



**МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫН
ЗВЕНИГОВО
МУНИЦИПАЛ РАЙОНЫН
АДМИНИСТРАЦИЙЫН**

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗВЕНИГОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ МАРИЙ ЭЛ**

ПУНЧАЛ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 августа 2021 года № 587

Об утверждении требований к функциональным, техническим, эксплуатационным и качественным характеристикам жилых помещений, приобретаемым для предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей из муниципального жилищного фонда

В соответствии с Законом Республики Марий Эл от 10 декабря 2012 года № 79-З «Об обеспечении жилыми помещениями детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Законом Республики Марий Эл от 28 апреля 2014 года № 13-З «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Республики Марий Эл в сфере обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями и сохранения принадлежащих им жилых помещений», постановлением Администрации муниципального образования «Звениговский муниципальный район» от 28 октября 2015 года № 599 «Об утверждении Правил определения требований к закупаемым заказчиками отдельным видам товаров, работ, услуг (в том числе предельных цен товаров, работ, услуг)», руководствуясь пунктами 6.1, 6.3, Положения об Администрации Звениговского муниципального района Республики Марий Эл, Администрация Звениговского муниципального района Республики Марий Эл

П О С Т А Н О В Л Я Е Т :

1. Утвердить Требования к функциональным, техническим, эксплуатационным и качественным характеристикам жилых помещений,

приобретаемым для предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей из муниципального жилищного фонда, согласно Приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования в газете муниципального автономного учреждения «Редакция Звениговской районной газеты «Звениговская неделя».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Администрации С.И. Ермолаева.

Глава Администрации

В.Е. Геронтьев

Приложение
к постановлению Администрации
Звениговского муниципального района
Республики Марий Эл
от 24.08.2021 г. № 587

Требования

к функциональным, техническим, эксплуатационным и качественным характеристикам жилых помещений, приобретаемым для предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей из муниципального жилищного фонда

Наименование показателя	Описание, значение
Общая площадь жилого помещения (м2)	<p>Жилое помещение приобретается на первичном или вторичном рынке в Звениговском районе Республики Марий Эл.</p> <p>Общая площадь жилого помещения, предоставляемого по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты, жилое помещение) из муниципального жилищного фонда должна быть не менее нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной органами местного самоуправления, и не превышать 33.0 кв.м. В случае, если жилое помещение по своей общей площади превышает общую площадь, установленную в аукционной документации, разница между этими общими площадями передается покупателю (органу местного самоуправления) безвозмездно. В случае, если жилое помещение находится на земельном участке, то согласно Гражданского Кодекса Российской Федерации, продавец передает право на земельный участок покупателю.</p> <p>Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех ее частей, включая площадь помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (часть 5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации).</p>
Требования к наличию комнат	Жилое помещение состоит из одной или нескольких комнат. Наличие кухни или кухни – ниши. Кухня - ниша представляет собой кухню без столовой зоны, оборудованную вентиляцией с механическим или естественным побуждением, и раковиной со смесителем.
Уровень износа (%) *	не более 50 %
Этаж	Любой, кроме подвального, цокольного или мансардного.

<p>Наружные стены (несущие и ограждающие конструкции), в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **</p>	<p>Сборные (панельные) или монолитные железобетонные или бетонные, или кирпичные, или брусчатые с сечением не менее 200 мм (толщина) (исключены легкие ограждающие конструкции: сэндвичпанели, фибролитовые плиты, каркасно-обшивные стены).</p> <p>Наружные стены (несущие и ограждающие конструкции), в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**, должны находиться в работоспособном состоянии, не должны иметь разрушения, повреждения, трещин, приводящие к их деформации, образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций, жилого дома в целом, должны обеспечивать температурный режим, установленный для отапливаемых помещений, выполнять свою основную функцию.</p>
<p>Системы жизнеобеспечения и безопасности:</p>	
<p>Электроснабжение</p>	<p>Централизованное, должно находиться в рабочем состоянии, подключённое к соответствующим инженерным сетям и коммуникациям.</p>
<p>Отопление</p>	<p>Водяная система отопления (централизованное или индивидуальное или автономное) или печное.</p>
<p>Приборы отопления (Радиаторы) *</p>	<p>Радиаторы отопления должны находиться в рабочем состоянии, должны быть установлены ровно без каких-то визуально определяемых дефектов, с отсутствием луж и подтеков у стояков, с исправными запорными кранами, правильным расположением счетчиков (при наличии), наличием плотности фиксации крышек на отводах.</p>
<p>Накопительный нагреватель воды *</p>	<p>Должен быть в рабочем и исправном состоянии, не иметь видимых и скрытых дефектов (недостатков), препятствующих использованию по назначению.</p>
<p>Водоснабжение *</p>	<p>Холодное – наличие;</p> <p>Горячее – наличие или наличие накопительного нагревателя воды.</p>
<p>Водоотведение *</p>	<p>Централизованное (или септик).</p>
<p>Сантехническое оборудование *</p>	<p>Жилое помещение должно быть оборудовано:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в кухне (кухне - нише) – раковиной со смесителем; - в санузле - раковиной со смесителем*, ванной со смесителем и/или душевой кабиной; унитазом в комплекте со смывным бачком. Наличие полотенцесушителя. <p>Между ванной, раковиной и прилегающими стенами, не должно быть зазоров, щелей, допускающих протекания воды в процессе эксплуатации.</p> <p>Ванна, душевая кабина и унитаз должны быть закреплены к полу, не шататься.</p> <p>Сантехническое оборудование должно быть исправным и функционирующим, без скрытых и видимых повреждений (трещин, сколов, пятен и т.д.), смесители не должны подтекать.</p>

