общие требования
43 ..... 4.15.2. Уход и очистка
43 ..... 4.15.3. Контроль технического состояния
43 ..... 4.15.4. Восстановление разметки

44 ..... **4.16. Решетки приямков и дренажные желоба в конструкции пола**
44 ..... 4.16.1. Общие требования эксплуатации
44 ..... 4.16.2. Контроль технического состояния
44 ..... 4.16.3. Очистка и обслуживание
44 ..... 4.16.4. Защита от коррозии
45 ..... 4.16.5. Ремонт бетонных конструкций приямков
45 ..... 4.16.6. Требования безопасности

45 ..... **4.17. Элементы навигации, защитные элементы и декоративные панели**
45 ..... 4.17.1. Общие требования
45 ..... 4.17.2. Уход за настенной и напольной навигацией
46 ..... 4.17.3. Демпферы и дивайдеры
46 ..... 4.17.4. Декоративные кассеты и панели
46 ..... 4.17.5. Светодиодные ленты и подсветка
46 ..... 4.17.6. Ответственность

46 ..... **4.18. Система электроснабжения**
47 ..... 4.18.1. Общие требования эксплуатации
47 ..... 4.18.2. ВРУ-АС и распределительные щиты
47 ..... 4.18.3. Кабельные линии
47 ..... 4.18.4. Освещение автостоянки
48 ..... 4.18.5. Система автоматического ввода резерва (АВР)
48 ..... 4.18.6. Приборы учета электроэнергии
48 ..... 4.18.7. Заземление и выравнивание потенциалов
48 ..... 4.18.8. Аварийные ситуации
49 ..... 4.18.9. Ответственность

49 ..... **4.19. Система отопления и вентиляции**
49 ..... 4.19.1. Общие сведения
49 ..... 4.19.2. Система отопления
49 ..... 4.19.3. Общеобменная вентиляция
50 ..... 4.19.4. Противодымная ветиляция
50 ..... 4.19.5. Воздуховоды и теплоизоляция
50 ..... 4.19.6. Техническое обслуживание
50 ..... 4.19.7. Требования безопасности

51 ..... **4.20. Сети связи**
51 ..... 4.20.1. Кабельные линии
51 ..... 4.20.2. Система видеонаблюдения
51 ..... 4.20.3. Охранно-тревожная сигнализация
51 ..... 4.20.4. Система контроля и управления доступом (СКУД)
52 ..... 4.20.5. Видеонаблюдение
52 ..... 4.20.6. Охранная и пожарная сигнализация
52 ..... 4.20.7. Электропитание и оборудование связи
52 ..... 4.20.8. Техническое обслуживание
52 ..... 4.20.9. Требования безопасности

53 ..... **4.21. Системы водоснабжения и водоотведения**
53 ..... 4.21.1. Система водоснабжения
53 ..... 4.21.2. Система бытовой канализации
53 ..... 4.21.3. Система дренажа автостоянки
54 ..... 4.21.4. Техническое обслуживание

52 **4.22. Автоматическая установка пожаротушения, СОУЭ и автоматизация противопожарной защиты автостоянки**
54 4.22.1. Общие положения и описание системы
54 4.22.2. Дежурный режим работы
54 4.22.3. Режим «Пожар» и алгоритм работы
55 4.22.4. Автоматическая установка пожаротушения (АУП-ТРВ)
55 4.22.5. Дренчерные завесы тамбур-шлюзов
55 4.22.6. Система пожарной сигнализации
55 4.22.7. Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)
55 4.22.8. Автоматизация противопожарной защиты
55 4.22.9. Техническое обслуживание и правила эксплуатации
56 4.22.10. Требования к помещению насосной станции
56 4.22.11. Действия при пожаре
56 4.22.12. Ограничения и запреты

56 **4.23. Проезды, тротуары, примыкающие объекты благоустройства**
56 4.23.1. Общие требования к содержанию
56 4.23.2. Тротуары и пешеходные зоны
56 4.23.3. Отмостка здания
57 4.23.4. Элементы благоустройства
57 4.23.5. Наружное освещение
57 4.23.6. Техническое обслуживание

57 **4.24. Рекомендации по содержанию и ремонту помещения и оборудования автостоянки**
58 4.24.1. Текущий ремонт имущества автостоянки
58 4.24.2. Организация технического обслуживания

59 **5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА**

59 **5.1. Требования пожарной безопасности**
59 5.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств
59 5.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в автостоянке
59 5.1.3. Особенности распространения пожара в подземной автостоянке
60 5.1.4. Опасность дыма
60 5.1.5. Порядок эвакуации
60 5.1.6. Действия при обнаружении возгорания автомобиля
60 5.1.7. Меры профилактики пожаробезопасности
61 5.1.8. Работа въездных ворот и порядок действий при пожаре

61 **5.2. Правила гражданской обороны**
61 5.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны
62 5.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны
62 5.2.3. Сигнал общей тревоги

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящая Инструкция по эксплуатации встроенной подземной автостоянки, расположенной на уровне второго подземного этажа (отм. -6.400) общественно-жилого комплекса по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Королев, г. Королев, ул. Калинина, д. 11 (далее – «Объект», «Автостоянка»), разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в действующей редакции), действующих технических регламентов, градостроительных норм и обязательных требований к эксплуатации объектов капитального строительства.
Настоящая Инструкция устанавливает требования к эксплуатации помещений автостоянки, инженерных систем и оборудования, а также порядок выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту, осуществляемых Собственниками машино-мест либо привлеченными ими специализированными организациями.

Инструкция направлена на обеспечение:
- сохранности конструктивных элементов Автостоянки;
- надежной и безопасной эксплуатации инженерных систем и оборудования;
- соблюдения требований пожарной безопасности, санитарных и технических норм;
- предотвращения повреждений, возникающих вследствие ненадлежащей эксплуатации.

В Инструкции определены права и обязанности Собственников машино-мест, Пользователей Автостоянки и Эксплуатирующей организации, а также разграничена ответственность сторон в части эксплуатации и гарантийных обязательств.
Несоблюдение требований настоящей Инструкции может повлечь повреждение конструкций, инженерных систем и оборудования Автостоянки, а также освобождение Продавца (Застройщика) от гарантийных обязательств в случаях, предусмотренных действующим законодательством и договорной документацией.

1.1. ЦЕЛЬ ИНСТРУКЦИИ

Настоящая Инструкция разработана в целях обеспечения безопасной и надлежащей эксплуатации встроенной подземной Автостоянки, а также поддержания ее технического состояния в течение установленного срока службы.
Инструкция содержит требования и рекомендации по эксплуатации инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов и отделочных покрытий Автостоянки, а также правила содержания общего имущества собственников машино-мест.
Документ предназначен для разъяснения основных правил и требований к эксплуатации Автостоянки, порядку содержания общего имущества и выполнению ремонтных, монтажных и иных работ в пределах помещений и зон, относящихся к Автостоянке.
В Инструкции определены обязанности Собственников машино-мест, Пользователей Автостоянки и Эксплуатирующей организации, а также разграничена ответственность сторон в части эксплуатации и содержания помещений и инженерных систем Объекта. Соблюдение требований настоящей Инструкции направлено на предотвращение повреждений, возникающих вследствие ненадлежащей эксплуатации, которые могут не подпадать под гарантийные обязательства Застройщика (Продавца).

В Инструкции не рассматриваются:
- порядок использования помещений и машино-мест для целей, не предусмотренных проектной документацией и разрешенным функциональным назначением Автостоянки;
- вопросы, регулируемые действующим законодательством Российской Федерации, вне рамок эксплуатации Автостоянки.

1.2. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации Собственник машино-места несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также обязан обеспечивать его надлежащее техническое состояние и эксплуатацию в пределах установленного функционального назначения.

Собственник обязан:
- использовать машино-место исключительно по назначению, предусмотренному проектной документацией;
- соблюдать требования настоящей Инструкции, правил пожарной безопасности и иных обязательных норм;
- не допускать повреждения конструктивных элементов Автостоянки и общего имущества;
- не производить перепланировку, переустройство, монтаж оборудования, прокладку инженерных коммуникаций и иные работы, затрагивающие несущие и ограждающие конструкции либо инженерные системы, без согласования с Эксплуатирующей организацией, а при необходимости — с органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- обеспечивать доступ представителям Эксплуатирующей организации к общедомовым инженерным системам и оборудованию в случаях аварий, проверок и проведения регламентных работ.

Содержание и ремонт общего имущества Автостоянки осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством и договором управления.
Продавец (Застройщик) несет гарантийные обязательства в отношении Объекта строительства в пределах сроков и объема, установленных законодательством Российской Федерации и договорной документацией.
Гарантийные обязательства распространяются на дефекты строительных конструкций и инженерных систем, возникшие по причинам, связанным с качеством выполненных строительно-монтажных работ или примененных материалов, при условии соблюдения требований настоящей Инструкции.

Продавец (Застройщик) не несет ответственности за:
- дефекты и повреждения, возникшие вследствие ненадлежащей эксплуатации;
- самовольное переустройство, вмешательство в инженерные системы или конструкции;
- естественный износ конструкций и оборудования;
- нарушения требований пожарной и технической безопасности.

1.3. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации Собственник машино-места несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Собственник обязан принять настоящую Инструкцию к исполнению и обеспечивать ее соблюдение всеми лицами, пользующимися принадлежащим ему машино-местом.

Собственник и (или) Пользователь Автостоянки обязаны:
- использовать машино-место исключительно по назначению — для размещения транспортного средства;
- поддерживать машино-место в надлежащем техническом и санитарном состоянии;
- не допускать хранения посторонних предметов, материалов и веществ, не предусмотренных функциональным назначением Автостоянки;
- соблюдать требования пожарной безопасности, санитарные нормы и правила эксплуатации инженерных систем;
- соблюдать права и законные интересы других собственников, не создавать препятствий для движения транспортных средств и эвакуации людей;
- не допускать повреждения конструкций, покрытий, инженерных систем и оборудования Автостоянки;
- не осуществлять самовольное переустройство, монтаж оборудования, подключение к инженерным сетям, установку перегородок и иных конструкций без соответствующего согласования в установленном порядке;
- незамедлительно информировать Эксплуатирующую организацию о выявленных неисправностях инженерных систем, протечках, признаках повреждения конструкций или иных аварийных ситуациях.

Работы, связанные с ремонтом или заменой оборудования, допускаются исключительно при условии соблюдения требований проектной документации, действующих нормативных актов и настоящей Инструкции.

1.4. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Продавец (Застройщик) несет гарантийные обязательства в отношении Объекта в пределах сроков и объема, установленных действующим законодательством Российской Федерации и договорной документацией.

Гарантийные обязательства распространяются на:
- несущие и ограждающие конструкции Автостоянки;
- общедомовые инженерные системы и оборудование;
- элементы заполнения проемов (окна, двери) помещений общего пользования Автостоянки;
- иные элементы Объекта, предусмотренные договорной и проектной документацией.

Продавец обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки (дефекты), возникшие по его вине, в том числе связанные с качеством выполненных строительно-монтажных работ либо примененных материалов.

Гарантийные обязательства не распространяются на случаи:
- наличия на элементах конструкций, инженерного оборудования, светопрозрачных конструкциях царапин, сколов, вмятин и иных механических повреждений, возникших в процессе эксплуатации;
- естественного износа конструкций, покрытий и оборудования;
- выхода из строя расходных материалов и комплектующих изделий (в том числе ламп освещения, предохранителей, автоматических выключателей и иных элементов, подлежащих плановой замене);
- дефектов, возникших вследствие самовольного переустройства, вмешательства в инженерные системы, установки оборудования, перегородок либо выполнения иных работ без согласования в установленном порядке;
- дефектов, возникших вследствие ненадлежащей эксплуатации, нарушения требований технических регламентов и настоящей Инструкции;
- недостатков, возникших в результате ремонта, выполненного Собственником или привлеченными им третьими лицами с нарушением нормативных требований.

Гарантия качества не распространяется на явные недостатки, которые могли быть выявлены при приемке Объекта по акту приема-передачи, но не были отражены в соответствующем акте. Подписание акта приема-передачи без замечаний подтверждает отсутствие претензий к состоянию передаваемого имущества на момент передачи.
Продавец не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие нормального износа конструктивных элементов и инженерных систем, а также вследствие нарушения Собственником требований настоящей Инструкции.

1.5. ВСТУПИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящая Инструкция по эксплуатации встроенной подземной Автостоянки содержит основные требования и рекомендации, направленные на обеспечение безопасной эксплуатации Объекта и поддержание его надлежащего технического состояния.
Соблюдение установленных правил и ограничений позволяет предотвратить преждевременный износ конструктивных элементов и инженерных систем, обеспечить безопасность Пользователей и сохранить эксплуатационные характеристики Автостоянки в течение установленного срока службы.
Любые изменения конструктивных элементов, переустройство, монтаж дополнительного оборудования, подключение к инженерным сетям либо выполнение иных работ, способных повлиять на надежность и безопасность Объекта, допускаются исключительно при наличии соответствующих согласований в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а в необходимых случаях — по решению общего собрания собственников помещений.
Работы должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами, техническими регламентами и требованиями настоящей Инструкции.

2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

2.1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ДОЛГОВЕЧНОСТЬ ОБЪЕКТА

В соответствии с требованиями ГОСТ 27751–2014 «Надежность строительных конструкций и оснований» расчетный срок службы несущих и ограждающих конструкций Объекта принят не менее 50 лет при условии соблюдения требований проектной документации, нормативных документов и правил эксплуатации.

Указанный срок относится к расчетной долговечности основных конструктивных элементов при условии:
- надлежащей эксплуатации;
- своевременного технического обслуживания;
- проведения текущих и капитальных ремонтов в установленном порядке;
- отсутствия нарушений, влияющих на надежность конструкций.

Фактическая долговечность отдельных элементов, инженерных систем и оборудования может отличаться от расчетного срока службы конструкций и определяется их назначением, условиями эксплуатации, режимами работы и качеством технического обслуживания.
Гарантийные сроки на конструктивные элементы и инженерные системы устанавливаются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и условиями договорной документации и не тождественны расчетному сроку службы Объекта.

2.1.1. ГАРАНТИЯ НА ПОМЕЩЕНИЯ ВСТРОЕННОЙ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

Гарантийный срок на помещения встроенной подземной Автостоянки, за исключением технологического и инженерного оборудования, а также элементов отделки (в случае выполнения отделочных работ Продавцом), составляет 3 года со дня передачи Объекта по акту приема-передачи, если иное не установлено договорной документацией или действующим законодательством Российской Федерации.

Гарантийные обязательства распространяются на конструктивные элементы Автостоянки, включая:
- фундаменты;
- монолитные железобетонные несущие стены и колонны;
- монолитные железобетонные лестничные марши и площадки;
- монолитные железобетонные плиты перекрытий и покрытия;
- балки, капители и иные элементы, обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость здания.

Указанные элементы обеспечивают надежность и безопасность Объекта. В случае выявления в течение гарантийного срока дефектов, обусловленных нарушением технологии строительства, применением некачественных материалов либо иными обстоятельствами, относящимися к ответственности Продавца, устранение таких дефектов производится в порядке, установленном действующим законодательством и договором.

Гарантия не распространяется на дефекты, возникшие вследствие:
- естественного износа;
- нарушения требований эксплуатации;
- механических повреждений;
- самовольного вмешательства в конструктивные элементы и инженерные системы.

2.1.2. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, ВХОДЯЩЕЕ В СОСТАВ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав встроенной подземной Автостоянки, составляет 3 года, если иное не установлено договорной документацией или требованиями законодательства Российской Федерации.
Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи помещений в составе Объекта либо иного документа, подтверждающего передачу Объекта в эксплуатацию.

К инженерным системам Автостоянки относятся, в том числе:
- система водоснабжения;
- система водоотведения (канализации);
- система электроснабжения;
- электрооборудование и система электроосвещения;
- система отопления;
- система вентиляции и дымоудаления;
- системы связи;
- системы автоматизации инженерных систем;
- системы противопожарной защиты, включая пожарную сигнализацию и автоматическое пожаротушение;
- система диспетчеризации.

В течение гарантийного срока Продавец обязан устранить выявленные дефекты указанных систем, если такие дефекты возникли вследствие нарушений технологии монтажа, применения некачественных материалов либо иных обстоятельств, относящихся к его ответственности.
Гарантия не распространяется на дефекты, возникшие вследствие ненадлежащей эксплуатации, самовольного вмешательства в работу систем либо нарушения требований настоящей Инструкции.

2.1.3. ГАРАНТИЯ НА ВНУТРЕННЮЮ ОТДЕЛКУ, МАТЕРИАЛЫ И КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Гарантийный срок на результат выполненных отделочных работ в помещениях встроенной подземной Автостоянки и входящие в их состав элементы отделки составляет 1 год со дня передачи помещений по акту приема-передачи, если иное не предусмотрено договорной документацией.
В случае выявления в течение гарантийного срока дефектов, связанных с нарушением технологии производства работ либо применением некачественных материалов, Продавец обязан устранить такие дефекты в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и договором.

