



МИНИСТЕРСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ  
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

14.05.2018

№ 169

г. Благовещенск

Об утверждении требований к функциональным, техническим, эксплуатационным и качественным характеристикам жилых помещений, предоставляемых 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

Во исполнение пункта 19 Порядка предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, утвержденного постановлением Правительства Амурской области от 08.04.2013 № 144 «Об отдельных вопросах обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»,

**п р и к а з ы в а ю :**

1. Утвердить требования к функциональным, техническим, эксплуатационным и качественным характеристикам жилых помещений, предоставляемых 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 (далее – Требования), согласно приложению к настоящему приказу.

2. Органам местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Амурской области при предоставлении жилья для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из муниципального жилищного фонда руководствоваться Требованиями, утвержденными настоящим приказом.

3. Отделу автоматизации и информационных технологий (Д.В. Земнухов) обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства социальной защиты населения Амурской области (далее - министерство) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

в разделе «О министерстве» на странице «Методические рекомендации при осуществлении закупок на приобретение жилья для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра социальной защиты населения Амурской области Л.С. Мезенцеву.

Министр



Н.В. Киселёва


**Визы согласования заинтересованных должностных лиц**

Заместитель министра

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

И.В. Пирог

Юридический отдел

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

В.Ш. Шуйская

Начальник отдела  
государственных  
закупок

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

В.И. Мищенко

Приложение  
к приказу министерства  
социальной защиты населения  
Амурской области  
от 14.05.2018 № 169

Требования

к функциональным, техническим, эксплуатационным и качественным характеристикам жилых помещений, предоставляемых 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 (м <sup>2</sup> )	<p>Общая площадь жилого помещения (квартиры), 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.</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>
Уровень износа (%) (* )	Не более 50 %
Этаж	Любой, кроме подвального, цокольного или мансардного.
Наружные стены (материал)	<p>Сборные (панельные) или монолитные железобетонные или бетонные или кирпичные или брусчатые с сечением не менее 25 мм (<i>исключены легкие ограждающие конструкции: сэндвич панели, фибролитовые плиты, каркасно-обшивные стены</i>).</p> <p>Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации, образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций, жилого дома в целом.</p>
<b>Системы жизнеобеспечения и безопасности:</b>	
Электроснабжение	Централизованное, должно находиться в рабочем состоянии, подключённое к соответствующим инженерным сетям и коммуникациям.
Отопление	Водяная система отопления (централизованное или

	индивидуальное или автономное) или печное (*)
Приборы отопления (Радиаторы) (*)	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.
Водоснабжение (*)	Холодное – наличие; Горячее – наличие или наличие накопительного нагревателя воды.
Водоотведение (*)	Централизованное (или септик).
Сантехническое оборудование (*)	Жилое помещение должно быть оборудовано: - в кухне – раковиной со смесителем; - в санузле - раковиной со смесителем, ванной со смесителем и/или душем с поддоном и/или душевой кабиной; унитазом в комплекте со смывным бачком. Наличие полотенцесушителя. Между ванной, раковиной и прилегающими стенами, не должно быть зазоров, щелей, допускающих протекания воды в процессе эксплуатации. Ванна, душевая кабина и унитаз должны быть закреплены к полу, не шататься.
Внутриквартирные приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды (счетчики) (*)	В наличии, в рабочем состоянии, опломбированные, подключённые к соответствующим коммуникациям, без видимых повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса). <b>Обязательно наличие следующих документов:</b> 1) акта об опломбировании счетчиков или иного официального документа органа, осуществившего опломбирование, с указанием даты опломбирования счетчиков; 2) свидетельства о поверке счетчиков или иного официального документа органа, осуществившего поверку, подтверждающего соответствие прибора учета, установленным нормам и пригодность такого счетчика к работе.
Плита для приготовления пищи	В наличии, в рабочем состоянии, электрическая или газовая или встроенная варочная поверхность.
<b>Внутренняя отделка жилого помещения</b>	
Входная дверь	Металлическая или деревянная, с установленными действующими замочным блоком и ручками.
Межкомнатные двери (*)	Наличие, с дверными ручками и обналичниками.
Пол (покрытие)	Кухня – деревянный, или линолеум, или ламинат, или паркет, или керамическая плитка. Санузел - линолеум, или керамическая плитка. В других комнатах - деревянный, линолеум, или ламинат, или паркет, или керамическая плитка. Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть склеены и плотно прилегать друг к другу. Все покрытие должно быть ровным, без видимых и скрытых повреждений. В местах примыкания полов к стенам, перегородкам, колоннам, 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.
Отделка стен	<p>Кухня - 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 должны быть пятен, после водяных потеков, плесневидных пятен и т.п. Кромка обоев под потолком должна быть в один уровень, возможно наличие потолочного плинтуса или бордюра.</p>
Отделка потолков	<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 или отделка потолка пенопластовой плиткой.</p>
Окна	Металлопластиковые (не менее двух камер) или деревянные (не менее двух камер) или деревянные оконные блоки с отдельными переплетами. Наличие исправной оконной фурнитуры.

Жилое помещение не должно относиться к ветхому и аварийному жилому фонду.

Жилое помещение должно быть изолированное, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта, готовое к постоянному проживанию, не требующим 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.

Жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим правилам и нормам, установленным ст. 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 нормативно - правовым актам Российской Федерации.

В жилом помещении не должны быть произведены самовольные переустройства и/или перепланировки, которые незаконны в порядке, установленном действующим законодательством. Планировка жилого помещения, должна соответствовать техническому или кадастровому паспорту.

В жилом помещении 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.

**Общие требования к состоянию жилого помещения:**

1. Санитарно-техническое, 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 указанное сантехническое оборудование должно быть исправным и функционирующим, без скрытых и видимых повреждений (трещин, сколов, пятен и т.д.), смесители не должны подтекать.

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.

2. Внутренняя отделка должна быть выполнена с соответствующим уровнем качества, без дефектов и видимых повреждений (в том числе отслоений, загрязнений, сколов и тп.).

3. Внутри помещения должна быть разводка и осветительная электропроводка, установлены розетки, выключатели, выведена разводка для плафонов под люстры, а также установлен счетчик потребления электроэнергии (за исключением, если по проекту дома счетчик установлен на площадке) в исправном рабочем состоянии, подключенный к соответствующим коммуникациям. Не допускается наличие оголенной проводки, треснутых, разбитых или не функционирующих розеток, выключателей и/или плафонов.

4. Вентиляция, отопление, системы водоснабжения, водоотведения, находящиеся в жилых помещениях, лифты (при наличии), и другое имущество, 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 заводоизготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Инженерные системы должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

5. Входная дверь, межкомнатные двери (при наличии) и окна должны быть в исправном рабочем состоянии, функционирующими, не разбиты, не иметь скрытых и видимых повреждений (царапин, трещин, вмятен, дыр, осколов и т.д.), Все створки окон 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.

6. Накопительный нагреватель воды, плита для приготовления пищи, приборы отопления (радиаторы) должны быть в рабочем и исправном состоянии, не иметь видимых и скрытых дефектов (недостатков), препятствующих использованию данного оборудования по назначению.

---

(\*) – требования, предъявляемые к жилому помещению, в зависимости от благоустроенности жилого помещения применительно к условиям соответствующего населенного пункта.