



**АДМІНІСТРАЦІЯ
БАХЧИСАРАЙСЬКОГО
РАЙОНУ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ
БАХЧИСАРАЙСКОГО
РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
БАГЪЧАСАРАЙ
РАЙОНЫНЫНЪ
ИДАРЕСИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Бахчисарай

от 18.09.2024

№ 655

Об утверждении требований к приобретаемым жилым помещениям для детей – сирот и детей, оставшихся без попечительства родителей, лиц из числа детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», законами Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», от 18.12.2014 № 46-ЗРК/2014 «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в Республике Крым», Уставом муниципального образования Бахчисарайский район, в целях повышения качества жилых помещений, приобретаемых на территории муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Требования к функциональным, техническим характеристикам жилых помещений, наполняемых специализированный жилой фонд, подлежащих предоставлению детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, применяемым при проведении конкурентных способов определения поставщика, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Сектор муниципальных закупок управления экономики, руководствуется настоящим постановлением при разработке технического задания и проведении

закупочных процедур по приобретению жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3. Обнародовать настоящее постановление на официальной странице муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым на портале Правительства Республики Крым – <http://bahch.rk.gov.ru>.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента обнародования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района Э.А. Аблаева.

**Глава администрации
Бахчисарайского района**

А.Н. Ястребова

Согласовано:

Заместитель главы администрации

Бахчисарайского района Республики Крым

« _____ » _____ 2024 год

_____ Е.В. Глинкина

Заместитель начальника управления жилищно-

коммунального хозяйства и транспорта

администрации Бахчисарайского района

Республики Крым

« _____ » _____ 2024 год

_____ Е.И. Банная

Начальник отдела по вопросам архитектуры,

градостроительства, земельных и имущественных

отношений, капитального строительства

и наружной рекламы администрации

Бахчисарайского района

« _____ » _____ 2024 год

_____ Н.Ю. Бурич

Начальник отдела по делам несовершеннолетних и

защите их прав администрации Бахчисарайского

района Республики Крым

« _____ » _____ 2024 год

_____ Н.А. Лунева

Заведующий сектором муниципальных закупок

управления сельского хозяйства администрации

Бахчисарайского района Республики Крым

« _____ » _____ 2024 год

_____ Т.М. Солодкова

Начальник отдела по правовым вопросам

администрации Бахчисарайского района

« _____ » _____ 2024 год

_____ Е.Е. Михеева

Приложение
к постановлению администрации
Бахчисарайского района
Республики Крым
от 18.09.2024 № 655

Требования к функциональным, техническим характеристикам жилых помещений, наполняемых специализированный жилой фонд, подлежащих предоставлению детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, применяемым при проведении конкурентных способов определения поставщика

1. Описание объекта закупок

| № п/п | Наименование показателей | Характеристика жилого помещения |
|-------|------------------------------|---|
| 1. | Наименование объекта закупки | <p>Жилое помещение для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений на территории Бахчисарайского района Республики Крым.</p> <p>Жилое помещение должно соответствовать требованиям жилищного законодательства, техническим регламентам, строительным нормам и правилам, требованиям СанПин, противопожарным требованиям, конструктивные и технические решения жилого помещения должны обеспечивать устойчивость и безопасность здания, соответствовать главе II Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс РФ).</p> |
| 2. | Место нахождения | Бахчисарайский район Республики Крым или |

| | | |
|----|------------------------------------|---|
| | жилого помещения | <p>на территории иного муниципального района или городского округа Республики Крым, в соответствии с п. 2.1. ст. 8 Закон Республики Крым от 18.12.2014 № 46-ЗРК/2014 «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в Республике Крым».</p> <p>Наличие развитой инфраструктуры, близкого расположения остановок общественного транспорта и объектов социально-бытового назначения.</p> |
| 3. | Общая площадь жилого помещения | <p>Не менее 25 квадратных метров.</p> <p>На основании доведенных лимитов по субвенции на предоставление жилых помещений детям-сиротам на соответствующий год и п.10 Постановления Совета министров Республики Крым от 27 июля 2016 года № 359 «Об утверждении Порядка предоставления субвенции из бюджета Республики Крым бюджетам муниципальных образований Республики Крым на предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа по договорам найма специализированных жилых помещений».</p> <p>Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (статья 15 Жилищного кодекса РФ).</p> |
| 4. | Тип жилого помещения | Благоустроенный жилой дом или благоустроенное жилое помещение (квартира). |
| 5. | Этаж | Любой, кроме подвального, полуподвального, цокольного или мансардного. |
| 6. | Требования к многоквартирному дому | Основания, фундамент, несущие конструкции и стены многоквартирного жилого дома не должны иметь разрушений, повреждений, деформации, |