Гарантийные обязательства не распространяются на:
- дефекты, возникшие вследствие механических повреждений;
- повреждения, вызванные нарушением правил эксплуатации;
- последствия неправильного ухода за поверхностями;
- естественный износ отделочных покрытий.

Гарантийные сроки на используемые материалы, оборудование и комплектующие элементы помещений Автостоянки устанавливаются изготовителями соответствующей продукции и определяются их эксплуатационной документацией. В случае, если гарантийный срок изготовителя превышает срок, установленный Продавцом, применяется срок, установленный изготовителем при условии соблюдения правил эксплуатации.

2.1.4. СТАЛЬНЫЕ ДВЕРИ

Гарантийный срок на стальные двери (внутренние, наружные, противопожарные), установленные в помещениях встроенной подземной автостоянки, составляет 3 года, если иное не предусмотрено договорной документацией. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

Гарантийные обязательства распространяются на дефекты, связанные с:
- нарушением геометрии дверного полотна или коробки;
- перекосом конструкции вследствие некачественного монтажа;
- нарушением работоспособности замков, доводчиков, петель и иной штатной фурнитуры;
- нарушением плотности прилегания полотна к коробке;
- разрушением сварных или механических соединений;
- нарушением целостности заводского защитного покрытия (при отсутствии механических повреждений);
- несоответствием противопожарных дверей установленным характеристикам огнестойкости при условии соблюдения правил эксплуатации.

Продавец обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки, если они обусловлены нарушением технологии изготовления или монтажа и не связаны с ненадлежащей эксплуатацией.

Гарантия не распространяется на:
- механические повреждения (вмятины, сколы покрытия, царапины), возникшие в процессе эксплуатации либо по вине третьих лиц;
- повреждения вследствие ударных нагрузок, воздействия агрессивных сред, открытого огня или высоких температур;
- дефекты, возникшие вследствие самовольной замены замков, доводчиков, уплотнителей либо иной фурнитуры;
- нарушения, вызванные регулировкой или ремонтом, выполненными неуполномоченными лицами;
- коррозию, возникшую вследствие нарушения целостности лакокрасочного покрытия по вине Собственника;
- естественный износ подвижных элементов (петель, доводчиков, замков);
- последствия обстоятельств непреодолимой силы.

2.1.5. СЕКЦИОННЫЕ МЕТАЛИЧЕСКИЕ ВОРОТА С ЭЛЕКТРОПРИВОДОМ

Гарантийный срок на металлические секционные ворота с автоматическим открыванием посредством электропривода, установленные во встроенной подземной автостоянке, составляет 3 года, если иное не предусмотрено договорной документацией или гарантийными обязательствами изготовителя.
Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

Гарантийные обязательства распространяются на:
- целостность и геометрию полотна ворот;
- направляющие, ролики и механические соединения;
- штатный электропривод и элементы автоматики;
- работоспособность системы управления;
- корректную работу механизмов балансировки (пружины, торсионный механизм);
- нарушение герметичности и прилегания полотна при условии соблюдения правил эксплуатации.

Продавец обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока дефекты, если они обусловлены нарушением технологии изготовления, монтажа либо применением некачественных материалов.

Гарантия не распространяется на:
- механические повреждения полотна (вмятины, деформации, сколы покрытия), возникшие вследствие наезда транспортных средств;
- повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией или принудительным открыванием/закрыванием;
- вмешательство в конструкцию ворот, регулировку или ремонт, выполненные неуполномоченными лицами;
- повреждение электропривода вследствие скачков напряжения при отсутствии штатной защиты;
- естественный износ роликов, уплотнителей и иных подвижных элементов;
- повреждения вследствие воздействия агрессивных сред или обстоятельств непреодолимой силы.

Эксплуатация ворот должна осуществляться строго в соответствии с технической документацией изготовителя. Запрещается блокировать ход полотна, фиксировать ворота в открытом положении посторонними предметами либо производить самостоятельную разборку элементов конструкции.

2.1.6. ПРОТИВОДЫМНЫЕ ШТОРЫ

Гарантийный срок на противодымные шторы EI60 (1-го типа), установленные во встроенной подземной автостоянке, составляет 3 года, если иное не предусмотрено договорной документацией или гарантийными обязательствами изготовителя. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

Гарантийные обязательства распространяются на:
- целостность полотна противодымной шторы;
- работоспособность механизма автоматического опускания;
- исправность электропривода;
- корректную работу системы автоматического срабатывания при поступлении сигнала от системы пожарной автоматики;
- функционирование самозакрывающейся заслонки;
- соответствие заявленному пределу огнестойкости EI60 при условии соблюдения правил эксплуатации.

Продавец обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока дефекты, если они обусловлены нарушением технологии изготовления, монтажа либо применением некачественных материалов.

Гарантия не распространяется на:
- механические повреждения полотна и направляющих;
- повреждения, вызванные принудительным удержанием шторы в открытом или закрытом положении;
- самовольное вмешательство в систему управления, электропривод или подключение к системе пожарной автоматики;
- неисправности, вызванные нарушением правил эксплуатации либо отсутствием обязательного технического обслуживания;
- естественный износ подвижных элементов;
- последствия обстоятельств непреодолимой силы.

Эксплуатация противодымных штор должна осуществляться строго в соответствии с требованиями проектной документации и нормативных документов в области пожарной безопасности.

Запрещается:
- блокировать штору в открытом положении;
- демонтировать элементы конструкции;
- отключать ее от системы пожарной сигнализации и автоматики;
- использовать конструкцию не по назначению.

2.1.7. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ГАРАНТИЙНОГО СЛУЧАЯ

В случае возникновения гарантийного случая Собственник обязан оформить письменное заявление и направить его Продавцу. Заявление должно содержать описание выявленных дефектов и фотофиксацию (при возможности зафиксировать недостатки). После получения заявления Продавец обязан осмотреть указанные Собственником в заявлении недостатки и составить Рекламационный акт, в котором зафиксировать обнаруженные недостатки и указать на признание или не признание недостатков гарантийным случаем. В случае признания недостатков гарантийными, Продавец обязан устранить выявленные недостатки в разумный технически возможный срок, установленный законодательством РФ и согласованный с Покупателем.

2.1.8. ОГРАНИЧЕНИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НА ОБОРУДОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ

Гарантийные обязательства Продавца не распространяются на дефекты и неисправности оборудования и инженерных систем Автостоянки, возникшие вследствие:
- нарушения правил эксплуатации;
- самовольного вмешательства в работу оборудования и инженерных систем;
- выполнения переустройства, монтажа либо демонтажа элементов конструкций без согласования в установленном порядке;
- естественного износа материалов, узлов и расходных элементов (в том числе ламп освещения, предохранителей, уплотнителей и иных комплектующих, подлежащих плановой замене);
- механических повреждений, возникших по вине Собственника, Пользователя либо третьих лиц;
- отсутствия обязательного технического обслуживания, предусмотренного эксплуатационной документацией изготовителя;
- воздействия обстоятельств непреодолимой силы.

Соблюдение требований настоящей Инструкции, регламентов технического обслуживания и эксплуатационной документации изготовителей оборудования является обязательным условием сохранения гарантийных обязательств в течение установленного срока.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОСТОЯНКИ

3.1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- автостоянка рассчитана на 99 машино-мест;
- право пользования помещением подземной автостоянки имеют лица, обладающие правом собственности либо аренды машино-места на основании заключенных договоров и получившие электронную карту доступа в установленном порядке;
- пользование автостоянкой осуществляется с соблюдением прав и законных интересов других собственников и пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, градостроительных и эксплуатационных норм, а также настоящей Инструкции;
- автостоянка функционирует в круглосуточном режиме;
- на территорию автостоянки не допускаются транспортные средства:
  - высотой более 2,0 м (с учетом установленных дополнительных элементов и перевозимого груза);
  - максимальной разрешенной массой более 3 500 кг;
  - с числом сидячих мест, помимо места водителя, более восьми.
- автостоянка спроектирована для размещения легковых автомобилей малого и среднего класса. Высота автомобиля не должна превышать 2,0 м;
- доступ машин скорой медицинской помощи и иного транспорта аварийных служб осуществляется до выходов из автостоянки. Въезд спецтранспорта внутрь автостоянки ограничен габаритными параметрами;
- машино-место предназначено исключительно для парковки и хранения одного транспортного средства. Использование машино-места для складирования имущества либо иных целей запрещается;
- размещение транспортных средств на машино-местах, не принадлежащих пользователю на законном основании, не допускается. Парковка транспортных средств гостей и третьих лиц на свободных машино-местах запрещена.

3.1.2. ЗАПРЕТЫ НА ТЕРРИТОРИИ АВТОСТОЯНКИ

На территории автостоянки запрещается:
- курение, употребление алкогольных напитков и наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- ремонт и техническое обслуживание автомобилей (в том числе замена масел, технических жидкостей, аккумуляторов, колес и иных узлов);
- заправка транспортных средств;
- использование открытого огня;
- прогрев двигателя с применением открытых источников пламени;
- управление транспортными средствами лицами, не имеющими права управления;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных веществ и материалов, а также авторезины и иных предметов вне транспортного средства;
- хранение любых предметов на машино-месте, кроме транспортного средства;
- разделение машино-мест перегородками либо иными конструкциями;
- использование зарядных и пусковых электроприборов автономного или стационарного исполнения, в том числе зарядных устройств для электромобилей (зарядка электромобилей проектом автостоянки не предусмотрена);
- въезд транспортных средств в аварийном состоянии, с утечкой горюче-смазочных материалов, с неисправностями рулевого управления или тормозной системы, а также на буксире;
- выполнение строительно-монтажных и ремонтных работ, вмешательство в конструктивные элементы и инженерные системы автостоянки.

Не допускается хранение транспортных средств, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих, радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном или сжиженном нефтяном газе.

3.1.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И РЕЖИМ КОНТРОЛЯ

- размещение транспортного средства на территории автостоянки не является заключением договора хранения. Эксплуатирующая организация не несет ответственности за сохранность транспортных средств и имущества, находящегося в них;
- территория автостоянки находится под видеонаблюдением и контролируется сотрудниками Эксплуатирующей организации и (или) специализированного охранного предприятия;
- видеозаписи предоставляются исключительно по официальному запросу правоохранительных, судебных органов и органов МЧС;
- контроль въезда и выезда транспортных средств осуществляется в установленном пропускном режиме.

3.1.4. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА В АВТОСТОЯНКУ

В подземную автостоянку предусмотрен один однопутный въезд/выезд со стороны ул. Калинина.
Въезд на территорию автостоянки осуществляется через автоматизированную систему контроля доступа.

При подъезде транспортного средства к воротам водитель должен ориентироваться на показания информационного табло, установленного над въездом:
- при отображении красного сигнала с надписью «Уступить проезд» въезд запрещен, необходимо остановиться и пропустить выезжающий транспорт;
- при отображении зеленого сигнала с надписью «Проезд разрешен» допускается начало въезда.

После заезда автомобиля в зону контроля (наезд на индукционную петлю) осуществляется автоматическая идентификация транспортного средства по RFID-метке.

Въезд и выезд выполняются в автоматическом режиме посредством дистанционного открывания ворот и шлагбаума. Управление осуществляется системой идентификации транспортных средств с использованием RFID-меток.

При успешной идентификации и разрешении на въезд происходит автоматическое открытие ворот и шлагбаума. Одновременно:
- для выезжающих автомобилей включается запрещающий сигнал («Уступить проезд»);
- шлагбаум на выезде блокируется до завершения въезда;
- включается сигнальная световая индикация для предупреждения пешеходов.

После полного проезда транспортного средства (пересечение второй индукционной петли) ворота и шлагбаум автоматически закрываются.
Связь с диспетчером осуществляется по телефону, указанному на въездных воротах.

ВНИМАНИЕ! ЗАПРЕЩАЕТСЯ:
- проход в автостоянку пешком по рампе;
- проезд на запрещающий сигнал светофора;
- проезд под закрывающийся шлагбаум или ворота;
- остановка или стоянка в зоне въезда/выезда; передача средств доступа третьим лицам.

3.1.5. УСТРОЙСТВО И ОБОРУДОВАНИЕ ВХОДОВ

Выезд с территории автостоянки осуществляется через автоматизированную систему с использованием RFID-идентификации.

При подъезде к зоне выезда водитель обязан ориентироваться на показания информационного табло:
- при красном сигнале «Уступить проезд» выезд запрещен, необходимо дождаться завершения въезда встречного автомобиля;
- при разрешающем сигнале допускается начало выезда.

После наезда транспортного средства на индукционную петлю осуществляется считывание RFID-метки и, при разрешении выезда:
- автоматически поднимается шлагбаум;
- открываются верхние ворота;
- для въезжающих автомобилей включается запрещающий сигнал;
- активируются сигнальные устройства для предупреждения пешеходов.

После проезда транспортного средства:
- шлагбаум закрывается по сигналу от индукционной петли;
- после выхода автомобиля из зоны тоннеля и пересечения контрольных петель система возвращается в исходное состояние;
- информационные табло переключаются в разрешающий режим.

На выезде устанавливаются предупреждающие знаки для водителей («Осторожно, пешеход»).
Связь с диспетчером осуществляется по телефону, указанному на оборудовании выезда.

3.1.6. ДОСТУП АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОИЮ АВТОСТОЯНКИ

Движение транспортных средств в зоне въезда/выезда организовано по принципу реверсивного движения с использованием автоматизированной системы управления. Приоритет движения установлен за въезжающими транспортными средствами.

Система обеспечивает:
- автоматическое переключение сигналов светофорных табло;
- блокировку встречного движения;
- синхронизацию работы ворот и шлагбаумов;
- исключение одновременного въезда и выезда.

Для предотвращения сбоев в работе системы:
- используются индукционные петли контроля положения транспортных средств;
- применяются дополнительные видеокамеры, контролирующие зону тоннеля и корректность работы системы;
- предусмотрено размыкание управляющих сигналов при конфликтных ситуациях (например, при одновременном воздействии на датчики).
- В процессе движения водители обязаны:
- соблюдать сигналы информационных табло;
- снижать скорость при въезде и выезде;
- учитывать возможное появление пешеходов;
- выполнять указания диспетчера при необходимости.

4. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ АВТОСТОЯНКИ

К общему имуществу помещений автостоянки относятся:
1. лестничные клетки, предназначенные для эвакуации;
2. лифты;
3. лифтовые и иные шахты;
4. колесоотбойные устройства;
5. пандус;
6. коридоры, тамбуры и тамбур-шлюзы;
7. инженерно-технические помещения (насосные, венткамеры, помещение хранения люминесцентных ламп, электрощитовые и прочее);
8. наружные стены (фасад)
9. ограждающие несущие конструкции дома в зоне автостоянки (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и покрытий, несущие колонны, капители и иные ограждающие несущие конструкции);
10. усиления железобетонных конструкций металлическими обоймами
11. ограждающие ненесущие конструкции в зоне автостоянки;
12. двери, ворота;
13. окна ПВХ
14. отделка стен и потолков;
15. полы;
16. решетки приямков и дренажные желоба в конструкции пола;
17. кровля;
18. элементы навигации, защитные декоративные панели
19. система электроснабжения;
20. система отопления и вентиляции;
21. сети связи;
22. системы водоснабжения и водоотведения;
23. автоматическая установка пожаротушения, СОУЭ и автоматизация противопожарной защиты автостоянки
24. проезды, тротуары, примыкающие элементы благоустройства

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного общественно-жилого комплекса (зона автостоянки), а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный общественно-жилой комплекс (относящейся к автостоянке).
Регулирование отношений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в зоне автостоянки (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 14 сентября 2024 года).

4.1. ЛЕСТНИЦЫ, ЛЕСТНИЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ, МАРШИ И МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ОГРАЖДЕНИЯ

4.1.1. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕМОНТУ

Лестницы, лестничные марши и площадки предназначены для безопасного передвижения людей и эвакуации. Металлические ограждения и поруч-

ни обеспечивают защиту пользователей и должны поддерживаться в исправном состоянии. Эксплуатация лестниц должна осуществляться с соблюдением требований строительных норм и правил, обеспечивающих их надежность, устойчивость и безопасность.

Запрещается:
- использовать лестницы и ограждения для крепления тяжелых предметов.
- производить самовольное изменение конструкции (снятие элементов, замена материалов и т.п.);
- наносить механические повреждения, способные привести к деформации или разрушению элементов;
- эксплуатировать лестницы при наличии видимых повреждений (коррозия, трещины, ослабленные крепления, разрушение ступеней).

4.1.2. ОРГАНИЗАЦИЯ КОНТРОЛЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль технического состояния лестниц, маршей, площадок и ограждений осуществляется Эксплуатирующей организацией путем проведения:
- плановых осмотров с установленной периодичностью;
- внеочередных (неплановых) осмотров при выявлении дефектов, после аварийных воздействий, протечек, пожара или механических повреждений.

При необходимости применяются инструментальные методы обследования.

В ходе осмотров проверяются:
- наличие и параметры трещин, в том числе в местах сопряжения маршевых плит с несущими конструкциями;
- повышенные прогибы площадок и маршей;.
- неплотное прилегание лестничных маршей к стенам;
- состояние защитного слоя бетона, наличие оголения и коррозии арматуры;
- выбоины, сколы, истирание ступеней и разрушение кромок проступей;
- состояние металлических элементов (косоуры, балки, закладные детали);
- надежность крепления ограждений и поручней, отсутствие люфтов и расшатываний.

