**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ- СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ШАНАГИНСКОЕ» БИЧУРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ**

**БУРЯАД УЛАСАЙ БЭШYYРЭЙ АЙМАГАЙ ШАНАГЫН СОМОНОЙ НЮТАГАЙ ЗАСАГАЙ БАЙГУУЛАМЖЫН ЗАХИРГААН**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

21 мая 2025 года №3

У.Шанага

«О создании межведомственной комиссии по признанию

 Помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции»

на территории МО-СП «Шанагинское»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением,  жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции» на территории МО-СП «Шанагинское», Уставом МО-СП «Шанагинское» ПОСТАНОВЛЯЮ:

**1**. Создать межведомственную комиссию по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции на территории МО-СП «Шанагинское» , и утвердить ее состав (приложение 1);

**2**. Утвердить Положение о межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции на территории МО-СП «Шанагинское» (приложение 2);

**3**. Утвердить Порядок по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции на территории МО-СП «Шанагинское» (приложение 3);

**4**. Утвердить форму акта обследования помещений (многоквартирных домов) (приложение 4);



Приложение № 1

к Постановлению

Администрации МО-СП «Шанагинское»

от 21.05.2025 г. № 3

**Состав межведомственной комиссии по признанию**

**помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции» на территории**

**МО-СП «Шанагинское» :**

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель комиссии:**Глава МО- СП «Шанагинское»  | - С.Д.Раднаев |
| **Секретарь комиссии:**Специалист МО-СП «Шанагинское» | **-** Д.К.Очирова |
| **Члены комиссии:** |
| Начальник отдела строительства и ЖКХ МУ Комитет по развитию инфраструктуры Администрация Бичурского МР РБ;  | - О. А. Халецкая  |
| Начальник ТО ТУ ФС Роспотребнадзора по Республики Бурятия  | **-** Н.Ю. Банщикова  |
| Депутат МО-СП «Шанагинское»  | -Ю.Б.Цыдендоржиев |

Представитель Республиканской службы государственного строительного надзора (по согласованию)

Приложение № 2

к Постановлению

Администрации МО-СП «Шанагинское»

от 21.05.2025 г. № 3

**Положение**

**о межведомственной комиссии по признанию**

**помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции» на территории**

**МО-СП «Шанагинское»**

Настоящее Положение устанавливает правовые и организационные основы деятельности межведомственной комиссии по оценке и обследованию помещений (многоквартирных домов) в целях признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции на территории МО-СП «Шанагинское» (далее – Комиссия), полномочия Комиссии и порядок ее работы.

**1**. Комиссия создана для оценки и обследования жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан.

В случае необходимости оценки и обследования помещения в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию такие оценка и обследование осуществляются комиссией, созданной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

**2.** Оценка и обследование помещений проводится на предмет соответствия помещений и домов требованиям, указанным в Порядке по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащими сносу или реконструкции на территории МО-СП «Шанагинское» (далее – Порядок).

**3.** В своей деятельности Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», нормативными правовыми актами администрации МО-СП «Шанагинское» , а также настоящим Положением.

**4**. Комиссия правомочна принимать решения в отношении находящихся в эксплуатации жилых помещений независимо от формы собственности, расположенных на территории МО-СП «Шанагинское».

**5**. Комиссия является коллегиальным межведомственным органом, образуемым при Администрации МО-СП «Шанагинское» (далее – Администрация).

**6**. Комиссия имеет право:

1) взаимодействовать с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Республики Бурятия, органами местного самоуправления, организациями, учреждениями, предприятиями по вопросам, относящимся к компетенции комиссии;

2) запрашивать в установленном порядке необходимую информацию по вопросам, относящимся к компетенции комиссии;

3) вносить в установленном порядке органам и должностным лицам органов местного самоуправления предложения по вопросам деятельности комиссии, требующим решения соответствующих органов и должностных лиц;

4) принимать решения в соответствии с Порядком.