| | | |
|--|------------------------------|---|
| | | <p>трещин в кладке или выпадения кирпичей, частей плит, смещения плит одной относительно другой, следов протечек или плесени на плитах, наружных стенах, кровле, надлежащее состояние кровли и подвальных помещений, без визуально определяемых дефектов и недостатков технического состояния общего имущества жилого дома.</p> <p>Жилое помещение должно быть защищено от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем конструктивными средствами и техническими устройствами.</p> <p><i>Не допускаются: многоквартирные дома, признанные ветхими или аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.</i></p> |
| 7. | Количество жилых комнат, шт. | не менее 1 |
| Внутренняя отделка жилого помещения | | |
| 8. | Наружные стены (материал) | <p>Ракушечник или кирпичные или монолитные или панельные или блочные или газо (пено)бетонные или эквивалент или сочетание указанных материалов.</p> <p>Наличие повреждений (дефектов), деформаций, элементов износа вследствие эксплуатации не допускаются.</p> <p>Исключены легкие ограждающие конструкции: сэндвич панели, фибролитовые плиты, каркасно-обшивные стены.</p> |
| 9. | Кровля | <p>Шифер, металлочерепица, профнастил или эквивалент. Отсутствие видимых и скрытых повреждений (дефектов), деформаций, препятствующих использованию по назначению.</p> <p>Исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода.</p> <p>Отсутствие протечек кровли.</p> |
| 10. | Оконные блоки | <p>Металлопластиковые со стеклопакетами или деревянные со стеклопакетами, с подоконниками, с цельным остеклением, без деформаций. Наличие рабочей оконной фурнитуры.</p> |

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| 11. | Межкомнатные перегородки | Наличие. <i>Перепланировка жилого помещения (при наличии) оформлена в установленном законом порядке</i> |
| 12. | Межкомнатные двери | Наличие в исправном состоянии, с дверными ручками. |
| 13. | Наружная дверь | Наличие. Металлическая или деревянная или др. с установленными действующими замочным блоком и ручками в исправном состоянии. |
| 14. | Пол (покрытие) | Наличие. Линолеум или ламинат или паркет или плитка или деревянные без механических повреждений. |
| 15. | Внутренняя отделка потолков | Обязательно: гипсовая штукатурка, шпатлевка. Декоративное покрытие: побелка, окраска вододисперсионной или латексной краской или подвесной потолок или ПВХ панели или натяжные потолки. Внутренняя отделка должна быть без видимых и скрытых повреждений (в том числе отслоений, загрязнений, пятен и т.п.) |
| 16. | Внутренняя отделка стен | Обязательно: гипсовая штукатурка, шпатлевка. Декоративное покрытие: окраска вододисперсионной или латексной краской или обои или керамическая плитка. Внутренняя отделка должна быть без видимых повреждений (в том числе отслоений, сколов, просветов, следов водяных потеков, плесневидных пятен и т.п.) |
| Системы жизнеобеспечения: | | |
| 17. | Электроснабжение | Наличие: централизованное, в рабочем состоянии, подключённое к соответствующим инженерным сетям и коммуникациям. |
| 18. | Отопление | Наличие в жилых комнатах и на кухне: централизованное или автономное (в газифицированных населенных пунктах - газовый котел с разводкой к радиаторам, в негазифицированных населенных пунктах - электрический котел с разводкой к радиаторам). Система отопления должна быть в рабочем состоянии. |
| 19. | Водоснабжение холодное Водоснабжение горячее | Наличие: централизованное в рабочем состоянии. Наличие: автономное (газовый водонагреватель или накопительный электрический водонагреватель) в рабочем состоянии. |

| | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 20. | Водоотведение | Наличие: централизованное или выгребная яма или септик (только при отсутствии централизованного водоотведения). |
| 21. | Газоснабжение | Централизованное |
| 22. | Сантехническое оборудование | Наличие исправного сантехнического оборудования: <u>на кухне:</u> - раковина со смесителем без повреждений; <u>в санузле:</u> - раковина (при наличии) со смесителем без повреждений, ванна со смесителем или душ с поддоном или душевая кабина без повреждений; - унитаз в комплекте со смывным бачком без повреждений. |
| 23. | Выключатели, розетки | Наличие. Во всех помещениях электроосвещение в исправном, рабочем состоянии. |
| 24. | Электропроводка | Наличие: в исправном состоянии, должна соответствовать требованиям санитарной и противопожарной безопасности. |
| 25. | Кухонная плита | Наличие: газовая или электрическая плита или встроенная варочная панель. Конфорок у плиты не менее 2 шт. Все конфорки должны находиться в исправном рабочем состоянии. Не допускаются по всей поверхности плиты (панели) повреждения, сколы, трещины. |
| 26. | Счетчики | Опломбированные приборы индивидуального учета: электроэнергии, водоснабжения, газоснабжения |
| 27. | Вентиляция | Наличие вентиляционных решеток. Система вентиляции должна быть в исправном рабочем состоянии. Не допускается заделка вентиляционных отверстий различными материалами. Устройство вентиляционной системы должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. |
| | Земельный участок | |
| 28. | Земельный участок. | При наличии. |

| | |
|--|--|
| Правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности в соответствии с действующим законодательством РФ | Передаются Заказчику безвозмездно (без оплаты) по кадастровому номеру с правом оформления в муниципальную собственность. |
|--|--|

2. Требования к качеству объекта закупки

Жилое помещение должно находиться на территории муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым или на территории иного муниципального района или городского округа Республики Крым, в соответствии с п. 2.1. ст. 8 Закон Республики Крым от 18.12.2014 № 46-ЗРК/2014 «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа в Республике Крым».

В случае если предлагаемое Поставщиком помещение по своей общей площади превышает общую площадь, в установленной документации, разница между этими общими площадями передается Заказчику безвозмездно.

В соответствии с п. 7 ст. 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (с изменениями и дополнениями), общее количество жилых помещений в виде квартир, предоставляемых детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в одном многоквартирном доме, не может превышать 25 процентов от общего количества квартир в этом многоквартирном доме, за исключением населенных пунктов с численностью жителей менее 10 тысяч человек, а также многоквартирных домов, количество квартир в которых составляет менее десяти.

В случае, если в предлагаемом к продаже жилом помещении проводилось переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, данное переустройство и (или) перепланировка должно быть проведено с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (требование установлено Жилищным Кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ). Планировка жилого помещения, должна соответствовать техническому или кадастровому паспорту.

1. Жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания граждан, благоустроенным, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, правилам и стандартам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, которые установлены :

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":
 - отвечать иным обязательным строительным правилам и нормам, требованиям и правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

3. Общие требования к состоянию жилого помещения

Жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям проживания в том муниципальном образовании, в котором расположено приобретаемое жилое помещение, не требующим капитального и текущего ремонта.

Исключается приобретение жилого помещения в цокольных, подвальных, полуподвальных этажах жилых домов, в ветхом, аварийном фонде, в общежитиях, домах с незавершенным строительством.

Основания, фундамент, несущие конструкции и стены многоквартирного жилого дома не должны иметь разрушений, повреждений, деформации, трещин в кладке или выпадения кирпичей, частей плит, смещения плит одной относительно другой, следов протечек или плесени на плитах, наружных стенах, кровле, надлежащее состояние кровли и подвальных помещений, без визуально определяемых дефектов и недостатков технического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома.

Жилое помещение должно быть защищено от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем конструктивными средствами и техническими устройствами.

Жилое помещение должно иметь окна металлопластиковые со стеклопакетами либо деревянные со стеклопакетами с регулируемыми створками, ручками и ограничителями. Исправное состояние дверей, отсутствие повреждений полов, восстановленные защитно-отделочные покрытия полов и потолков. Полы в жилых комнатах, кухне, коридоре должны иметь покрытие, допускается покраска дощатых полов.