Проверка креплений ограждений и соединений должна проводиться не реже одного раза в 6 месяцев.
При обнаружении вышеперечисленных дефектов или повреждений необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для проведения внепланового осмотра и, при необходимости, ремонта.

4.1.3. ТРЕБОВАНИЯ К НАДЕЖНОСТИ И УСТОЙЧИВОСТИ

Лестницы и металлические ограждения должны соответствовать нормативным требованиям по прочности и устойчивости.
Горизонтальная нагрузка на поручни и перила должна составлять не менее 0,8 кН/м (80 кг/м).
Допустимые отклонения и деформации конструкций не должны превышать значений, установленных действующими ГОСТ и СП.

При выявлении увеличивающихся деформаций или прогибов, превышающих допустимые значения, необходимо:
- ограничить эксплуатацию участка;
- принять меры по обеспечению безопасности;
- организовать обследование конструкций;
- разработать и выполнить проектные мероприятия по усилению несущих элементов.

4.1.4. РЕМОНТ БЕТОННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЛЕСТНИЦ

- трещины, выбоины, углубления и сколы устранять по мере появления с применением материалов, совместимых с материалом существующих конструкций;
- потерявшие прочность ступени в сборных маршах заменять новыми;
- зазоры между маршем и стеной заделывать цементным раствором;
- сколы валика проступи устранять методом установки готовых вставок либо бетонирования на месте.

Не допускается дальнейшая эксплуатация лестниц при разрушении ступеней, оголении арматуры и интенсивном развитии трещин.

4.1.5. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ЭЛЕМЕНТОВ

Металлические элементы подвержены коррозии и требуют регулярного контроля.

Необходимо:
- ежегодно проводить осмотр на наличие очагов ржавчины;
- очищать поверхности от загрязнений и влаги;
- при выявлении коррозии очищать поврежденные участки механическим способом или с применением антикоррозионных составов;
- наносить антикоррозионную грунтовку и защитное лакокрасочное покрытие;
- периодически (через каждые 5–6 лет) производить окраску металлических элементов после очистки от ржавчины;
- в зонах повышенной влажности применять дополнительные защитные покрытия.

Металлические косоуры и балки должны быть оштукатурены либо окрашены огнезащитной краской, обеспечивающей предел огнестойкости не менее 1 часа. Для подвижных соединений (при наличии) допускается применение антикоррозионных смазок.
При обнаружении повреждений металлических элементов лестниц необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для проведения внепланового осмотра и, при необходимости, ремонта.

4.1.6. ОГРАЖДЕНИЯ И ПОРУЧНИ

- контролировать устойчивость и жесткость ограждений;
- проверять состояние болтовых соединений, сварных швов, анкеров;
- при ослаблении креплений производить их подтяжку либо замену поврежденных элементов;
- контролировать состояние лакокрасочного покрытия и выполнять профилактическую окраску при необходимости
- ПВХ-поручни при значительном повреждении заменять новыми из аналогичного материала.

Эксплуатация лестницы с поврежденным ограждением не допускается.

4.1.7. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ВЫЯВЛЕНИИ ПОВРЕЖДЕНИЙ

При выявлении дефектов и повреждений необходимо:
- зафиксировать выявленные нарушения;
- оценить степень опасности;
- при необходимости ограничить доступ к участку;
- разработать план восстановительных работ;
- выполнить ремонт или усиление конструкций с последующим контролем качества выполненных работ.

4.1.8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Эксплуатирующая организация обязана обеспечивать надлежащее техническое состояние лестниц и ограждений, своевременно устранять выявленные дефекты и проводить профилактические мероприятия.
Несоблюдение требований эксплуатации может привести к снижению надежности конструкций, аварийным ситуациям и ответственности за причиненный ущерб.

4.2. ЛИФТЫ

Для обслуживания Автостоянки жилой части установлены лифты “CANNY” KLK грузоподъемностью 1000 кг (работает в режиме пожарных подразделений): с первого этажа, а также с жилых этажей.

4.2.1. ОРГАНИЗАЦИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛУЖИВАНИЯ:

Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифтов в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего технического обслуживания и ремонта.

Эксплуатация лифтов включает:
- организацию системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- проведение плановых осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов;
- проведение аварийного обслуживания лифтов;
- проведение технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования;
- проведение технического диагностирования и обследования лифтов с выводом их из эксплуатации при истечении установленного срока службы.

Техническое обслуживание лифтов предусматривает регулярные проверки электрического и механического оборудования, чистку, смазку и регулировку узлов в целях поддержания работоспособности, обеспечения бесперебойной эксплуатации и предотвращения сбоев в работе. Профилактические работы проводятся не реже 1 раза в месяц.
Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляются специализированной организацией в соответствии с действующими требованиями:
- линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание);
- либо, при подключении к диспетчерскому пульту, линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание).

Ликвидация сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни осуществляется аварийной службой. Поддержание работоспособности и безопасности лифтов осуществляется в соответствии с инструкцией по обслуживанию лифтов и требованиями ГОСТ 34303-2024 «Лифты. Общие требования к руководству (инструкции) по техническому обслуживанию». Техническое обслуживание устройств безопасности выполняется в соответствии с инструкциями изготовителя.
Квалификация персонала, выполняющего работы по техническому обслуживанию лифтов, поддерживается на надлежащем уровне путем регулярного обучения и проверки знаний.

4.2.2. ОБЯЗАННОСТИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Для обеспечения безопасной эксплуатации лифтов эксплуатирующая организация обеспечивает:
- соблюдение федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов вобласти промышленной безопасности;
- укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- допуск к работе лиц, соответствующих квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний;
- проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;
- наличие нормативных документов, устанавливающих правила ведения работ;
- производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- предотвращение проникновения посторонних лиц в технические помещения лифтов;
- выполнение предписаний Ростехнадзора;

- приостановление эксплуатации лифта в случае угрозы жизни людей;
- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев;
- анализ причин инцидентов и принятие профилактических мер;
- учет аварий, инцидентов и несчастных случаев; своевременное информирование уполномоченных органов об авариях;
- страхование риска ответственности за причинение вреда при аварии на лифте на весь срок эксплуатации.

4.2.3. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТА:

Проверка перед использованием:
- убедитесь, что кабина лифта находится на уровне площадки вашего этажа перед входом в лифт;
- при входе и выходе из кабины будьте внимательны и смотрите под ноги.

Перевозка детей и животных:
- дети дошкольного возраста должны пользоваться лифтом только в сопровождении взрослых;
- если вы перевозите ребёнка в коляске, возьмите ребёнка на руки при входе и выходе из кабины;
- при перевозке собак, снимите с них поводок перед входом и удерживайте за ошейник в течение всей поездки.

Перевозка богажа:
- Войдите в кабину лифта первыми и затем погрузите багаж. При выходе сначала выгрузите багаж, а затем покиньте кабину.

ЗАПРЕЩЕНО!
- самостоятельное открытие дверей кабины во время движения;
- пользование лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- курение в лифте, а также провоз крупногабаритных предметов, взрывоопасных, легковоспламеняющихся и ядовитых веществ;
- попытки выхода из лифта при его остановке между этажами. В этом случае необходимо дождаться профессиональной эвакуации;
- проникновение в шахту лифта и вмешательство в работу лифтового оборудования.

4.2.4. БЕЗОПАСНОСТЬ И АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ

- в случае пожара или чрезвычайной ситуации использование лифтов запрещено.
- при внезапной остановке лифта между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и следуйте инструкциям, которые находятся в кабине. Сигнал будет передан диспетчеру для вызова аварийной службы;
- в кабине предусмотрена система аварийного освещения, которая включается при отсутствии электроэнергии и работает до 60 минут от независимого источника питания;
- лифты оснащены системой самодиагностики, которая выявляет неисправности, а также системой автоматической парковки в случае поломки, чтобы избежать блокировки пассажиров в кабине.

4.2.5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ ЛИФТОВ

- индикация перегрузки: при перегрузке лифта двери остаются открытыми, и появляется соответствующая индикация;
- звуковой сигнал при прибытии лифта на этаж (гонг);
- система переговорной связи с диспетчерским пультом и машинным помещением.
- режим независимого управления лифтом позволяет управлять лифтом только из кабины, игнорируя вызовы с этажей.

4.2.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Нарушение правил эксплуатации лифтов может привести к авариям, повреждению оборудования и созданию опасных ситуаций для собственников машино-мест в автостоянке. Владельцы машино-мест, нарушившие установленные нормы по эксплуатации оборудования, могут нести гражданско-правовую и административную ответственность, а также обязаны возместить ущерб, нанесённый общедомовому имуществу.

4.3. ЛИФТОВЫЕ И ИНЫЕ ШАХТЫ

4.3.1. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ ШАХТ

Контроль состояния шахт осуществляется Эксплуатирующей организацией путем проведения плановых и внеочередных осмотров.

В ходе осмотров необходимо проверять:
- наличие трещин в железобетонных и кирпичных стенах шахт;
- состояние кладочных швов кирпичных конструкций;
- наличие сколов, отслоений, разрушения защитного слоя бетона;
- признаки оголения и коррозии арматуры;
- состояние примыканий шахт к перекрытиям и стенам;
- герметичность вводов инженерных коммуникаций
- состояние отделочных покрытий

При выявлении трещин или деформаций, превышающих допустимые значения, необходимо организовать инструментальное обследование и разработку мероприятий по усилению или ремонту.

4.3.2. ТРЕБОВАНИЯ К ЛИФТОВЫМ ШАХТАМ

Лифтовые шахты должны содержаться в состоянии, обеспечивающем безопасную эксплуатацию лифтового оборудования.

Не допускается:
- самовольное выполнение отверстий в стенах шахт;
- прокладка сторонних коммуникаций без проектного решения;
- нарушение целостности противопожарных преград и перекрытий.
- складирование материалов внутри шахты.

Следует регулярно контролировать:
- состояние стен, перекрытий и закладных деталей;
- отсутствие протечек и попадания влаги внутрь шахты;
- состояние противопожарных уплотнений в местах прохода кабелей и коммуникаций.
- наличие и исправность вентиляции шахты.

При обнаружении повышенной влажности необходимо выявить источник и устранить его, так как увлажнение приводит к коррозии закладных деталей и снижению долговечности конструкций.
При обнаружении повреждений или протечек у лифтовых или иных шахт в автостоянке необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для проведения внепланового осмотра и, при необходимости, ремонта.

4.3.3. ШАХТЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ

Шахты дымоудаления являются элементами систем противопожарной защиты и выходят наружу здания.

При эксплуатации необходимо обеспечивать:
- целостность и герметичность стен и стыков шахты;
- отсутствие посторонних предметов внутри канала;
- свободный выход продуктов дымоудаления в атмосферу;

- сохранность оголовков и защитных элементов на кровле.
- исправность креплений наружных элементов.

Не допускается:
- частичное или полное перекрытие выходных отверстий;
- установка посторонних конструкций, нарушающих аэродинамику канала.

нарушение тепло- и гидроизоляции шахты.

Осмотр наружной части шахт дымоудаления выполняется Эксплуатирующей организацией не реже одного раза в год, а также после сильных ветровых нагрузок и обильных осадков.

4.3.4. ОТДЕЛКА И ЗАЩИТНЫЕ ПОКРЫТИЯ

Обстройки шахт, выполненные из железобетона или кирпича, имеют внутреннюю и наружную отделку.

Необходимо:
- контролировать состояние штукатурных и облицовочных слоев;
- устранять отслоения, трещины и повреждения отделки;
- при наружной отделке обеспечивать защиту от атмосферных воздействий;
- при ремонте применять материалы, совместимые с существующими конструкциями.

Поврежденная отделка должна своевременно восстанавливаться для предотвращения проникновения влаги и разрушения основания.

4.3.5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ ДЕФЕКТОВ

При выявлении повреждений конструкций шахт необходимо:
- зафиксировать дефекты актом осмотра.
- оценить степень их опасности.
- при необходимости ограничить доступ к зоне.
- разработать план восстановительных работ.
- выполнить ремонт или усиление конструкций по проектному решению.

При признаках снижения несущей способности или устойчивости конструкций требуется проведение специализированного обследования.

4.3.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Эксплуатирующая организация обязана обеспечивать технически исправное состояние лифтовых и иных шахт, предотвращать несанкционированное вмешательство в конструкции, обеспечивать пожарную безопасность и своевременно проводить ремонтные работы.
Нарушение требований эксплуатации может привести к снижению надежности конструкций, нарушению работы инженерных систем и созданию угрозы безопасности людей.

4.4. КОЛЕСООТБОЙНЫЕ УСТРОЙСТВА

Колесоотбойные устройства, установленные у каждого машино-места, предназначены для ограничения заезда транспортного средства и предотвращения наезда на стены, ограждающие конструкции и инженерные элементы.

4.4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- эксплуатация колесоотбойных устройств должна обеспечивать их сохранность и работоспособность;
- запрещается демонтаж, самовольное перемещение или изменение конструкции устройств;
- запрещается использование колесоотбойников в качестве опор для хранения грузов или крепления оборудования;

- при выявлении повреждений эксплуатация машино-места допускается только при отсутствии угрозы безопасности.

4.4.2. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль состояния колесоотбойных устройств должен осуществляться в ходе плановых осмотров автостоянки.

При осмотрах необходимо проверять:
- наличие деформаций и повреждений элементов колесоотбойного устройства;
- состояние швов и соединений;
- надежность крепления анкеров к основанию;
- наличие трещин, сколов и разрушений бетонного основания в зоне крепления;
- отсутствие коррозии металлических элементов.

Ослабление креплений или повреждение анкеров должно устраняться незамедлительно.
При обнаружении дефектов или повреждений колесоотбойных устройств необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для проведения внепланового осмотра и, при необходимости, ремонта.

4.4.3. ТРЕБОВАНИЕ К КРЕПЛЕНИЯМ

- анкерные болты должны быть надежно зафиксированы в основании без люфта;
- при выявлении расшатывания необходимо выполнить подтяжку крепежа;
- при разрушении анкеров или основания следует выполнить замену крепежных
- элементов с восстановлением бетонного слоя;
- повторное крепление должно выполняться с применением анкеров, предусмотренных проектом или аналогичных по характеристикам.

4.4.4. ЗАЩИТА ОТ КОРРОЗИИ

- металлические элементы должны быть защищены антикоррозионным покрытием;
- при появлении очагов коррозии необходимо произвести механическую очистку поверхности;

4.4.5. РЕМОНТ И ЗАМЕНА

- деформированные элементы, утратившие геометрию, подлежат замене;
- при разрушении бетонного пола выполняется восстановление участка с применением ремонтных составов;
- при проведении ремонтных работ необходимо временно ограничить использование соответствующего машино-места.

4.4.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОВРЕЖДЕНИЯ

- повреждение колесоотбойного устройства в результате наезда транспортного средства подлежит фиксации;
- восстановление поврежденного элемента производится за счет виновного лица в установленном порядке;
- запрещается эксплуатация машино-места при полностью демонтированном или разрушенном колесоотбойном устройстве.

Колесоотбойные устройства являются элементами обеспечения безопасности автостоянки и должны содержаться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации объекта.

4.5. ПАНДУС

Пандус предназначен для обеспечения безопасного въезда и выезда транспортных средств из подземной автостоянки. Конструкция пандуса включает монолитную железобетонную плиту, армированную стяжку, выравнивающие слои и финишное покрытие с уклоном, обеспечивающим водоотвод.

4.5.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ

- эксплуатация пандуса должна обеспечивать безопасность движения транспортных средств;
- запрещается складирование материалов и оборудования на проезжей части пандуса;
- запрещается изменение геометрии покрытия и устройство самовольных порогов, выступов или креплений;
- поверхность пандуса должна содержаться в состоянии, исключающем скольжение и потерю сцепления колес.

4.5.2. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Плановые осмотры пандуса должны проводиться Эксплуатирующей организацией не реже двух раз в год, а также после зимнего периода.

При осмотрах необходимо проверять:
- наличие трещин в железобетонной плите и стяжке;
- состояние армированной цементной стяжки;
- наличие сколов, выбоин и разрушений покрытия;
- отсутствие расслоения и отслоения защитных слоев;
- состояние деформационных швов;
- состояние бортов и примыканий к стенам;
- наличие просадок или локальных деформаций основания.

Выявленные дефекты должны устраняться по мере их появления.

4.5.3. УКЛОН И ВОДООТВОД

- продольный и поперечный уклоны пандуса должны обеспечивать отвод воды;
- запрещается изменение уклонов на пандусе;
- при выявлении застоя воды необходимо установить причину и выполнить корректирующие мероприятия.

4.5.4. РЕМОНТ БЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ

- трещины и выбоины должны заделываться ремонтными составами, совместимыми с существующим бетоном;
- при оголении арматуры необходимо выполнить очистку от коррозии и восстановление защитного слоя;
- при значительных повреждениях следует выполнить восстановление участка с устройством нового защитного слоя;
- при выявлении увеличивающихся деформаций необходимо провести обследование и при необходимости разработать проект усиления.