<p>Внутриквартирные приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды (счетчики) *</p>	<p>В наличии, в рабочем состоянии, опломбированные, подключённые к соответствующим коммуникациям, без видимых повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса).</p> <p>Обязательно наличие следующих документов:</p> <p>1) акта об опломбировании счетчиков или иного официального документа органа, осуществившего опломбирование, с указанием даты опломбирования счетчиков;</p> <p>2) свидетельства о проверке счетчиков или иного официального документа органа, осуществившего проверку, подтверждающего соответствие прибора учета, установленным нормам и пригодность такого счетчика к работе.</p>
<p>Плита для приготовления пищи</p>	<p>В кухне (кухне-нише) - в наличии, в рабочем состоянии, электрическая или газовая или встроенная варочная поверхность.</p> <p>Не должна иметь видимых и скрытых дефектов (недостатков), препятствующих использованию по назначению.</p>
<p>Внутренняя отделка жилого помещения</p>	
<p>Входная дверь жилого помещения</p>	<p>Металлическая или деревянная, с установленными действующими замочным блоком и ручками.</p> <p>Входная дверь должна быть в исправном рабочем состоянии, функционирующей, не разбита, не иметь скрытых и видимых повреждений (трещин, вмятен, дыр, сколов и т.д.). Должна свободно открываться и закрываться, швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии, в наличии, крепления надежно зафиксированы.</p>
<p>Межкомнатные двери жилого помещения *</p>	<p>Наличие, с дверными ручками и обналичниками.</p> <p>Межкомнатные двери (при наличии) должны быть в исправном рабочем состоянии, функционирующими, не разбиты, не иметь скрытых и видимых повреждений (трещин, вмятен, дыр, сколов и т.д.). Должны свободно открываться и закрываться, швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии, в наличии, крепления надежно зафиксированы.</p>
<p>Пол (покрытие) жилого помещения</p>	<p>Кухня (кухня – ниша) – деревянный, или линолеум, или ламинат, или паркет, или керамическая плитка.</p> <p>Санузел - линолеум, или керамическая плитка.</p> <p>В других комнатах - деревянный, линолеум, или ламинат, или паркет, или керамическая плитка.</p> <p>Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть склеены и плотно прилегать друг к другу.</p> <p>Все покрытие должно быть ровным, без видимых и скрытых повреждений. В местах примыкания полов к стенам, перегородкам, колоннам,</p>

	<p>фундаментам под оборудование, трубопроводам и другим конструкциям, выступающим над полом, должно быть наличие плинтуса (исключение по закреплению плинтусом возможно при покрытии полов керамической плиткой). Между стеной и плинтусом не должно быть щелей.</p>
<p>Внутренняя отделка стен жилого помещения</p>	<p>Кухня (кухня – ниша) - покрытие водоэмульсионной или латексной краской, или укладка керамической плиткой, или произведена оклейка стен обоями.</p> <p>Санузел - покрытие водоэмульсионной или латексной краской, или эмаль, или укладка керамической плиткой, или ПВХ панели.</p> <p>В других комнатах - покрытие водоэмульсионной или латексной краской или побелено или произведена оклейка стен обоями.</p> <p>Внутренняя отделка должна быть выполнена с соответствующим уровнем качества, без дефектов и видимых повреждений (в том числе отслоений, загрязнений, пятен и т.п.).</p> <p>При внутренней отделке стен обоями, обои должны плотно прилегать к стенам, без видимых признаков отклеивания и отслоения. На обоях не должно быть пятен, следов водяных потеков, плесневидных пятен и т.п. Кромка обоев под потолком должна быть в один уровень, возможно наличие потолочного плинтуса или бордюра.</p>
<p>Отделка потолков жилого помещения</p>	<p>Санузел – побелка или окраска водоэмульсионной или латексной краской или натяжной потолок или ПВХ панели.</p> <p>В других комнатах – побелка или окраска водоэмульсионной или латексной краской или натяжной потолок.</p>
<p>Окна жилого помещения</p>	<p>Металлопластиковые (не менее двух камер) или деревянные (не менее двух камер) или деревянные оконные блоки с отдельными переплетами. Наличие оконной фурнитуры.</p> <p>Окна должны быть в исправном рабочем состоянии, функционирующими, не разбиты, не иметь скрытых и видимых повреждений (трещин, вмятен, дыр, сколов и т.д.). Створки должны свободно открываться и закрываться, швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии, в наличии, крепления надежно зафиксированы.</p>
<p>Основные требования к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме **</p>	
<p>Крыша жилого здания (верхняя ограждающая конструкция)</p>	<p>Должна быть целая, без видимых дыр, должна служить для защиты здания от атмосферных воздействий и состоять из несущей жесткой конструкции, поддерживающей кровлю, и водозащитного кровельного покрытия (кровли), лежащего на несущей конструкции.</p>
<p>Места общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме: **</p>	
<p>Лестничные марши, ступени, проступи, лестничные площадки</p>	<p>Уклон и ширина лестничных маршей, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.</p>
<p>Чердак, подвал, технический этаж и</p>	<p>Должны использоваться по назначению, выполнять свою основную функцию, находиться в исправном состоянии, не быть захламленными, не</p>

другие помещения, не относящиеся к жилым помещениям	должны быть сырими, система вентиляции воздуха должна находиться в исправном состоянии. В подвалах не должно быть воды (в том числе канализационных сточных вод).
Входная дверь в подъезд	Должна быть в работоспособном состоянии, обеспечивать температурный режим, установленный для отапливаемых помещений. Не должна быть разбитой, иметь скрытых и видимых повреждений. Дверь должна свободно открываться и закрываться.

Жилое помещение должно быть изолированное, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта, готовое к постоянному проживанию, не требующее капитального и текущего ремонта, в том числе косметического ремонта, быть пригодным для постоянного проживания, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства.

Многokвартирный дом, в котором расположено жилое помещение, не должен быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Общедомовое имущество многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение, не должно иметь повреждений, влияющих на безопасность жизни и здоровья граждан.

Жилое помещение, в том числе помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**, должны отвечать санитарным и техническим правилам и нормам, установленным статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утвержденным [постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64](#), и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

В жилом помещении, в том числе в помещениях, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**, не должны быть произведены самовольные переустройства и/или перепланировки, которые не узаконены в порядке, установленном действующим законодательством. Планировка жилого помещения должна соответствовать техническому или кадастровому паспорту.

В жилом помещении на момент его передачи не должны быть зарегистрированы лица, которые в соответствии с действующим законодательством имеют право проживания и пользования данным жилым помещением.

Жилое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц, продано, заложено, не должно состоять в споре и под арестом (запрещением), обременено рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами.

Должна отсутствовать задолженность по налоговым обязательствам, коммунальным и иным платежам, связанным с содержанием и обслуживанием жилого помещения, в том числе имущества, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы

жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не должны быть объединены вентиляционные каналы кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Газо- (в случае газификации дома), электро- и другое оборудование должно быть установлено в жилом помещении в полном объеме (в зависимости от видов благоустройства дома) в соответствии с проектом дома.

Все оборудование должно быть подключено к соответствующим инженерным сетям и коммуникациям, отвечать функциональному назначению, быть пригодным для дальнейшей эксплуатации, не иметь видимых и скрытых дефектов (недостатков), препятствующих использованию данного оборудования по назначению.

* Показатели устанавливаются заказчиком в техническом задании самостоятельно для приобретения благоустроенного жилья применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

** Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Техническое задание подлежит корректировке и может быть дополнено, в том числе показателями и иными характеристиками, в соответствии с потребностью заказчика и особенностями объекта закупки.