Входные двери должны быть оборудованы замками. Поставщиком при передаче жилого помещения Заказчику должны быть переданы полный комплект ключей от каждого из замков, которыми оборудованы двери.

Внутренняя отделка должна быть выполнена с соответствующим уровнем качества, без видимых повреждений (в том числе отслоений, загрязнений, сколов, грибковых поражений).

Внутри помещения должна быть разводка силовой и осветительной электропроводки, 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, подключённый к соответствующим коммуникациям. Не допускается наличие оголенной проводки, треснувших, разбитых или не функционирующих розеток, выключателей и/или плафонов.

Система отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализация (при наличии), санитарно-техническое, электро- и другое оборудование должны быть установлено в жилом помещении в полном объеме (в зависимости от видов благоустройства дома), функционировать и находиться в исправном состоянии (без видимых повреждений - трещин, сколов, пятен и т.д.) и соответствовать типовым требованиям.

На момент передачи жилого помещения Заказчику, или государственной регистрации права собственности за Заказчиком, в зависимости от того, что наступит позже, должна отсутствовать задолженность за жилое помещение по оплате за пользование коммунальными услугами, техническое обслуживание, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, капитальный ремонт (для помещений в многоквартирном доме (статья 169 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ)) и т.п.

Поставщик предоставляет заключение специализированной организации о соответствии жилого помещения санитарно-техническим правилам и нормам.

4. Требования к документации жилого помещения

Жилое помещение должно сопровождаться документами, необходимыми для проведения государственной регистрации прав в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Наличие государственной регистрации прав на жилое помещение (квартиру) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно ст. 131 Гражданского кодекса РФ и ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Необходимые документы, прилагаемые к Акту приема-передачи жилого помещения:

- правоустанавливающие документы, подтверждающие право участника размещения заказа на жилое помещение (договор приватизации, договор купли-продажи, договор мены, договор дарения и т.п.);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), согласно п. 3 статьи 69 главы 11 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Преимущественно предоставить документы согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Перед подписанием Акта приема-передачи дополнительно:

- справка об отсутствии задолженности по оплате налога на недвижимость;
- справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг (тепло, водоснабжение) квартирной плате, услуг ЖКХ, взносов в фонд капитального ремонта многоквартирных домов, оплате за электроэнергию, за

услуги связи (услуги телефонной связи, интернета).

В случае, если жилое помещение относится к многоквартирным домам, от управляющей компании необходима информация об отсутствии задолженности.

В случае, если от имени собственника жилого помещения выступает иное лицо, необходимо дополнительно к выше указанным документам предоставить должным образом заполненный, нотариально заверенный документ, подтверждающий полномочия данного лица представлять интересы собственника (доверенность).

Поставщик обязан обеспечить сбор, подготовку и передачу всей необходимой документации для регистрации муниципального контракта и перехода права собственности на недвижимое имущество в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном порядке.

К жилому помещению не должны быть применены никакие санкции. Жилое помещение на момент совершения сделки не должно быть никому продано, подарено, заложено, не должно состоять в споре, под арестом или запрещением, не должно быть обременено рентой, арендой, наймом или каким-либо иным обязательством.

Жилое помещение не должно являться предметом судебного спора, не должно быть передано в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, должно быть свободно от прав и притязаний третьих лиц, не являющихся его собственниками, не должно быть закреплено за находящимися под опекой или попечительством лицами, либо оставшимися без родительского попечения несовершеннолетними лицами.

Жилое помещение не может находиться в залоге (ипотеке) в силу закона.

Иметь в наличии согласия супруга (супруги), органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения в случае, если такое согласие необходимо для отчуждения жилого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. Требования к безопасности

Жилое помещение должно соответствовать действующим в Российской Федерации требованиям по технической эксплуатации, санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям противопожарной безопасности.

**Начальник отдела по вопросам
архитектуры, градостроительства,
земельных и имущественных отношений,
капитального строительства
и наружной рекламы администрации
Бахчисарайского района**

Н.Ю. Бурич