4.5.5. ПРОТИВОСКОЛЬЗЯЩИЕ СВОЙСТВА

- поверхность пандуса должна иметь достаточную шероховатость;
- при износе фактурного слоя необходимо выполнить восстановление противоскользящего покрытия;
- запрещается применение гладких материалов, снижающих сцепление колес;
- в зимний период допускается использование противогололедных реагентов, не вызывающих разрушение бетона и коррозию арматуры.

4.5.6. БОРТОВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ПРИМЫКАНИЯ

- бортовые элементы должны быть жестко закреплены и не иметь разрушений;
- зазоры в местах примыкания пандуса к стенам должны быть герметизированы;
- при разрушении борта или парапета необходимо выполнить его восстановление;
- поврежденные участки защитной отделки подлежат восстановлению.

4.5.7. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ВЫЯВЛЕНИИ ДЕФЕКТОВ

- при выявлении опасных дефектов движение по пандусу должно быть ограничено;
- необходимо установить временные предупреждающие знаки;
- выполнить обследование и разработать план восстановительных работ;
- ремонт должен выполняться с соблюдением проектных решений и требований безопасности.

Пандус въезда-выезда является конструкцией повышенной эксплуатационной нагрузки и должен содержаться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации объекта. При обнаружении дефектов или повреждений конструкций или отделки на пандусе въезда-выезда необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для проведения внепланового осмотра и, при необходимости, ремонта.

4.6. КОРИДОРЫ, ТАМБУРЫ И ТАМБУР-ШЛЮЗЫ

Коридоры, тамбуры и тамбур-шлюзы являются путями движения людей и элементами системы противопожарной защиты. Их эксплуатация должна обеспечивать безопасное передвижение, возможность беспрепятственной эвакуации и сохранность конструктивных элементов.

4.6.1. ОРГАНИЗАЦИЯ КОНТРОЛЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль технического состояния коридоров, тамбуров и тамбур-шлюзов осуществляется Эксплуатирующей организацией путем проведения плановых и внеочередных осмотров.
При осмотрах необходимо:

- проверять состояние стен, перегородок, потолков и полов;
- контролировать наличие трещин, сколов, отслоений отделки;
- проверять состояние дверных блоков, доводчиков и уплотнителей;
- контролировать исправность устройств самозакрывания дверей;
- проверять исправность освещения и аварийного освещения;
- контролировать состояние противопожарных уплотнений в местах прохода коммуникаций;
- проверять свободный доступ к эвакуационным выходам.

Общие осмотры рекомендуется проводить не реже одного раза в год. Частичные осмотры выполняются по мере необходимости с устранением выявленных мелких неисправностей.

4.6.2. ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ

- запрещается загромождать коридоры, тамбуры и тамбур-шлюзы мебелью, оборудованием, строительными материалами и личными вещами;
- запрещается складирование мусора и посторонних предметов на путях эвакуации;
- не допускается изменение направления открывания дверей без согласованного проектного решения;
- запрещается фиксировать противопожарные двери в открытом положении посторонними предметами;
- запрещается самовольная установка дополнительных перегородок и дверей;
- вентиляционные проемы должны быть доступны для проветривания при необходимости.

4.6.3. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- двери, расположенные на путях эвакуации, должны быть оборудованы устройствами самозакрывания и находиться в исправном состоянии;
- запрещается препятствовать закрыванию противопожарных дверей;

- запрещается хранение легковоспламеняющихся и горючих материалов в пределах коридоров и тамбуров;
- запрещается использование открытого огня и курение;
- запрещается эксплуатация помещений при неисправном освещении или аварийной подсветке путей эвакуации;
- в тамбур-шлюзах не допускается отключение систем подпора воздуха при пожаре.

4.6.4. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЙ И УБОРКА

- сухая и влажная уборка коридоров, тамбуров и тамбур-шлюзов должна выполняться регулярно;
- при проведении строительно-ремонтных работ необходимо обеспечивать защиту отделочных покрытий;
- после завершения ремонтных работ должна выполняться внеплановая уборка;
- запрещается использование воды и моющих средств, способных повредить отделочные материалы;
- покрытия полов должны содержаться в состоянии, исключающем скольжение.

4.6.5. РЕМОНТ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ

- выявленные трещины, повреждения отделки и дефекты полов должны устраняться по мере их появления;
- поврежденные дверные полотна, доводчики и уплотнители подлежат замене;
- при нарушении герметичности тамбур-шлюза необходимо восстановить уплотнения;
- при выявлении дефектов несущих конструкций следует организовать обследование и разработать план восстановительных работ;
- ремонтные работы должны выполняться с сохранением требований пожарной безопасности и эвакуации.

4.6.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- пользователи автостоянки обязаны соблюдать правила эксплуатации коридоров, тамбуров и тамбур-шлюзов;
- повреждение отделки, дверей и оборудования подлежит фиксации;
- восстановление повреждений производится за счет виновных лиц в установленном порядке;
- нарушение требований эксплуатации может повлечь административную и гражданско-правовую ответственность.

Коридоры, тамбуры и тамбур-шлюзы являются элементами обеспечения безопасности людей и должны содержаться в исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации объекта.

4.7. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

(насосные, венткамеры, помещение хранения люминесцентных ламп, электрощитовые и иные технические помещения)
Инженерно-технические помещения предназначены для размещения оборудования систем жизнеобеспечения здания и должны эксплуатироваться с соблюдением требований безопасности, противопожарного режима и промышленной эксплуатации.

4.7.1. ОБЩИИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДОСТУПА И РЕЖИМА ЭКСПЛУАТАЦИИ

- доступ в инженерно-технические помещения должен быть разрешен только лицам, выполняющим работы по содержанию, ремонту или надзору за эксплуатацией оборудования;
- входные двери должны быть закрыты на замки;
- ключи от технических помещений должны храниться у ответственного лица либо на посту ох-

раны автостоянки;
- запрещается передача ключей посторонним лицам;
- двери должны иметь надписи или таблички с указанием назначения помещения;
- запрещается использование инженерно-технических помещений не по назначению.

4.7.2. ТРЕБОВАНИЕ К СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ

- помещения должны содержаться в чистоте и порядке;
- запрещается складирование строительных материалов, мебели, горючих и посторонних предметов; проходы к оборудованию должны быть свободными и обеспечивать безопасный доступ для обслуживания; освещение должно находиться в исправном состоянии;
- аварийное освещение при его наличии должно быть работоспособным;
- вентиляция помещений должна обеспечивать нормативный воздухообмен.

4.7.3. ТРЕБОВАНИЕ К ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- запрещается хранение легковоспламеняющихся и горючих веществ вне специально предназначенных мест;
- первичные средства пожаротушения должны находиться в доступных и обозначенных местах;
- запрещается загромождать пути эвакуации и доступ к электрооборудованию;
- электропроводка и электрооборудование должны эксплуатироваться в исправном состоянии;
- запрещается использование открытого огня и курение в технических помещениях.

4.7.4. ЭЛЕКТРОЩТÎВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- доступ в электрощитовые должен осуществляться только электротехническим персоналом;
- запрещается хранение посторонних предметов и материалов;
- щиты и панели должны быть закрыты и иметь соответствующую маркировку;
- проходы перед электрощитами должны соответствовать нормативным расстояниям;
- при выявлении признаков перегрева, запаха гари или повреждения изоляции необходимо немедленно сообщить ответственному лицу.

4.7.5. НАСОСНЫЕ И ВЕНТКАМЕРЫ

- оборудование должно эксплуатироваться в соответствии с инструкциями изготовителя;
- запрещается отключение автоматических систем без согласования с ответственным за эксплуатацию;
- необходимо регулярно контролировать отсутствие протечек, вибраций и посторонних шумов;
- при обнаружении неисправностей следует немедленно организовать устранение дефектов;
- доступ к запорной арматуре и органам управления должен быть свободным.

4.7.6. ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ЛЮМИНЕСЦЕНТНЫХ ЛАМП

- хранение отработанных люминесцентных ламп должно осуществляться в закрытой таре;
- помещение должно быть сухим и проветриваемым;
- запрещается совместное хранение ламп с горючими материалами;
- разбитые лампы должны утилизироваться в установленном порядке;
- вывоз и утилизация должны осуществляться специализированной организацией.

4.7.7. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ССТОЯНИЯ

- техническое состояние инженерных систем должно контролироваться путем плановых и внеочередных осмотров;
- выявленные неисправности должны фиксироваться в журнале эксплуатации;
- ремонт и техническое обслуживание должны выполняться специализированными организациями или квалифицированным персоналом;
- при возникновении аварийных ситуаций необходимо принять меры по обеспечению безопасности людей и сохранности оборудования.

Инженерно-технические помещения являются зонами повышенной ответственности и должны содержаться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации объекта.

4.8. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ (ФАСАД)

Наружные стены здания, или фасад, являются частью строительной конструкции общественно-жилого комплекса и должны обеспечивать защиту от внешних факторов, а также сохранять эстетические качества здания.
Фасад, относящийся к выходам из автостоянки, имеет два варианта отделки: навесной вентилируемый фасад у выезда и штукатурный фасад по утеплителю у выходов из лестничных клеток на кровлю автостоянки.

4.8.1. КОНСТРУКЦИИ ФАСАДА

Фасад здания выполнен из следующих материалов и конструктивных элементов:

1. Навесной вентилируемый фасад (НВФ):
- керамогранит «Уральский гранит»/»Керамика будущего» толщиной 10 мм и композитные кассеты используются в навесной фасадной системе с вентилируемым зазором (тип ЗАО «Хилти Дистрибьюшн Лтд») шириной 110 мм;
- негорючая строительная ткань «TEND».
- утеплитель ROCKWOOL «Венти Баттс» толщиной 150 мм;
- газобетонные блоки размером 625x200x300 (h) D500 F25 F100 и монолитный железобетон толщиной 200 мм.

2. Штукатурный фасад (ШФ):
- утеплитель ROCKWOOL «Фасад Баттс» толщиной 100 мм;
- тонкослойная штукатурка с окраской.
- цоколь облицован натуральным камнем габродиабаз

4.8.2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ФАСАДОВ (ВЫПОЛНЯЕТСЯ СИЛАМИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ)

Эксплуатация фасадов включает в себя следующие основные мероприятия:
- осмотр наружных фасадов (НВФ, ШФ): регулярный контроль состояния фасадных материалов и конструкций в части целостности и несущей способности;
- уход за облицовкой: включает очистку и восстановление облицовки, облицовочного слоя;
- поддержание в рабочем состоянии: необходимо следить за парапетами, примыканиями к фасаду цокольной части здания, зонами деформационных вертикальных и горизонтальных швов в части целостности и герметичности;
- установка и демонтаж: работы с наружными техническими средствами должны выполняться с соблюдением установленных норм и правил;
- обследование технического состояния фасада: проверка состояния всех элементов конструкции в части целостности и несущей способности.

4.8.3. ОСМОТР НАРУЖНЫХ ФАСАДОВ (НВФ, ШФ)

Осмотр фасадов осуществляется силами Эксплуатирующей организации для выявления возможной потери эксплуатационных характеристик, таких как несущая способность, тепло- и звукоизоляция.

Плановые осмотры:
- проведение плановых осмотров технического состояния элементов фасада не реже двух раз в год, при подготовке к эксплуатации в периоды осенне-зимнего и весеннего сезонов.
- осмотр крепежных элементов, несущего каркаса и теплоизоляции следует проводить каждые четыре года.

Внеплановые осмотры:
- внеплановые осмотры проводятся после стихийных бедствий (пожары, ураганные ветры и др.) или при обнаружении повреждений облицовки, облицовочного слоя.

4.8.4. ОБЪЕКТЫ ОСМОТРА

При осмотре фасадов подлежат проверке:
- несущий узел в конструкции НВФ: состояние заклепок и анкерного элемента на наличие повреждений;
- опорный узел в конструкции НВФ: аналогично, с акцентом на отсутствие деформаций;
- направляющая: проверка на отсутствие изгибов и трещин;
- крепление элементов облицовки в конструкции НВФ: состояние крепежных элементов и целостность лакокрасочного покрытия;
- элементы облицовки НВФ и ШФ: визуальный контроль состояния облицовки и других конструкций на наличие повреждений;
- утеплитель и мембрана: проверка на наличие повреждений и целостность;
- анкеры и дюбели: визуальный осмотр состояния и надежности крепления;
- наличие трещин в декоративном слое;
- отслоение штукатурки;
- состояние армирующего слоя;
- целостность примыканий к окнам и дверям;
- следы увлажнения и высолов;
- состояние герметизации швов.

4.8.5. УХОД ЗА ОБЛИЦОВКОЙ НАВЕСНОГО ФАСАДА (НВФ)

Уход за облицовкой фасада выполняется силами Эксплуатирующей организации и включает:
- регулярную очистку: использование очищающих средств, рекомендованных производителем облицовки;
- обработка антикоррозионными средствами элементов НВФ: все металлические элементы, контактирующие с фасадом, должны быть обработаны для предотвращения коррозии.

4.8.6. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ

При эксплуатации фасадов категорически запрещено:
- нарушать целостность фасада;
- пробивать проемы в наружных стенах без согласованного проектного решения;
- устраивать отверстия для крепления навесного оборудования без согласования;
- крепить любые устройства непосредственно к облицовке, за исключением согласованных случаев;
- заполнять воздушный зазор НВФ строительными смесями и каким-либо мусором.
- механическое повреждение штукатурного слоя;
- нарушение целостности системы утепления;
- воздействие агрессивных химических веществ на облицовочные материалы

4.8.7. ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Обследование фасадов, крепежных элементов и утеплителя должно проводиться Эксплуатирующей организацией и с помощью специализированной организации. В случае выявления дефектов необходимо принимать оперативные меры для их устранения.

4.8.8. ФАСАДЫ С ОТДЕЛКОЙ ШТУКАТУРКОЙ ПО УТЕПЛИТЕЛЮ И ОБЛИЦОВКОЙ ЦОКОЛЯ НАТУРАЛЬНЫМ КАМНЕМ

Часть выходов из автостоянки имеет отделку по системе «штукатурка по утеплителю» (СФТК) с декоративным штукатурным слоем, а также цокольную часть, облицованную натуральным камнем габро-диабаз.
Эксплуатация данных фасадных систем должна обеспечивать сохранность теплоизоляционного слоя, декоративного покрытия и каменной облицовки.

Общие требования эксплуатации
- запрещается механическое повреждение штукатурного слоя;
- запрещается нарушение целостности системы утепления;
- запрещается самовольное устройство отверстий без проектного решения;
- запрещается крепление оборудования к фасаду без согласования;

4.8.9. КОНТРОЛЬ СОСТОЯНИЯ ШТУКАТУРНОГО ФАСАДА

При плановых и внеочередных осмотрах необходимо:
- проверять наличие трещин в декоративном слое;
- выявлять отслоение штукатурки;
- контролировать состояние армирующего слоя;
- проверять целостность примыканий к окнам и дверям;
- выявлять следы увлажнения и высолов;
- контролировать состояние герметизации швов.

При обнаружении трещин необходимо определить их характер и динамику. Развивающиеся трещины подлежат ремонту с восстановлением армирующего и декоративного слоя.

4.8.10. УВЛАЖНЕНИЕ И ВОДООТВОД НА ШТУКАТУРНОМ ФАСАДЕ

- необходимо обеспечивать исправное состояние отливов и водосточных элементов;
- не допускается попадание воды под отделочный слой;
- при выявлении увлажнения необходимо установить причину и устранить ее;
- разрушенные участки утеплителя подлежат замене с восстановлением защитного слоя.

4.8.11. ОБЛИЦОВКА ЦОКОЛЯ ИЗ ГАБРО-ДИАБАЗА

Цокольная часть выполнена из натурального камня габро-диабаз, обладающего высокой прочностью и стойкостью к атмосферным воздействиям.

При эксплуатации необходимо:
- контролировать состояние каменных плит;
- проверять надежность крепления облицовки;
- выявлять сколы и трещины;
- контролировать состояние швов и герметиков;
- очищать поверхность от загрязнений.

При обнаружении отслоения плит или нарушения креплений необходимо немедленно принять меры по обеспечению безопасности и выполнить ремонт.

4.8.12. ОЧИСТКА И УХОД ЗА ШТУКАТУРНЫМ ФАСАДОМ

- очистка штукатурных поверхностей должна выполняться мягкими средствами;
- запрещается применение абразивных инструментов;
- каменную облицовку допускается очищать водой без агрессивных реагентов;
- в зимний период запрещается использование солевых реагентов в непосредственной близости от цоколя.

4.8.13. РЕМОНТ ШТУКАТУРНОГО ФАСАДА

- ремонт штукатурного фасада должен выполняться с соблюдением технологии СФТК;
- при восстановлении необходимо применять материалы, совместимые с существующей системой;
- замена плит облицовки должна выполняться с сохранением проектной схемы крепления;
- работы должны выполняться специализированной организацией.

Фасадные системы с отделкой по утеплителю и облицовкой цоколя натуральным камнем должны содержаться в исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации здания с недопущением самовольного вмешательства в конструкцию фасада.

4.8.14. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ НА ФАСАДАХ

Автостоянка является встроенной подземной частью общественно-жилого комплекса. Основной объем автостоянки расположен ниже уровня планировочной отметки земли.