**7**. Задачами комиссии являются:

1) выявление помещений, подлежащих признанию непригодными для проживания и эксплуатации;

2) признание помещений жилыми помещениями;

3) выявление и признание многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

**8**. Для достижения поставленных задач Комиссия в пределах своей компетенции осуществляет:

1) изучение заявлений жильцов, документации по зданию - актов обследования независимых экспертов, заключений Бюро Технической Инвентаризации, технических планов и пр.;

2) установление перечня документов, необходимых для изучения вопроса;

3) определение экспертов, проектных организаций, полномочных на выдачу заключения о пригодности/непригодности жилого помещения для проживания;

4) оценку соответствия помещений и многоквартирных домов требованиям Порядка по признанию.

**9**. Состав комиссии утверждается постановлением Администрации.

9.1. Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса и подлежит уведомлению о времени и месте заседания комиссии за 5 календарных дней до начала работы комиссии, любым доступным способом(телеграммой, телефонограммой, факсимильной связью, по почте, нарочным, лично), подтверждающим получение уведомление.

9.2. В случае, если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, в состав комиссии с правом решающего голоса включается представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества.

В состав комиссии с правом решающего голоса также включается представитель государственного органа Российской Федерации или подведомственного ему предприятия (учреждения), если указанному органу либо подведомственному предприятию (учреждению) оцениваемое имущество принадлежит на соответствующем вещном праве.

9.3. В необходимых случаях к работе комиссии привлекаются квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

**10.** Порядок работы комиссии:

10.1. Комиссию возглавляет председатель, который руководит ее деятельностью и ведет заседания.

10.2. Секретарь комиссии организует проведение заседаний, ведет протокол заседания, готовит проекты решений, актов межведомственной комиссии и выполняет обязанности члена межведомственной комиссии.

10.3. Заседания комиссии проводятся по мере необходимости. Дату, повестку дня заседания определяет председатель комиссии.

10.4. Работа комиссии считается правомочной, если участвуют не менее половины членов комиссии.

10.5. При отсутствии члена комиссии по уважительным причинам в заседаниях участвует лицо, замещающее его по должности, с правом совещательного голоса.

10.6. Оценка соответствия помещений и многоквартирных домов требованиям, установленным Порядком, оформляется заключением об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Порядке о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

10.7. По результатам обследования помещения комиссия составляет в 3-х экземплярах акт обследования помещения.

10.8. Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3-х экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии.

 10.9 В случае, если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, а также многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, на основании заключения комиссии,

 10.10 Члены комиссии, имеющие свое особое мнение, выражают его в письменной форме в виде отдельного документа, который является неотъемлемой частью заключения либо акта. Во всех экземплярах заключения либо акта делается отметка о наличии особого мнения.

Приложение № 3

к Постановлению

Администрации МО-СП «Шанагинское»

от 21.05.2025 г. № 3

**Порядок**

**признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома, ветхими, аварийными или подлежащими сносу или реконструкции» на территории МО-СП «Шанагинское»**

1. Общие положения

1.1.  Настоящий Порядок устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признаётся непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

1.2.  Действие настоящего Порядка распространяется на жилые помещения, находящиеся в эксплуатации независимо от формы собственности и, расположенные на территории МО-СП «Шанагинское» .

1.3.  Действие настоящего Порядка не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.4.  Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

1.5.  Жилым помещением признается:

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

1.6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. Оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее  - Комиссия), и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным в настоящем Порядке требованиям.

Администрация МО-СП «Шанагинское» (далее – Администрация) создает комиссию для оценки и обследования жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан.

В состав комиссии включаются представители Администрации. Председателем комиссии назначается должностное лицо Администрации.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение муниципального жилищного контроля, государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в сельских поселениях, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), за исключением органов и (или) организаций, указанных в абзацах втором, третьем и шестом настоящего пункта, привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса.

Решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается Администрацией (за исключением жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности). В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, а также многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, на основании заключения комиссии, оформленного в порядке, предусмотренном пунктом 4.9 настоящего Порядка.