С наружной стороны фасад автостоянки представлен:
- двумя надземными объемами — выходами наружу по двум лестничным клеткам, обеспечивающим эвакуацию и доступ в помещения автостоянки;
- выходами из основного объема здания

Наружные стены и фасадные элементы, относящиеся к автостоянке, являются частью строительных конструкций общественно-жилого комплекса и входят в состав общего имущества здания. Указанные конструкции предназначены для защиты внутренних помещений от воздействия атмосферных осадков, перепадов температур, ветровых нагрузок и иных внешних факторов, а также для сохранения архитектурного облика и эстетических характеристик комплекса.
Самовольное изменение фасадных элементов, наружных ограждающих конструкций, отделочных материалов и цветовых решений не допускается.

4.8.15. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБОРУДОВАНИЯ:

Любые действия, связанные с установкой или размещением дополнительного оборудования на фасаде, должны быть согласованы с Эксплуатирующей организацией и соответствующими городскими ведомствами. Невыполнение этого условия может привести к нарушению архитектурного стиля здания и технического состояния конструкций.

- Запрещается самовольное размещение оборудования на фасадах здания вне специально предусмотренных мест;
- все крепежи и монтажные элементы должны минимально воздействовать на фасад и не ухудшать его внешний вид и техническое состояние;
- обеспечение безопасности для жильцов дома, сотрудников офисов, посетителей МФК и прохожих является приоритетным требованием при размещении оборудования;
- размещение должно быть выполнено с учетом эстетических норм, не нарушая архитектурного облика здания и не создавая препятствий для движения пешеходов и транспорта.

Нарушение данных правил может привести к штрафным санкциям и обязательству владельцев демонтировать неправильно установленное оборудование за свой счет.

4.8.16. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ:

К оборудованию, размещаемому на фасадах зданий, относятся:
- вентиляционные трубопроводы;
- блоки кондиционеров;
- антенны для приема радио и телевизионного сигнала;
- видеокамеры системы наружного наблюдения;
- почтовые ящики;
- часы, банкоматы и другие элементы городской инфраструктуры;
- кабельные линии и электрощиты.
- Рекламные конструкции, вывески

4.9. ОГРАЖДАЮЩИЕ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ДОМА В ЗОНЕ АВТОСТОЯНКИ

(фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и покрытий, несущие колонны, капители и иные ограждающие несущие конструкции) Ограждающие и несущие конструкции здания в зоне автостоянки являются элементами, обеспечивающими прочность, устойчивость и пространственную жесткость здания. Их эксплуатация должна осуществляться с обеспечением сохранности конструктивной схемы и проектных характеристик.

4.9.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Организация, эксплуатирующая помещение автостоянки, должна обеспечивать:
- исправное состояние несущих и ограждающих конструкций;
- предотвращение увлажнения и замачивания конструкций и грунтов основания;
- своевременное выявление и устранение повреждений;
- соблюдение проектного температурно-влажностного режима;
- недопущение несанкционированного изменения конструктивных решений.

Запрещается:
- производить устройство проемов, отверстий и штроб в несущих конструкциях без проектного решения;
- выполнять выемку грунта вблизи фундаментов без проекта;
- осуществлять крепление оборудования к несущим элементам без согласования;
- производить подвеску кабелей и трубопроводов к конструкциям без проектного обоснования.

4.9.2. ФУНДАМЕНТЫ И ОСНОВАНИЯ

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
- исправное состояние фундаментов;
- устранение повреждений фундаментов по мере выявления;
- предотвращение замачивания грунтов основания;
- герметичность вводов инженерных коммуникаций через стены и фундаменты.

При появлении признаков неравномерных осадок необходимо:
- выполнить визуальный осмотр конструкций;
- установить маяки на трещины;
- организовать мониторинг деформаций;
- привлечь специализированную организацию для обследования;
- принять меры по устранению причин деформаций.

Просадки, трещины и повреждения отмосток и покрытий должны устраняться материалами, аналогичными существующим покрытиям.

4.9.3. НЕСУЩИЕ СТЕНЫ И КОЛОННЫ

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
- выявление трещин, деформаций и отклонений от вертикали;
- контроль состояния защитного слоя бетона;
- выявление коррозии арматуры и оголения стержней;
- устранение повреждений по мере выявления;
- проведение мониторинга при наличии развивающихся трещин.

При обнаружении трещин, увеличивающихся во времени, необходимо:

- установить маяки или применить инструментальный контроль;
- ограничить эксплуатацию при угрозе безопасности;
- разработать план восстановительных работ;
- выполнить ремонт по проектному решению.

Увлажнение стен должно устраняться путем восстановления гидроизоляции и ликвидации источников влаги.

4.9.4. ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОЛЖНА ОБЕСПЕЧИВАТЬ:

- устойчивость и отсутствие сверхнормативных прогибов;
- отсутствие трещин, превышающих допустимые значения;
- исправное состояние защитного слоя бетона;
- устранение выявленных дефектов.

При появлении:
- прогибов более 1/200 пролета;
- трещин шириной более 0,3 мм в зоне растянутой арматуры;
- признаков вибрации или зыбкости перекрытия,

необходимо:
- организовать обследование специализированной организацией;
- принять меры по обеспечению безопасности;
- выполнить усиление или ремонт по проекту.

Запрещается устройство проемов, штроб и борозд в плитах перекрытий без проектного решения.

4.9.5. КАПИТЕЛИ И УЗЛЫ СОПРЯЖЕНИЯ

Необходимо:
- контролировать состояние капителей в местах опирания плит на колонны;
- выявлять трещины в зонах концентрации усилий;
- контролировать состояние бетона в узлах сопряжения колонн и плит;
- при выявлении повреждений организовывать обследование и разработку мероприятий по усилению.

4.9.6. ГЕРМЕТИЧНОСТЬ И ЗАЩИТА ОТ ВЛАГИ

- вводы инженерных коммуникаций должны быть герметизированы;
- не допускаются зазоры в местах прохода труб через конструкции;
- протечки и утечки должны устраняться незамедлительно;
- системы водоотведения должны находиться в исправном состоянии.

4.9.7. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ВЫЯВЛЕНИИ ДЕФЕКТОВ

При выявлении повреждений необходимо:
- зафиксировать дефекты актом осмотра;
- оценить степень их опасности;
- при необходимости ограничить доступ к опасной зоне;
- разработать план восстановительных работ;
- выполнить ремонт или усиление по проектному решению.

Ограждающие несущие конструкции дома в зоне автостоянки должны содержаться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации здания, с недопущением самовольного вмешательства в их конструктивную схему.

4.10. УСИЛЕНИЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ МЕТАЛЛИЧЕСКИМИ ОБОЙМАМИ

В ходе ремонта здания было выполнено усиление 4 железобетонных колонн с применением металлических обойм. Металлические обоймы являются расчетными элементами усиления несущих конструкций и входят в состав несущей системы здания. Их эксплуатация требует постоянного контроля технического состояния.

4.10.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- усиленные колонны должны эксплуатироваться в пределах расчетных нагрузок, предусмотренных проектной документацией;
- запрещается изменение конструкции металлических обойм без проектного решения;
- запрещается демонтаж элементов усиления;
- запрещается сверление, резка и приварка дополнительных элементов к обоймам без согласования;
- запрещается устройство отверстий в зоне усиленных колонн.

4.10.2. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль состояния усиленных колонн должен осуществляться Эксплуатирующей организацией при плановых и внеочередных осмотрах.
При осмотрах необходимо (при возможности ввиду наличия отделки):
- проверять состояние металлических элементов обойм;
- контролировать отсутствие коррозии;
- проверять состояние сварных швов;
- контролировать состояние болтовых и анкерных соединений;
- выявлять наличие деформаций металлических элементов;
- контролировать состояние бетона колонн в зоне усиления;
- фиксировать появление новых трещин в колоннах.

Особое внимание следует уделять зонам сопряжения обойм с перекрытиями и фундаментами.

4.10.3. ЗАЩИТА ОТ КОРРОЗИИ

- металлические элементы обойм должны иметь антикоррозионное покрытие;
- при появлении очагов коррозии необходимо произвести очистку поверхности;
- после очистки следует восстановить защитное покрытие;
- в условиях повышенной влажности необходимо усилить контроль состояния металла.

4.10.4. ДЕФОРМАЦИИ И ТРЕЩИНООБРАЗОВАНИЕ

- увеличения ширины раскрытия трещин в колоннах;
- появления новых трещин в зоне усиления;
- локальных деформаций обоймы;
- ослабления соединений,

4.10.5. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ВЫЯВЛЕНИИ ПОВРЕЖДЕНИЙ

При обнаружении повреждений усиленных колонн необходимо:
- зафиксировать дефект актом осмотра;
- оценить степень опасности;
- при необходимости принять меры по ограничению доступа;
- организовать обследование специализированной организацией;
- выполнить ремонт или усиление по проектному решению.

4.10.6. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ

Запрещается:
- использовать металлические обоймы в качестве опор для оборудования;
- крепить к ним инженерные коммуникации без проектного решения;
- выполнять сварочные работы без оценки влия-

ния на существующие соединения;
- нарушать целостность защитного покрытия;
- изменять конструктивную схему усиления.

Усиленные колонны являются элементами повышенной ответственности и должны находиться под постоянным техническим контролем на протяжении всего срока эксплуатации здания.

4.11. ОГРАЖДАЮЩИЕ НЕНЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ В ЗОНЕ АВТОСТОЯНКИ

(стены из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм и 250 мм)

Ограждающие ненесущие конструкции в зоне автостоянки выполнены из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм и 250 мм. Указанные конструкции выполняют функции ограждения, разделения помещений, обеспечения пожарной безопасности и защиты инженерных систем.
Эксплуатация кирпичных ограждающих конструкций должна обеспечивать их целостность, устойчивость и соответствие проектным решениям.

4.11.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Организация, эксплуатирующая автостоянку, должна обеспечивать:
- сохранность кирпичных стен;
- своевременное выявление и устранение повреждений;
- недопущение несанкционированного изменения конструкций;
- соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях;
- предотвращение увлажнения и замачивания кладки.

Запрещается:
- пробивка проемов без проектного решения;
- устройство штроб и борозд в стенах без согласования;
- крепление оборудования, способного вызвать разрушение кладки, без расчетного обоснования;
- демонтаж участков стен без проекта.

4.11.2. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль состояния кирпичных стен должен осуществляться Эксплуатирующей организацией при плановых и внеочередных осмотрах.
При осмотрах необходимо:
- выявлять наличие трещин;
- фиксировать изменение ширины раскрытия трещин;
- контролировать состояние кладочных швов;
- выявлять отслоение штукатурки и отделочных слоев;
- проверять наличие высолов и следов увлажнения;
- контролировать отклонения от вертикали;
- выявлять разрушение кирпича и выкрашивание швов.

При появлении трещин необходимо установить маяки и организовать наблюдение.

4.11.3. УВЛАЖНЕНИЕ И ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ

При наличии признаков повышенной влажности необходимо:
- установить источник увлажнения;
- устранить протечки и нарушения герметичности;
- восстановить гидроизоляцию в местах примыканий;
- обеспечить сушку кладки до нормативной влажности;
- исключить постоянное воздействие воды на поверхность стен.

Запрещается оставлять без устранения протечки в местах прохождения инженерных коммуникаций.

4.11.4. РЕМОНТ КЛАДКИ

Ремонт кирпичных стен следует выполнять по мере выявления дефектов.

Допускается:
- заделка трещин ремонтными растворами;
- восстановление разрушенных кладочных швов;
- замена поврежденных кирпичей;
- восстановление защитных и отделочных слоев.

При значительных повреждениях необходимо разработать проект восстановительных работ.

4.11.5. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ВЫЯВЛЕНИИ ПОВРЕЖДЕНИЙ

При выявлении дефектов необходимо:
- зафиксировать повреждение актом осмотра;
- определить характер и степень опасности;
- при необходимости ограничить доступ к зоне;
- организовать обследование;
- выполнить ремонтные мероприятия.

Ограждающие ненесущие конструкции из полнотелого керамического кирпича должны содержаться в технически исправном состоянии, без трещин и разрушений, способных повлиять на безопасность эксплуатации автостоянки.

4.11.6. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- ограждающие кирпичные стены должны сохранять проектный предел огнестойкости;
- запрещается нарушение целостности противопожарных преград;
- проходы инженерных коммуникаций должны быть герметизированы негорючими материалами;
- запрещается хранение горючих материалов в непосредственной близости от стен.

4.12. ДВЕРИ И ВОРОТА

В здании автостоянки установлены внутренние и наружные двери различных типов, а также металлические ворота. Дверные и воротные конструкции являются элементами обеспечения безопасности, противопожарной защиты и ограничения доступа.
Эксплуатация должна осуществляться с соблюдением требований проектной документации и нормативных документов.

4.12.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- двери и ворота должны находиться в исправном состоянии;
- запрещается самовольная замена дверных блоков без согласования;
- запрещается изменение направления открывания дверей на путях эвакуации;
- запрещается демонтаж доводчиков и устройств самозакрывания;
- запрещается фиксировать двери на путях эвакуации в открытом положении посторонними предметами;
- запрещается механическое повреждение полотен, коробок и фурнитуры.

4.12.2. СТАЛЬНЫЕ ДВЕРИ

Стальные двери обеспечивают защиту от несанкционированного доступа и воздействий внешней среды.

При эксплуатации необходимо:
- контролировать состояние петель и замков;
- проверять отсутствие деформаций полотна;
- контролировать состояние антикоррозионного покрытия;
- устранять очаги коррозии с восстановлением защитного слоя;
- проверять надежность крепления коробки к проему.

Запрещается выполнение сварочных работ без оценки влияния на конструкцию двери.

4.12.3. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ДВЕРИ

Противопожарные двери являются элементами системы противопожарной защиты и должны обеспечивать установленный предел огнестойкости.

При эксплуатации необходимо:
- обеспечивать исправность устройств самозакрывания;
- контролировать состояние уплотнителей и терморасширяющихся лент;
- не нарушать целостность полотна и коробки;
- не устанавливать дополнительные элементы без проектного решения;
- обеспечивать свободное закрывание двери без заеданий.

Запрещается:
- фиксировать противопожарные двери в открытом положении без специальных устройств;
- удалять доводчики;
- заменять замки и фурнитуру без согласования.

При выявлении неисправности противопожарная дверь подлежит немедленному ремонту или замене.

4.12.4. ВОРОТА

В автостоянке установлены металлические ворота, предназначенные для въезда и выезда транспортных средств.

При эксплуатации необходимо:
- контролировать исправность механизмов открывания;
- проверять состояние направляющих и роликов;
- контролировать работу автоматики и систем безопасности;
- регулярно очищать направляющие от грязи и мусора;
- выполнять смазку подвижных элементов согласно регламенту.

Запрещается:
- движение транспортных средств при неполном открытии ворот;
- самостоятельная регулировка автоматики без квалификации;
- эксплуатация ворот при неисправных устройствах безопасности;
- механическое воздействие на полотно ворот.

4.12.5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

- Эксплуатирующая организация должна проводить плановые осмотры дверей и ворот не реже одного раза в год;
- противопожарные двери должны проверяться в рамках регламентов противопожарного обслуживания;
- автоматика ворот должна обслуживаться специализированной организацией;
- выявленные неисправности подлежат незамедлительному устранению.

4.12.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:

Собственники и пользователи автостоянки обязаны соблюдать правила эксплуатации дверей и ворот. Повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, подлежат восстановлению за счет виновных лиц.
Двери и ворота являются элементами обеспечения безопасности и должны содержаться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации здания.

4.13. СТЕНЫ И ПОТОЛКИ

В состав объекта входят помещения различного функционального назначения: зона автостоянки, рампы, лестничные клетки, технические помещения, входные группы и вспомогательные пространства. Отделка стен и потолков выполнена по основаниям из кирпича и железобетона.
В зоне автостоянки принята преимущественно серая цветовая гамма. В других помещениях применены отделочные решения согласно ведомостям отделки.

4.13.1. КОНСТРУКТИВНАЯ ОСНОВА

Основанием для отделки служат:
- монолитные железобетонные стены и колонны;
- железобетонные плиты перекрытий;
- кирпичные стены.

Перед выполнением отделочных работ поверхности подготовлены: очищены, выровнены и загрунтованы.

4.13.2. ОТДЕЛКА СТЕН

В помещениях автостоянки:
- окраска по бетону и кирпичу в серый цвет (RAL 9004 и RAL 7035);
- навигационные элементы;
- локальная установка защитных элементов (демпферы, угловые накладки).

В технических и вспомогательных помещениях:
- окраска по подготовленному основанию;
- при необходимости — штукатурка с последующей окраской.

4.13.3. ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ

В зоне автостоянки потолки выполнены:
- окраской по железобетонным плитам перекрытия;
- с открытым размещением инженерных коммуникаций;
- в единой цветовой гамме.

В других помещениях возможно применение:
- окраски по бетонному основанию;
- подвесных конструкций.

4.13.4. ТРЕБОВАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

Эксплуатация стен и потолков должна обеспечивать сохранность отделочных слоев и декоративных элементов.

Не допускается:
- механическое повреждение окрашенных поверхностей;
- самовольное нанесение надписей и объявлений;
- сверление и крепление оборудования без согласования;
- применение агрессивных химических составов при уборке.

4.13.5. УХОД И ОБСЛУЖИВАНИЕ

- очистка стен и потолков производится мягкими неабразивными средствами.
- загрязнения удаляются влажной уборкой без применения растворителей.
- поврежденные участки окраски подлежат локальному восстановлению с подбором цвета.
- при появлении трещин или отслоений необходимо провести обследование основания.

4.13.6. ПЕРИОДИЧЕСКИЙ КОНТРОЛЬ

Осмотр стен и потолков рекомендуется проводить не реже 1 раза в год с фиксацией:
- трещин;
- отслоений покрытия;
- следов протечек;
- повреждений декоративных элементов.

При выявлении дефектов должны быть организованы ремонтные мероприятия специализированной организацией.

4.14. ПОЛЫ

В составе автостоянки предусмотрены различные типы полов в зависимости от функционального назначения помещений: в зоне хранения автомобилей, на рампах, в технических помещениях, тамбурах, коридорах, лестничных клетках, приямках и иных зонах. Конструкции полов включают бетонные основания, цементные стяжки, защитные упрочняющие слои, покрытия с противоскользящими свойствами, а также локальные усиленные участки в зонах повышенной нагрузки.
Эксплуатация полов должна обеспечивать их прочность, водонепроницаемость, износостойкость и безопасность передвижения.

4.14.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
- исправное состояние покрытий;
- отсутствие выбоин, сколов и разрушений;
- сохранность защитных и упрочняющих слоев;
- исправное состояние деформационных швов;
- исправную работу системы водоотведения;
- отсутствие скольжения поверхности.

Запрещается:
- механическое повреждение покрытия;
- пробивка и штробление полов без проектного решения;
- устройство дополнительных отверстий в плитах перекрытия;
- складирование агрессивных химических веществ;
- использование реагентов, разрушающих бетон и защитные слои.

4.14.2. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Эксплуатирующая организация должна проводить плановые осмотры полов не реже одного раза в год, а в зоне движения транспорта — не реже двух раз в год.

При осмотрах необходимо:
- выявлять трещины;
- контролировать ширину раскрытия трещин;
- проверять наличие просадок;
- выявлять отслоения покрытия;
- контролировать состояние швов;
- проверять состояние примыканий к стенам и колоннам;
- выявлять разрушения кромок и зон сопряжения.

При выявлении развивающихся трещин или деформаций необходимо организовать обследование.

4.14.3. ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ЗОНЕ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА

- поверхность должна обеспечивать достаточное сцепление колес;
- не допускается эксплуатация при наличии значительных выбоин;
- при повреждении упрочняющего слоя необходимо выполнить восстановление;
- нагрузка на пол не должна превышать расчетную;
- запрещается движение транспортных средств с шипованными цепями.

4.14.4. УХОД И УБОРКА

- сухая механизированная уборка выполняется регулярно;
- влажная уборка допускается с применением нейтральных моющих средств;
- не допускается длительное воздействие воды;
- при интенсивном таянии снега необходимо усилить контроль водоотведения;
- приямки и дренажные элементы должны регулярно очищаться.

4.14.5. РЕМОНТ

- локальные повреждения подлежат ремонту ремонтными составами;
- разрушенные участки покрытия должны восстанавливаться с сохранением проектной структуры пола;
- восстановление должно выполняться с учетом требований по прочности и износостойкости;
- при сверхнормативных прогибах или массовом растрескивании требуется обследование специализированной организацией.

4.14.6. ОСОБЫЕ УКАЗАНИЯ

- при проведении ремонтных работ необходимо защищать соседние участки пола;
- при выполнении работ, связанных с высокой нагрузкой на пол, следует предусматривать распределение нагрузки;
- не допускается повреждение гидроизоляционных слоев при выполнении ремонтных или монтажных работ.

Полы автостоянки относятся к конструкциям, испытывающим повышенные эксплуатационные нагрузки, и должны находиться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации объекта.

4.15. ДОРОЖНАЯ РАЗМЕТКА. РАЗМЕТКА МАШИНОМЕСТ

Дорожная разметка и разметка границ машино-мест являются элементами навигации автостоянки и предназначены для организации безопасного движения транспортных средств и корректного размещения автомобилей.
Эксплуатация разметки должна обеспечивать ее сохранность, читаемость и соответствие проектному решению

4.15.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
- четкость и различимость линий разметки, нумерации машино-мест и направляющих элементов;
- соответствие геометрии и цветовых решений проектной документации;
- отсутствие загрязнений, препятствующих визуальному восприятию разметки;
- сохранность покрытия в зоне нанесения разметки.

4.15.2. УХОД И ОЧИСТКА

Разметка должна регулярно очищаться от пыли, грязи, следов масел и иных загрязнений:
- допускается сухая и влажная уборка с применением нейтральных моющих средств;
- при эксплуатации в зимний период необходимо своевременно удалять наледь и загрязнения, ухудшающие видимость разметки;
- не допускается применение агрессивных химических составов, растворителей и абразивных материалов.

4.15.3. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль состояния разметки осуществляется при плановых осмотрах автостоянки.

При осмотрах необходимо:
- проверять степень износа и истирания разметки;
- выявлять участки с утратой видимости или нарушением геометрии линий;
- контролировать соответствие нумерации машино-мест фактическому расположению.

4.15.4. ВОССТАНОВЛЕНИЕ РАЗМЕТКИ

При частичном или полном истирании разметки необходимо выполнять ее восстановление с соблюдением проектных параметров (цвет, толщи-

на линий, геометрия). Работы по восстановлению должны выполняться с предварительной очисткой основания и обеспечением адгезии наносимого покрытия.

Запрещается
- самовольное изменение схемы разметки и нумерации машино-мест;
- нанесение дополнительной разметки без согласования;
- повреждение разметки механическим способом;
- перекрытие разметки посторонними предметами, оборудованием или материалами.

4.16. РЕШЕТКИ ПРИЯМКОВ И ДРЕНАЖНЫЕ ЖЕЛОБА В КОНСТРУКЦИИ ПОЛА

В зоне автостоянки предусмотрены приямки с металлическими решетками и дренажные желоба, встроенные в конструкцию пола. Указанные элементы предназначены для сбора и отвода воды, предотвращения образования луж, наледи и разрушения покрытия пола. Эксплуатация приямков и желобов должна обеспечивать их работоспособность и сохранность конструкций пола.

4.16.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- решетки приямков и дренажные желоба должны находиться в исправном состоянии;
- запрещается демонтаж решеток без производственной необходимости;
- запрещается эксплуатация пола при отсутствии установленной решетки;
- запрещается складирование мусора и посторонних предметов на решетках и в зоне желобов;
- запрещается перекрытие дренажных каналов строительными материалами.

4.16.2. КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Контроль состояния должен осуществляться Эксплуатирующей организацией при плановых осмотрах автостоянки.

При осмотрах необходимо:
- проверять целостность металлических решеток;
- контролировать отсутствие деформаций;
- проверять надежность опирания решеток на рамку;
- выявлять ослабление сварных соединений;
- контролировать состояние антикоррозионного покрытия;
- проверять состояние бетонного обрамления приямков;
- выявлять трещины и сколы в зоне примыкания к полу.

При обнаружении деформаций или расшатывания решетка подлежит ремонту или замене.

4.16.3. ОЧИСТКА И ОБСЛУЖИВАНИЕ

- приямки и желоба должны регулярно очищаться от песка, грязи и мусора;
- очистка должна выполняться по мере загрязнения, но не реже одного раза в месяц;
- в зимний период необходимо контролировать отсутствие наледи;
- при интенсивном таянии снега необходимо усилить контроль водоотведения;
- при засорении дренажной системы необходимо выполнить прочистку трубопроводов.

4.16.4. ЗАЩИТА ОТ КОРРОЗИИ

- металлические решетки должны иметь антикоррозионное покрытие;
- при появлении очагов коррозии необходимо выполнить очистку поверхности;
- после очистки следует восстановить защитное покрытие;
- при значительном износе решетка подлежит замене.

4.16.5. РЕМОНТ БЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ПРИЯМКОВ

- трещины и сколы бетонного основания должны заделываться ремонтными составами;
- при разрушении кромок приямка необходимо восстановить геометрию опорной поверхности;
- при просадке основания следует выполнить обследование и разработать мероприятия по восстановлению;
- ремонт должен выполняться с обеспечением сохранности гидроизоляционного слоя пола.

4.16.6. ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

- решетки должны выдерживать расчетную нагрузку от колес транспортных средств;
- запрещается движение транспортных средств по деформированной или поврежденной решетке;
- при выявлении аварийного состояния участок должен быть огражден;
- эксплуатация допускается только после устранения дефектов.

Решетки приямков и дренажные желоба являются элементами системы водоотведения автостоянки и должны содержаться в технически исправном состоянии на протяжении всего срока эксплуатации объекта.

4.17. ЭЛЕМЕНТЫ НАВИГАЦИИ, ЗАЩИТНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ И ДЕКОРАТИВНЫЕ ПАНЕЛИ

В помещениях автостоянки предусмотрены следующие элементы:
- настенная и напольная навигация (маркировка уровней, секций, направлений движения, нумерация машино-мест);
- таблички информационные и указательные;
- демпферы угловые;
- дивайдеры (разделители парковочных мест, установлены по дизайн-проекту в определенных местах);
- светодиодные навигационные элементы (при наличии).

Эксплуатация указанных элементов должна обеспечивать их сохранность, читаемость и соответствие проектному решению.

4.17.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
- сохранность всех элементов навигации;
- четкость и читаемость графики и маркировки;
- отсутствие механических повреждений;
- сохранность креплений;
- исправность подсветки (при наличии).

Не допускается:
- самовольная замена табличек;
- изменение нумерации;
- перекрашивание навигационных элементов;
- нанесение объявлений и рекламы;
- заклеивание поверхностей пленкой;
- механическое повреждение декоративных панелей и кассет.

4.17.2. УХОД ЗА НАСТЕННОЙ И НАПОЛЬНОЙ НАВИГАЦИЕЙ

Настенные элементы навигации и напольная разметка должны регулярно очищаться от пыли и загрязнений.

Допускается:
- сухая уборка;
- влажная уборка мягкими моющими средствами нейтрального состава.

Запрещается:
- применение растворителей;
- использование абразивных материалов;
- очистка металлическими щетками;
- локальное соскабливание загрязнений твердыми предметами.

При частичном истирании разметки необходимо выполнять восстановление покрытия по проектным цветам и геометрии.

4.17.3. ДЕМПФЕРЫ И ДИВАЙДЕРЫ

Демпферы и разделители предназначены для защиты несущих конструкций от механических повреждений.

Необходимо:
- проводить осмотр не реже одного раза в полгода;
- проверять целостность креплений;
- своевременно заменять поврежденные элементы;
- очищать поверхности от загрязнений.

При значительных деформациях или разрушении элементы подлежат замене.
Запрещается демонтаж демпферов без согласования.

4.17.4. ДЕКОРАТИВНЫЕ КАССЕТЫ И ПАНЕЛИ

Декоративные элементы (перфорированные кассеты, панели, накладные конструкции):
- должны сохранять целостность;
- не должны использоваться для крепления посторонних предметов;
- не допускается их сверление и пробивка;
- крепежные элементы должны находиться в исправном состоянии.

Очистка выполняется сухим способом либо мягкой тканью без агрессивных средств.
При наличии подсветки необходимо контролировать исправность световых модулей и соединений.

4.17.5. СВЕТОДИОДНЫЕ ЛЕНТЫ И ПОДСВЕТКА

При наличии светодиодных матриц или подсвеченных табличек необходимо:
- регулярно проверять работоспособность;
- не допускать перегрева оборудования;
- обеспечивать исправность электропитания;
- выполнять замену источников света специализированной организацией.

Самостоятельное вмешательство в электрические соединения запрещается.

4.17.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Повреждение элементов навигации, демпферов, декоративных панелей и табличек рассматривается как порча имущества.

При выявлении:
- утраты читаемости;
- отслоения;
- повреждения креплений;
- разрушения защитных элементов

необходимо обратиться в Эксплуатирующую организацию для выполнения восстановления или замены элементов.
Систематическое поддержание исправного состояния элементов навигации обеспечивает безопасность движения и удобство ориентации пользователей автостоянки.

4.18. СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

Система электроснабжения подземной автостоянки включает вводно-распределительное устройство ВРУ-АС, распределительные щиты, кабельные линии, систему рабочего, аварийного и ремонтного освещения, систему автоматического ввода резерва (АВР), приборы учета электроэнергии, систему заземления и уравнивания потенциалов. Эксплуатация электроустановок должна осуществляться подготовленным электротехническим персоналом, имеющим соответствующую группу по электробезопасности.

4.18.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Организация, эксплуатирующая автостоянку, обязана обеспечить:
- исправное состояние ВРУ-АС и распределительных щитов;
- надежность кабельных линий;
- исправность аппаратов защиты и автоматики;
- работоспособность освещения;
- сохранность и корректную работу приборов учета;
- исправное состояние системы заземления.

Запрещается:
- любое вмешательство в электрические сети посторонними лицами;
- самовольная замена автоматических выключателей;
- изменение схем электроснабжения без утвержденной проектной документации;
- подключение дополнительной нагрузки без согласования.

4.18.2. ВРУ-АС И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЩИТЫ

ВРУ-АС и распределительные щиты должны содержаться в сухом, чистом состоянии.

Не допускается:
- хранение посторонних предметов в электрощитовых;
- складирование материалов перед щитами;
- ограничение доступа к аппаратуре.

Рекомендуется:
- проводить внешний осмотр не реже 1 раза в месяц;
- проверять отсутствие следов перегрева, потемнения контактов, запаха гари;
- контролировать состояние маркировки;
- обеспечивать плотность закрытия дверей щитов.

Планово-предупредительный ремонт ВРУ выполняется в соответствии с графиком эксплуатирующей организации (как правило, не реже 1 раза в 3 года).
После капитального ремонта оборудование подлежит испытаниям под нагрузкой.

4.18.3. КАБЕЛЬНЫЕ ЛИНИИ

Кабельные линии должны:
- быть защищены от механических повреждений;
- содержаться в сухом состоянии;
- не подвергаться перегреву.

Осмотр кабельных трасс рекомендуется проводить:
- не реже 1 раза в 6 месяцев;
- после аварийных отключений;
- после строительных или земляных работ вблизи трасс.

Запрещается:
- проведение земляных работ без согласования;
- подвешивание оборудования на кабели;
- применение ударного инструмента вблизи кабельных линий.

При выявлении повреждений изоляции или следов перегрева линия должна быть отключена и передана на обследование специализированной организации.

4.18.4. ОСВЕЩЕНИЕ АВТОСТОЯНКИ

В автостоянке предусмотрены:
- рабочее освещение;
- аварийное (эвакуационное) освещение;
- ремонтное освещение.

Рабочее освещение должно обеспечивать норма-

тивную освещенность.
Освещение в зоне парковочных мест выполнено с применением датчиков движения, обеспечивающих автоматическое включение светильников при появлении людей или транспортных средств и их отключение при отсутствии движения. Такое решение позволяет снизить энергопотребление и обеспечить необходимый уровень освещенности при эксплуатации автостоянки.

Рекомендуется:
- ежемесячно проверять исправность светильников;
- контролировать работу датчиков движения;
- проверять работоспособность аварийных световых указателей.

Световые указатели «ВЫХОД» должны обеспечивать автономную работу при отключении питания.

Запрещается:
- самостоятельная замена ламп и светильников над машино-местами;
- вмешательство в работу датчиков движения;
- подключение сторонних потребителей к сетям освещения.

4.18.5. СИСТЕМА АВТОМАТИЧЕСКОГО ВВОДА РЕЗЕРВА (АВР)

Система АВР должна обеспечивать автоматическое переключение питания при снижении напряжения на основном вводе.

Рекомендуется:
- проводить проверку работоспособности АВР не реже 1 раза в год;
- проверять состояние контактных групп;
- контролировать корректность переключения.

Все испытания должны выполняться электротехническим персоналом.

4.18.6. ПРИБОРЫ УЧЕТА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Счетчики электроэнергии должны:
- содержаться в чистоте;
- иметь сохранную пломбировку;
- проходить поверку в установленные сроки.

Запрещается:
- вскрытие приборов учета без участия уполномоченных лиц;
- вмешательство в схему учета.

Результаты поверок и ремонтов фиксируются в паспортах или журналах учета.

4.18.7. ЗАЗЕМЛЕНИЕ И ВЫРАВНИВАНИЕ ПОТЕНЦИАЛОВ

Система заземления должна обеспечивать:
- надежное соединение всех металлических частей оборудования;
- целостность защитных проводников;
- отсутствие коррозии контактных соединений.

Рекомендуется:
- проверять целостность цепей заземления не реже 1 раза в год;
- выполнять измерение сопротивления изоляции в соответствии с нормативами;
- контролировать состояние главной заземляющей шины.

Не допускается отсоединение заземляющих проводников.

4.18.8. АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ

При возникновении:
- запаха гари;
- искрения;
- повторяющихся отключений автоматических выключателей;
- отказа аварийного освещения;

необходимо:
- отключить поврежденный участок;
- обеспечить безопасность людей;
- вызвать специализированную организацию.

4.18.9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Ответственность за техническое состояние системы электроснабжения несет эксплуатирующая организация.

Нарушение правил эксплуатации может привести к:
- перегреву оборудования;
- выходу из строя систем противопожарной защиты;
- поражению электрическим током;
- пожарной опасности.

4.19. СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ И ВЕНТИЛЯЦИИ

4.19.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

В здании предусмотрены системы отопления и вентиляции, обеспечивающие нормативные параметры микроклимата в помещениях различного назначения, включая подземную автостоянку.
Источник теплоснабжения — городские тепловые сети. Подключение и учет тепловой энергии осуществляются через индивидуальные тепловые пункты (ИТП).
Для автостоянки предусмотрена самостоятельная система отопления. Вентиляция выполнена приточно-вытяжной с механическим побуждением. Предусмотрена автоматизация работы систем, в том числе по сигналам газоанализаторов и пожарной сигнализации.
Эксплуатация инженерного оборудования допускается только специализированной организацией или подготовленным персоналом.

4.19.2. СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

Конструктивные решения
- система отопления — водяная, двухтрубная;
- прокладка магистралей в автостоянке — под потолком помещений;
- отопительные приборы размещены у ограждающих конструкций;
- удаление воздуха из системы осуществляется автоматическими воздухоотводчиками;
- трубопроводы, расположенные в зонах возможного охлаждения, теплоизолированы.

Условия эксплуатации
Система отопления должна эксплуатироваться в автоматическом режиме через ИТП.

В процессе эксплуатации необходимо обеспечивать:
- герметичность трубопроводов;
- исправность запорно-регулирующей арматуры;
- сохранность теплоизоляции;
- свободный доступ к оборудованию.

Не допускается:
- самовольное перекрытие стояков;
- демонтаж отопительных приборов;
- слив теплоносителя без согласования;
- механическое повреждение трубопроводов.

Перед началом отопительного сезона выполняется комплекс подготовительных мероприятий: осмотр, гидравлические испытания, проверка арматуры и компенсаторов.

4.19.3. ОБЩЕОБМЕННАЯ ВЕНТИЛЯЦИЯ

Общие положения
В автостоянке предусмотрены приточно-вытяжные вентиляционные системы с механическим побуждением. Приточные установки оборудованы водяными воздухонагревателями и фильтрами очистки воздуха.
Приточно-вытяжная вентиляция обеспечивает

разбавление вредных веществ до предельно допустимой концентрации. В соответствии с расчетом концентрация окиси углерода (CO) в воздухе автостоянки не превышает 20 мг/м³.
Для контроля качества воздуха предусмотрена система постоянного контроля содержания окиси углерода с использованием газоанализаторов CO с выводом сигналов на пост охраны.

Вытяжные установки оборудованы резервными вентиляторами.

Включение и отключение систем осуществляется:
- автоматически по сигналу газоанализаторов CO;
- дистанционно с панели управления.

Воздухообмен рассчитан на разбавление вредных веществ до нормативных значений.

Эксплуатация
Системы вентиляции должны находиться в рабочем состоянии при эксплуатации автостоянки.

Необходимо обеспечивать:
- исправность вентиляторов;
- работоспособность автоматики;
- своевременную замену фильтров;
- исправность газоанализаторов;
- целостность воздуховодов и их креплений.

Не допускается:
- отключение вентиляции при эксплуатации автостоянки;
- блокирование приточных и вытяжных решеток;
- вмешательство в работу автоматики;
- изменение установок без согласования.

4.19.4. ПРОТИВОДЫМНАЯ ВЕТИЛЯЦИЯ

В здании предусмотрены системы вытяжной и приточной противодымной вентиляции.

Система обеспечивает:
- удаление продуктов горения;
- незадымляемость путей эвакуации;
- подпор воздуха в защищаемые зоны.

Включение осуществляется автоматически по сигналу пожарной сигнализации.

Эксплуатация систем противодымной вентиляции осуществляется в автоматическом режиме. Ручное вмешательство допускается только при проведении регламентных проверок.

Запрещается:
- блокирование противопожарных клапанов;
- отключение питания системы;
- изменение схемы работы оборудования.

4.19.5. ВОЗДУХОВОДЫ И ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ

Воздуховоды выполнены из оцинкованной стали и закреплены к строительным конструкциям.

В процессе эксплуатации необходимо:
- контролировать целостность воздуховодов;
- не допускать механических повреждений;
- сохранять герметичность соединений;
- обеспечивать сохранность теплоизоляции.

Поврежденные участки подлежат восстановлению.

4.19.6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Техническое обслуживание систем отопления и вентиляции выполняется в соответствии с регламентом эксплуатирующей организации и включает:
- периодические осмотры;
- проверку автоматики;
- очистку фильтров;
- проверку работы резервных агрегатов;
- сезонную подготовку к отопительному периоду;
- испытания систем противодымной вентиляции.

Результаты осмотров и работ фиксируются в журнале эксплуатации.

4.19.7. ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

Запрещено любое несанкционированное вмешательство в работу систем отопления и вентиляции.
Нарушение правил эксплуатации может привести к:

- загазованности помещения;
- нарушению температурного режима;
- выходу оборудования из строя;
- созданию угрозы жизни и здоровью людей.

4.20. СЕТИ СВЯЗИ

Сети связи автостоянки предназначены для обеспечения функционирования систем безопасности, контроля доступа, видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализации, а также передачи данных и диспетчеризации инженерных систем.
Эксплуатация сетей связи должна обеспечивать их бесперебойную работу, сохранность оборудования и соответствие требованиям проектной документации.

4.20.1. КАБЕЛЬНЫЕ ЛИНИИ

Кабельные линии должны:
- эксплуатироваться в условиях, исключающих механические повреждения и воздействие влаги;
- сохранять целостность изоляции и креплений;
- быть защищены от несанкционированного доступа.

Запрещается:
- самовольная прокладка дополнительных линий;
- подключение стороннего оборудования без согласования;
- нарушение трассировки кабельных линий.

4.20.2. СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

Система видеонаблюдения предназначена для круглосуточного контроля обстановки на территории автостоянки.

Система обеспечивает:
- визуальный контроль въездов, выездов, проездов и зон хранения автомобилей;
- запись и хранение видеоинформации;
- передачу данных на диспетчерский пункт.

Оборудование должно содержаться в исправном состоянии, объективы камер — чистыми, зоны обзора — не загроможденными.

4.20.3. ОХРАННО-ТРЕВОЖНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

Охранно-тревожная сигнализация предназначена для выявления несанкционированного доступа, фиксации тревожных событий и передачи сигналов на пост охраны или диспетчерский пункт.

Система обеспечивает:
- контроль состояния защищаемых зон и помещений;
- формирование тревожных сигналов при нарушении режима;
- передачу сигналов на пульт охраны;
- интеграцию с другими системами безопасности (видеонаблюдение, СКУД).

Эксплуатация системы должна осуществляться в круглосуточном режиме.

Не допускается:
- отключение или изменение конфигурации системы без согласования;
- вмешательство в работу датчиков и исполнительных устройств;
- блокирование зон контроля.

4.20.4. СИСТЕМА КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПОМ (СКУД)

СКУД предназначена для ограничения и контроля доступа на территорию автостоянки и в ее помещения.

Система обеспечивает:
- идентификацию пользователей (электронные карты, RFID-метки);
- управление доступом через двери, ворота и шлагбаумы;
- регистрацию событий входа и выхода;
- разграничение прав доступа.

Особенности работы системы:
- доступ предоставляется только уполномоченным лицам;
- все действия пользователей фиксируются в системе;
- управление осуществляется в автоматическом режиме с возможностью диспетчерского контроля.

Запрещается:
- передача средств доступа третьим лицам;
- использование чужих идентификаторов;
- вмешательство в работу оборудования.

4.20.5. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

Система видеонаблюдения подземной автостоянки является частью общей системы СВН объекта. Система предназначена для круглосуточного контроля въездных и выездных групп, зон движения транспортных средств, рамп, а также парковочных пространств -2 и -1 этажей.
Видеосигналы от IP-камер передаются на сетевые видеорегистраторы с централизованным хранением информации.

Система обеспечивает:
- контроль въезда и выезда транспортных средств;
- предотвращение несанкционированного доступа в автостоянку;
- фиксация возможных противоправных действий;
- обеспечение доказательной базы при возникновении инцидентов;
- повышение общего уровня безопасности объекта.

4.20.6. ОХРАННАЯ И ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

Система охранной и пожарной сигнализации обеспечивает своевременное обнаружение угроз и передачу сигналов на диспетчерский пункт. Все элементы системы должны:
- находиться в работоспособном состоянии;
- регулярно проверяться;
- эксплуатироваться в соответствии с инструкциями изготовителей.

4.20.7. ЭЛЕКТРОПИТАНИЕ И ОБОРУДОВАНИЕ СВЯЗИ

Оборудование сетей связи должно быть обеспечено надежным электропитанием, включая резервные источники (при наличии).

Необходимо:
- контролировать исправность источников питания;
- исключать перегрузку сетей;
- обеспечивать защиту оборудования от скачков напряжения.

4.20.8. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Техническое обслуживание систем связи должно выполняться специализированной организацией.

Необходимо:
- проводить плановые проверки;
- выполнять настройку и тестирование оборудования;
- своевременно устранять неисправности;
- вести журнал эксплуатации.

4.20.9. ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

При эксплуатации сетей связи необходимо:
- обеспечивать защиту оборудования от несанкционированного доступа;
- соблюдать требования электробезопасности;
- не допускать повреждения кабельных линий и оборудования;
- ограничивать доступ посторонних лиц к техническим средствам.

4.21. СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ

В автостоянке предусмотрены системы внутреннего водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие подачу воды на хозяйственные и противопожарные нужды, а также организованный отвод бытовых, дождевых и дренажных сточных вод.
Эксплуатация систем должна осуществляться обученным техническим персоналом. Все работы по ремонту и модернизации выполняются специализированной организацией.

4.21.1. СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Система водоснабжения предназначена для подачи воды в технические помещения автостоянки и обеспечения работы противопожарных устройств.
Трубопроводы и арматура должны содержаться в исправном состоянии. В процессе эксплуатации необходимо:
- обеспечивать герметичность трубопроводов и соединений;
- контролировать состояние запорной арматуры;
- обеспечивать свободный доступ к отключающим устройствам;
- проверять отсутствие протечек;
- поддерживать работоспособность противопожарных ответвлений.

При обнаружении течей или повреждений эксплуатация поврежденного участка должна быть прекращена до устранения дефекта.
Запрещается самовольная врезка в систему, изменение схемы трубопроводов и демонтаж арматуры.

4.21.2. СИСТЕМА БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ

Система бытовой канализации предназначена для отвода сточных вод от санитарно-технических приборов по самотечным трубопроводам.
В помещениях автостоянки трубопроводы должны регулярно осматриваться на предмет повреждений и разгерметизации. В процессе эксплуатации необходимо:
- обеспечивать доступ к ревизиям и прочисткам;
- проводить профилактическую очистку;
- контролировать состояние креплений;
- проверять целостность противопожарных муфт на стояках.

При засорах необходимо производить механическую прочистку без повреждения трубопроводов.
Запрещается сброс строительного мусора, песка, нефтепродуктов и технических жидкостей в систему канализации.

4.21.3. СИСТЕМА ДРЕНАЖА АВТОСТОЯНКИ

Система дренажа предназначена для отвода воды при аварийных проливах, а также воды при срабатывании системы пожаротушения.
Сбор воды осуществляется через трапы и лотки с последующим поступлением в приямки. Откачка воды выполняется насосами в автоматическом режиме по уровню.

В процессе эксплуатации необходимо:
- регулярно очищать трапы и лотки;
- контролировать работоспособность насосного оборудования;
- проверять исправность датчиков уровня;
- обеспечивать исправность автоматического режима работы;
- проверять функционирование аварийной сигнализации.

Доступ к приямкам и насосному оборудованию должен быть свободным.
Запрещается отключение автоматики насосов, засыпка трапов мусором, блокирование приямков и эксплуатация системы при неисправных датчиках уровня.

4.21.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения включает:
- плановые осмотры трубопроводов;
- проверку герметичности соединений;
- проверку креплений;
- очистку водоприемных устройств;
- проверку насосного оборудования;
- устранение выявленных дефектов.

Результаты осмотров и выполненных работ должны фиксироваться в журнале эксплуатации.

Внимание!
Запрещается любое несанкционированное вмешательство в работу систем водоснабжения и водоотведения автостоянки.
Нарушение правил эксплуатации может привести к затоплению автостоянки, повреждению инженерных систем и созданию угрозы безопасности людей и имущества.

4.22. АВТОМАТИЧЕСКАЯ УСТАНОВКА ПОЖАРОТУШЕНИЯ, СОУЭ И АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ АВТОСТОЯНКИ

4.22.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ СИСТЕМЫ

Автоматическая установка пожаротушения, система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ), а также системы автоматизации противопожарной защиты предназначены для своевременного обнаружения пожара, локализации и тушения очага возгорания, а также обеспечения безопасной эвакуации людей.
Система автоматического пожаротушения выполнена в виде установки тонкораспыленной воды (АУП-ТРВ) и включает насосное оборудование, трубопроводы, оросители, узлы управления и средства автоматизации.

4.22.2. ДЕЖУРНЫЙ РЕЖИМ РАБОТЫ

В дежурном режиме системы противопожарной защиты находятся в постоянной готовности к срабатыванию. Оборудование функционирует в автоматическом режиме с контролем исправности, давления в системе и наличия электропитания.

4.22.3. РЕЖИМ «ПОЖАР» И АЛГОРИТМ РАБОТЫ

При возникновении пожара и поступлении сигнала от системы пожарной сигнализации автоматически выполняются следующие действия:
- запуск насосного оборудования системы пожаротушения;
- подача огнетушащего вещества (тонкораспыленной воды) в зону возгорания;
- включение системы оповещения и управления эвакуацией;
- передача сигналов на системы автоматизации (вентиляция, дымоудаление, отключение инженерных систем при необходимости);
- открытие/закрытие противопожарных устройств в соответствии с алгоритмом работы;
- формирование сигналов на диспетчерский пункт.

Алгоритм работы систем должен соответствовать проектной документации и обеспечивать комплексную противопожарную защиту автостоянки.

4.22.4. АВТОМАТИЧЕСКАЯ УСТАНОВКА ПОЖАРОТУШЕНИЯ (АУП-ТРВ)

Система пожаротушения предназначена для локализации и ликвидации пожара на ранней стадии. Оросители срабатывают при достижении заданных параметров, обеспечивая подачу тонкораспыленной воды в очаг возгорания.
Эксплуатация системы должна осуществляться строго в автоматическом режиме. Вмешательство в работу оборудования без согласования запрещается.

4.22.5. ДРЕНЧЕРНЫЕ ЗАВЕСЫ ТАМБУР-ШЛЮЗОВ

Дренчерные завесы предназначены для предотвращения распространения огня и продуктов горения через тамбур-шлюзы.При срабатывании системы пожарной автоматики обеспечивается подача воды с образованием водяной завесы.

Не допускается:
- отключение завес от системы;
- изменение конструкции или режима работы;
- загромождение зон действия завес.

4.22.6. СИСТЕМА ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ

Система обеспечивает обнаружение признаков пожара (дым, температура) и передачу сигналов на управление инженерными системами и оповещение.
Все элементы системы должны содержаться в исправном состоянии, с обеспечением постоянной работоспособности.

4.22.7. СИСТЕМА ОПОВЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ ЭВАКУАЦИЕЙ (СОУЭ)

СОУЭ предназначена для информирования людей о пожаре и организации их эвакуации. Система обеспечивает:
- подачу звуковых и (при необходимости) речевых сигналов;
- указание направления эвакуации;
- автоматическое включение при пожаре.

4.22.8. АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ

Система автоматизации обеспечивает взаимодействие всех противопожарных систем, включая:
- пожаротушение;
- дымоудаление и подпор воздуха;
- отключение вентиляции;
- управление противопожарными клапанами и устройствами.

Работа системы должна соответствовать заложенным алгоритмам и не подлежит самовольному изменению.

4.22.9. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

Техническое обслуживание систем противопожарной защиты должно выполняться специализированной организацией в соответствии с регламентами и требованиями нормативных документов.

Необходимо:
- проводить регулярные проверки работоспособности;
- контролировать состояние насосного оборудования и трубопроводов;
- обеспечивать исправность датчиков, оросителей и исполнительных устройств;
- своевременно устранять выявленные неисправности.

Эксплуатация допускается только при исправном состоянии всех элементов системы.

4.22.10. ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЮ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ

Помещение насосной станции должно:
- содержаться в чистоте и быть свободным от посторонних предметов;
- иметь ограниченный доступ (только для обслуживающего персонала);
- обеспечивать требуемые условия эксплуатации оборудования.

4.22.11. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

При обнаружении признаков пожара необходимо:
- немедленно сообщить в пожарную охрану и диспетчерскую службу;
- приступить к эвакуации;
- не препятствовать работе автоматических систем;
- не отключать противопожарные системы;
- при возможности использовать первичные средства пожаротушения без риска для жизни.

4.22.12. ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗАПРЕТЫ

Запрещается
- вмешательство в работу систем противопожарной защиты;
- отключение оборудования или автоматики;
- загромождение доступа к оборудованию и элементам системы;
- использование систем не по назначению.

4.23. ПРОЕЗДЫ, ТРОТУАРЫ, ПРИМЫКАЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Проезды для автомобильного транспорта, тротуары, отмостки и иные элементы благоустройства, примыкающие к зданию в зоне автостоянки, должны содержаться в исправном состоянии и обеспечивать безопасную эксплуатацию объекта, беспрепятственный проезд пожарной техники и безопасное движение пешеходов.

4.23.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ

Проезды, тротуары и отмостки должны:
- иметь проектные уклоны, обеспечивающие отвод поверхностных вод от здания;
- сохранять целостность покрытия;
- не иметь просадок, выбоин, трещин и разрушений;
- обеспечивать безопасное движение транспортных средств и пешеходов.

Образовавшиеся дефекты покрытия (трещины, выбоины, просадки, разрушение кромок) подлежат своевременному ремонту материалами, аналогичными материалам существующего покрытия.

4.23.2. ТРОТУАРЫ И ПЕШЕХОДНЫЕ ЗОНЫ

Тротуары и пешеходные дорожки должны:
- иметь ровную нескользкую поверхность;
- обеспечивать нормативные уклоны для отвода воды;
- быть свободными от препятствий;
- иметь исправные бордюры и примыкания.

Пониженные бордюры для маломобильных групп населения должны сохранять проектные отметки и обеспечивать плавный переход с проезжей части на тротуар.
Поврежденные элементы мощения и бордюрного камня подлежат замене.

4.23.3. ОТМОСТКА ЗДАНИЯ

Отмостка должна:
- обеспечивать отвод атмосферных осадков от стен здания;
- сохранять герметичность примыкания к цоколю;
- не иметь трещин и просадок;
- иметь уклон от здания.

Нарушения герметичности примыкания, разрушения швов и трещины должны устраняться незамедлительно во избежание увлажнения конструкций.

4.23.4. ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

К элементам благоустройства относятся:
- бордюрный камень;
- водоотводные лотки;
- решетки дождеприемников;
- наружное освещение входных групп;
- малые архитектурные формы (при наличии).

В процессе эксплуатации необходимо:
- обеспечивать исправность водоотводных устройств;
- не допускать засорения дождеприемников;
- контролировать целостность решеток;
- обеспечивать исправность освещения входных площадок;
- поддерживать устойчивость и безопасность малых архитектурных форм.

4.23.5. НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

Площадки входов в здание, пешеходные зоны и подъезды должны быть освещены в темное время суток.
Не допускается эксплуатация территории при неисправном наружном освещении.

4.23.6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Не реже одного раза в год необходимо проводить:
- визуальный осмотр состояния покрытий;
- проверку уклонов и водоотведения;
- осмотр состояния отмостки;
- проверку состояния бордюров;
- очистку водоотводных устройств.

Результаты осмотров фиксируются в журнале эксплуатации

4.24. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ АВТОСТОЯНКИ

Содержание имущества встроенной подземной автостоянки представляет собой комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем, технических устройств и помещений, выполняемых в течение всего срока эксплуатации здания постоянно либо с установленной нормативными документами периодичностью.
Целью содержания имущества является обеспечение его сохранности, безопасной эксплуатации, поддержание надлежащего санитарно-гигиенического состояния и предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерных систем.

В состав работ по содержанию имущества входят:
- технический надзор за состоянием конструктивных элементов, инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технических обследований, приборной диагностики и испытаний;
- подготовка здания к сезонной эксплуатации (ограждающие конструкции, входные группы, въезды, рампы, инженерные системы, технические помещения) с учетом требований нормативно-технической документации и предписаний надзорных органов;
- оперативное устранение аварий и неисправностей, восстановление условий безопасной эксплуатации;
- санитарная уборка и очистка помещений автостоянки, въездных зон, рампы и прилегающей

территории;
- очистка и обслуживание водоприемных устройств (воронок, приямков), в том числе с применением специализированного оборудования и переносных насосов.

4.24.1. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ИМУЩЕСТВА АВТОСТОЯНКИ

Текущий ремонт — это ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях восстановления исправного состояния здания, частичного восстановления ресурса его элементов и замены либо восстановления отдельных составных частей ограниченной номенклатуры, предусмотренной нормативной и технической документацией.

Назначение текущего ремонта:
- предупреждение преждевременного физического износа конструкций и инженерных систем;
- восстановление эксплуатационных характеристик здания;
- устранение мелких повреждений и дефектов, возникающих в процессе эксплуатации.

Текущий ремонт подразделяется на:

1. Профилактический текущий ремонт — планируемый заранее по объему, срокам и месту выполнения.
2. Непредвиденный текущий ремонт — выполняемый в срочном порядке при выявлении повреждений и неисправностей в процессе эксплуатации.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей надежную работу элементов здания до проведения капитального ремонта или реконструкции.

4.24.2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Продолжительность эффективной эксплуатации конструктивных элементов определяется действующими нормативными документами, включая Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, утвержденное приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 (в части, не противоречащей действующему законодательству).

Работы по техническому обслуживанию здания выполняются собственником и (или) привлеченной на основании договора специализированной эксплуатирующей организацией.

Общие осмотры здания проводятся не реже двух раз в год — весной и осенью.

Осмотры осуществляются комиссией в составе представителей собственника и (или) эксплуатирующей организации.

Результаты осмотров фиксируются в документации по технической эксплуатации здания (журнал технической эксплуатации).

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта определяется с учетом:
- степени физического износа элементов;
- применяемых материалов;
- условий эксплуатации;
- результатов технических осмотров.

В целях рационального использования ресурсов рекомендуется проведение комплексного профилактического ремонта по объекту в целом с периодичностью 3–5 лет.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений, дефектов и аварийных ситуаций.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

5.1. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1.1. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ

Для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации электротехнических устройств необходимо соблюдать следующие правила:
- общая проверка исправности:
  - контролируйте исправность электропроводки, шнуров. Нарушенная изоляция проводки запрещена;
- безопасное подключение приборов:
  - изоляция проводов: провода не должны быть соединены скруткой, заклеены обоями или спрятаны под горючую отделку;
  - запрещено крепить электропровода на трубах отопления и водопровода.
- технические признаки неисправности электропроводки:
  - сильный нагрев электропровода;
  - искрение;
  - запах горящей резины, пластмассы;
  - потемнение оплеток электропроводов;
  - уменьшение освещения.
- дополнительные меры безопасности:
  - запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
  - запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы;
  - запрещается оставлять работающее оборудование без присмотра.

5.1.2. ОСОБЕННОСТИ ПОВЕДЕНИЯ ЛЮДЕЙ ПРИ ПОЖАРЕ В АВТОСТОЯНКЕ

Подземная автостоянка оборудована системами противопожарной защиты, включая:
- автоматическую установку пожаротушения тонкораспыленной водой (АУП-ТРВ);
- систему пожарной сигнализации;
- систему оповещения и управления эвакуацией;
- систему дымоудаления и подпора воздуха;
- внутренний противопожарный водопровод;
- дренчерные завесы в тамбур-шлюзах.

Несмотря на наличие указанных систем, при возникновении пожара требуется строгое соблюдение правил поведения и эвакуации

5.1.3. ОСОБЕННОСТИ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА В ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКЕ

Подземные автостоянки имеют специфические условия развития пожара:
- интенсивное выделение дыма и токсичных продуктов горения при возгорании транспортных средств;
- быстрое распространение дыма по объему помещения из-за ограниченного пространства;
- распространение огня по горючим элементам автомобиля (пластик, резина, топливо);
- возможность взрывного развития пожара при повреждении топливной системы автомобиля;
- повышенная концентрация угарного газа в замкнутом пространстве.

Основную опасность представляет не пламя, а дым и токсичные газы.

5.1.4. ОПАСНОСТЬ ДЫМА

Дым и продукты горения в подземном помещении распространяются быстро и могут полностью заполнить пространство автостоянки в короткое время.

Угарный газ:
- не имеет цвета и запаха;
- не оседает на поверхностях;
- не задерживается влажной тканью;
- может привести к потере сознания в течение нескольких минут.

Простые средства защиты (влажная ткань, респиратор бытового типа) не обеспечивают защиту от угарного газа.

5.1.5. ПОРЯДОК ЭВАКУАЦИИ

При возникновении пожара или задымления необходимо:
- Немедленно сообщить о пожаре по телефону 112 или 101.
- Активировать ближайший ручной пожарный извещатель.
- Немедленно покинуть помещение автостоянки по эвакуационным выходам.
- Использовать только лестничные клетки.
- Не пользоваться лифтами.
- Не использовать рампу для эвакуации.

Если выход через ближайший эвакуационный путь невозможен из-за задымления:
- перейти в ближайший тамбур-шлюз;
- плотно закрыть за собой двери;
- ожидать помощи, привлекая внимание спасателей

5.1.6. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ ВОЗГОРАНИЯ АВТОМОБИЛЯ

- немедленно сообщить в пожарную охрану;
- предупредить находящихся поблизости людей;
- при отсутствии угрозы жизни попытаться ликвидировать возгорание первичными средствами пожаротушения (огнетушитель, пожарный кран);
- при невозможности локализации пожара в течение 2–3 минут прекратить тушение и начать эвакуацию.

Что запрещается при пожаре
- возвращаться за личными вещами;
- перемещаться по рампе;
- пользоваться лифтом;
- открывать ворота вручную;
- пытаться самостоятельно отключать системы противопожарной защиты;
- парковать транспортные средства вблизи зоны возгорания.

Особые указания
- при срабатывании системы пожаротушения возможно автоматическое включение насосов, дымоудаления и других инженерных систем — это является штатным режимом работы;
- при включении системы оповещения необходимо незамедлительно приступить к эвакуации;
- лица, обнаружившие неисправности систем противопожарной защиты, обязаны немедленно сообщить об этом в управляющую организацию.

5.1.7. МЕРЫ ПРОФИЛАКТИКИ ПОЖАРОБЕЗОПАСНОСТИ

Соблюдение правил пожарной безопасности в помещениях автостоянки– важное условие для предотвращения возгораний и обеспечения безопасности. Приведенные ниже рекомендации помогут минимизировать риски возникновения пожара:

- Эксплуатирующая организация должна регулярно проверять работоспособность пожарного извещателя (датчика дыма). Это устройство поможет вовремя обнаружить задымление и предотвратить распространение пожара;
- следить за состоянием электропроводки в автостоянке.

- хранить огнетушитель в легкодоступном месте и убедиться, что все собственники, арендаторы и работники знают, как им пользоваться.

5.1.8. РАБОТА ВЪЕЗДНЫХ ВОРОТ И ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ

Въезд в автостоянку при срабатывании системы пожарной сигнализации запрещен.

Если сигнал «Пожар» поступил в момент движения автомобиля по рампе:
- водитель обязан немедленно прекратить движение;
- заглушить двигатель автомобиля;
- покинуть транспортное средство;
- незамедлительно направиться к ближайшему эвакуационному выходу в соответствии со схемой эвакуации.

При нахождении транспортного средства в помещении автостоянки после получения сигнала оповещения необходимо:
- немедленно прекратить движение автомобиля;
- покинуть транспортное средство;
- покинуть помещение автостоянки через ближайший эвакуационный выход;
- следовать указателям эвакуации и указаниям системы оповещения.

Использование автомобилей для эвакуации при пожаре не допускается.

5.2. ПРАВИЛА ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

5.2.1. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ В ОБЛАСТИ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», организации, управляющие многоквартирными домами (в том числе домами, в состав которых включены автостоянки), обязаны принимать участие в обеспечении готовности к чрезвычайным ситуациям и поддержании безопасности. Ниже перечислены основные функции, которые выполняют эксплуатирующие организации в рамках гражданской обороны:

Обязанности эксплуатирующих организаций:
- планирование и проведение мероприятий по гражданской обороне. Организации обязаны разрабатывать планы по подготовке к чрезвычайным ситуациям, организовывать тренировочные мероприятия и обеспечивать готовность к действиям в условиях военного времени и других кризисных ситуаций;
- поддержание устойчивого функционирования в военное время. Организация должна обеспечивать бесперебойную работу жизненно важных систем (электроснабжения, водоснабжения, отопления и проч.) в военных условиях или чрезвычайных ситуациях;
- обучение работников, обслуживающий автостоянку. Все сотрудники обслуживающей организации проходят обязательное обучение в области гражданской обороны, которое включает обучение по использованию систем оповещения, оказанию первой помощи и организации эвакуации;
- создание локальных систем оповещения. Организация обязана создать и поддерживать в готовности локальные системы оповещения, которые могут своевременно информировать о надвигающейся опасности;
- создание и хранение запасов. Эксплуатирующие организации обязаны поддерживать запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и других средств, которые могут потребоваться в условиях чрезвычайных ситуаций.

Эксплуатирующая организация должна назначить ответственное лицо по гражданской обороне. Этот

сотрудник проходит специальное обучение и несет ответственность за координацию мероприятий по гражданской обороне в случае чрезвычайной ситуации. К нему можно обращаться за информацией и поддержкой при возникновении чрезвычайных обстоятельств.

5.2.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН В ОБЛАСТИ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

Для обеспечения собственной безопасности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера собственники, арендаторы, работники автостоянки должны быть осведомлены о правилах эксплуатации систем гражданской обороны и системы оповещения, а также иметь навыки использования средств индивидуальной защиты и другой специальной техники.

Обязанности граждан в области гражданской обороны
В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», каждый гражданин Российской Федерации обязан:

- проходить обучение в области гражданской обороны. Это обучение может включать участие в специальных тренингах и инструктажах по действиям в условиях ЧС, обучение использованию средств индивидуальной защиты и знание алгоритма эвакуации;
- принимать участие в других мероприятиях по гражданской обороне, таких как учебные эвакуации, тренировки по отработке сценариев ЧС или совместные мероприятия по повышению уровня готовности к реагированию на чрезвычайные ситуации;
- оказывать содействие органам государственной власти и организациям при решении задач в области гражданской обороны, что может включать добровольную помощь в эвакуации людей, предоставление информации о чрезвычайных ситуациях, а также выполнение указаний, поступающих от органов власти.

5.2.3. СИГНАЛ ОБЩЕЙ ТРЕВОГИ

Сигналы тревоги и оповещения в доме предназначены для информирования находящихся в автостоянке людей о возможных угрозах и начала эвакуации. Собственники, арендаторы, работники автостоянки должны знать, как распознавать и правильно реагировать на такие сигналы, чтобы минимизировать риски для своей безопасности. Ниже описаны типы сигналов и порядок действий при их получении.

Виды сигналов оповещения:

- сигнал общей тревоги: звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 минуту. Сигнал чередуется между высокочастотными и низкочастотными интервалами по 7 секунд. Этот сигнал указывает на угрозу и требует немедленных действий;
- сигнал о прекращении тревоги: непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 минуту. Этот сигнал информирует о снятии угрозы и завершении режима тревоги;
- пробный сигнал: ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 секунд. Пробный сигнал используется для проверки системы оповещения и не требует действий со стороны находящихся в здании людей. В начале и в конце пробного сигнала и сигнала о прекращении тревоги может наблюдаться небольшое повышение или понижение звука.

Действия при получении сигнала тревоги:

- **прекратите текущие занятия:**
  При получении сигнала тревоги необходимо немедленно отвлечься от текущих дел и сосредоточиться на выполнении необходимых мер безопасности.
- **пройдите в помещение:**
  Если вы находитесь на улице, незамедлительно вернитесь в закрытое помещение. Это снизит вероятность воздействия на вас опасных факторов, таких как загрязнение воздуха или иные угрозы.
- закройте двери и окна, водопроводные краны, чтобы избежать распространения опасных веществ и минимизировать ущерб в случае пожара или другой чрезвычайной ситуации.
- закройте форточки и вентиляцию: закройте все возможные отверстия, такие как форточки и вентиляционные отверстия, чтобы предотвратить проникновение дыма или токсичных веществ в помещение.
- выключите электрические приборы: отключите свет и все бытовые приборы. Это поможет предотвратить возможные короткие замыкания или возгорания, особенно при техногенных авариях.
- следуйте указаниям: включите радио и прослушайте информацию, поступающую через официальные каналы оповещения. Следуйте всем полученным указаниям по эвакуации и другим мерам безопасности.
- не пользуйтесь телефоном без необходимости: в экстренных ситуациях телефонные линии могут быть перегружены. Использование телефонов без срочной необходимости может затруднить работу спасательных служб и снизить эффективность их действий.

Дополнительные рекомендации:

- поддерживайте связь с соседями, коллегами особенно с пожилыми людьми или теми, кто может нуждаться в помощи;
- держите при себе набор для экстренных ситуаций (включающий воду, фонарик, документы и медицинские средства) на случай необходимости немедленной эвакуации;
- при получении сигнала тревоги не паникуйте, действуйте по плану и внимательно следите за дальнейшими указаниями от официальных органов.

Застройщик

МЕГАЛИТ