1.8.  Администрация вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в настоящем Порядке требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

2.  Требования, которым должно отвечать жилое помещение

2.1.  Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

2.2.  Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

2.3.  Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

2.4.  Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

2.5.  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 допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

2.6.  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.

2.7.  Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях не светопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

2.8.  Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

2.9.  Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

2.10.  Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

2.11.  В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

2.12.  Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

2.13.  В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

2.14.  Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

2.15.  Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

2.16.  Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

2.17.  Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1:5,5 и не менее 1:8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1:10.

2.18.  В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

2.19.  В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

2.20.  В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

2.21.  В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц  -  300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

2.22.    Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

2.23.  Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, дистиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

3.  Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

3.1.  Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

3.2.  Не пригодными для проживания являются:

1) жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

2) жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленные в разделе 2 настоящего Порядка, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня;

3)  жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

4) жилые помещения, расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В настоящем Порядке под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией. Зоны вероятных разрушений при техногенных авариях устанавливаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору на основании материалов технического расследования их причин;

5)  жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл;

6)  жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу;

7)  жилые дома, комнаты и окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в подпункте 2.18раздела 2 настоящего Порядка, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения;

8)  жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки.

3.3.  Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

1) отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

2) отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

3) несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

4.  Порядок признания помещения жилым помещением,

жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

4.1.  Комиссия на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, правообладателя или гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Порядке требованиям и принимает решения в порядке, предусмотренном пунктом 4.9 настоящего Порядка.

4.2.  При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Порядке требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

4.3.  Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Порядке требованиям включает:

- прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;

- определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Порядке требованиям;

- определение состава привлекаемых экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

- работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

- составление комиссией заключения в порядке, предусмотренном пунктом 4.9настоящегоПорядка (далее - заключение);

- составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом решение комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

- принятие администрацией решения по итогам работы комиссии;

- передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

4.4. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и  (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в  дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если в соответствии с абзацем третьим пункта 4.3 настоящего Порядка предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Порядке требованиям;

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания - по усмотрению заявителя.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственныхи муниципальных услуг (функций)» (далее - единый портал), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Заявитель вправе представить в комиссию указанные в пункте 4.4 настоящего Порядка документы и информацию по своей инициативе.

4.5. В случае если заявителем выступает орган государственного надзора (контроля), указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить документы, указанные в пункте 4.4 настоящего Порядка.

4.6. Комиссия на основании межведомственных запросов с  использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия получает в том числе в электронной форме:

а) сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на жилое помещение;

б) технический паспорт жилого помещения, а для нежилых помещений - технический план;

в) заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля) в случае, если представление указанных документов в  соответствии с абзацем третьим пункта 4.3 настоящего Порядка признано необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Порядке требованиям.

Комиссия вправе запрашивать эти документы в органах государственного надзора (контроля), указанных в абзаце 5 пункта 7 настоящего Порядка.

4.7. В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации или многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, орган местного самоуправления не позднее чем за 20 дней до дня начала работы комиссии обязан в письменной форме посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала направить в федеральный орган исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, и правообладателю такого имущества уведомление о дате начала работы комиссии, а также разместить такое уведомление на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, и правообладатель такого имущества в течение 5 дней со дня получения уведомления о дате начала работы комиссии направляют в комиссию посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала информацию о своем представителе, уполномоченном на участие в работе комиссии.

В случае если уполномоченные представители не принимали участие в работе комиссии (при условии соблюдения установленного настоящим пунктом порядка уведомления о дате начала работы комиссии), комиссия принимает решение в отсутствие указанных представителей.

4.8.  Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа государственного надзора (контроля) в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 4.9 настоящего Порядка, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

4.9.  По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в настоящем Порядке требованиям:

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Порядке требованиями;

о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

4.10.  В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению № 2.

На основании полученного заключения Администрация в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение, предусмотренное абзацем 5 пункта 1.7 настоящегоПорядка, и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

4.11.  В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

4.12. Комиссия в 5-дневный срок со дня принятия решения, предусмотренного

пунктом 4.10 настоящего Порядка, направляет в письменной или электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и  многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции  -  в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.

В случае выявления оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, предусмотренным пунктом 3.4 настоящего Порядка, решение, предусмотренное пунктом 4.9 настоящего Порядка, направляется в Администрацию, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения.

4.13.  Решение Администрации, заключение, предусмотренное пунктом 4.9 настоящего Порядка, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке.

5.  Использование дополнительной информации для принятия решения

5.1.  В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 4.9 настоящего Порядка заключения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

5.2.  Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеванию медицинских документов могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в Администрацию, второй экземпляр заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

Приложение № 4

к Постановлению

Администрации МО-СП «Шанагинское»

от 21.05.2025 г. № 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **АКТобследования помещения(многоквартирного дома)** |
| N |  |  |  |
|  | (дата) |
|  |
| (месторасположение помещения (многоквартирного дома),в том числе наименования населенного пункта и улицы, |
|  |
| номера дома и квартиры) |
|  |
| Межведомственная комиссия, назначенная |  |
|  | , |
| (кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, |
|  |
| органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, |
|  |
| дата, номер решения о созыве комиссии) |
|  |
| в составе председателя |  |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| и членов комиссии |  |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| при участии приглашенных экспертов |  |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| произвела обследование помещения (многоквартирного дома) по заявлению |  |
|  |
| (реквизиты заявителя: ф. и. о. и адрес - для физического лица, |
|  |
| наименование организации и занимаемая должность - для юридического лица) |
|  |
| и составила настоящий акт обследования помещения(многоквартирного дома) |  |
|  | . |
| (адрес, принадлежность помещения, кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию) |
|  |
| Краткое описание состояния жилого помещения, несущих строительных конструкций, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории |
|  |
|  | . |
|  |
| Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия |
|  |
|  |
|  |
| Оценка   результатов   проведенного   инструментального   контроля   и   других   видов контроля и |
| исследований |  |
|  | . |
| (кем проведен контроль (испытание), по каким показателям, какие фактические значения получены) |
|  |
| Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания |
|  |
|  | . |
|  |
| Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения |  |
|  | . |
| Приложение к акту:а) результаты инструментального контроля;б) результаты лабораторных испытаний;в) результаты исследований;г) заключения экспертов специализированных организаций;д) другие материалы по решению межведомственной комиссии. |
| Председатель межведомственной комиссии |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |
|  |
| Члены межведомственной комиссии |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |
|  |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |
|  |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |
|  |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |

Приложение № 5

к Постановлению

Администрации МО-СП «Шанагинское»

от 21.05.2025 г. № 3

|  |
| --- |
| **Заключение об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** |
| N |  |  |  |
|  | (дата) |
|  |
|  |
| (месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, |
|  |
| номера дома и квартиры) |
|  |
| Межведомственная комиссия, назначенная |  |
|  | , |
| (кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, |
|  |
| органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, |
|  |
| дата, номер решения о созыве комиссии) |
|  |
| в составе председателя |  |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| и членов комиссии |  |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| при участии приглашенных экспертов |  |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица |
|  |
| (ф. и. о., занимаемая должность и место работы) |
|  |
| по результатам рассмотренных документов |  |
|  |
| (приводится перечень документов) |
|  |
| и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по результатам обследования, |
|  |
| (приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае |
|  |
| проведения обследования), или указывается, что на основании решения |
|  |
| межведомственной комиссии обследование не проводилось) |
|  |
|  |
| приняла заключение о |  |
|  |
| (приводится обоснование принятого межведомственной комиссией заключения об оценке |
|  |
| соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении |
|  |
| о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным |
|  | . |
| для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) |
| Приложение к заключению:а) перечень рассмотренных документов;б) акт обследования помещения (в случае проведения обследования);в) перечень других материалов, запрошенных межведомственной комиссией;г) особое мнение членов межведомственной комиссии: |
|  | . |
|  |
| Председатель межведомственной комиссии |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |
|  |
| Члены межведомственной комиссии |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |
|  |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |