

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЦИМЛЯНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

РЕШЕНИЕ

24.12.2021

№ 32

г. Цимлянск

Об утверждении «Правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Цимлянского городского поселения»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, руководствуясь Уставом муниципального образования «Цимлянское городское поселение», Собрание депутатов Цимлянского городского поселения

РЕШИЛО

1. Утвердить «Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Цимлянского городского поселения, согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене «Цимлянск официальный» и разместить на официальном сайте Администрации Цимлянского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Цимлянского городского поселения по благоустройству, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту и дорожной деятельности (Краснянского Г.В.) и заместителя Главы Администрации Цимлянского городского поселения по городскому хозяйству Канышева А.А.

Председатель Собрания депутатов –
Глава Цимлянского городского поселения

Е.П. Белянко

Проект решения вносит Администрация
Цимлянского городского поселения

ПРАВИЛА
ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА,
НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Основные положения

1.1. Настоящие Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Цимлянского городского поселения (далее - Правила), разработаны на основе строительных норм и правил (СНиП) и определяют требования к технической эксплуатации и содержанию объектов нежилого фонда, их конструктивных элементов и инженерных систем, порядок обслуживания, ремонта и реконструкции объектов нежилого фонда и являются обязательными для исполнения всеми пользователями муниципального имущества на территории Цимлянского городского поселения.

1.2. К объектам муниципального нежилого фонда Цимлянского городского поселения относят здания, строения, сооружения, а также нежилые помещения (включая встроенно-пристроенные), находящиеся в муниципальной собственности, в том числе переданные физическим и юридическим лицам в аренду, хозяйственное ведение, оперативное управление и на иных правах, предусмотренных законом.

1.3. Граждане, юридические лица обязаны:

1.3.1. Использовать нежилые помещения в жилых домах, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

1.3.2. Бережно относиться к нежилому фонду и земельным участкам, необходимым для использования нежилого фонда.

1.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно - градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

1.3.4. Своевременно производить оплату аренды нежилых помещений, коммунальных и других видов услуг.

1.3.5. Использовать указанные в подпункте «б» земельные участки без ущерба для других лиц.

1.4. Каждое нежилое помещение (здание) должно иметь паспорт. Паспорт должен корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п. собственником нежилого фонда или пользователем муниципального нежилого фонда по договоренности с собственником, в этом случае копия технического паспорта передается пользователем собственнику.

1.5. Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее - переоборудование) нежилых помещений:

1.5.1. Переоборудование (переустройство) нежилых помещений допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование (переустройство) нежилых помещений может включать в себя устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат и других комнат занимаемого помещения, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

1.5.2. Перепланировка нежилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных помещений, устройство дополнительных санузлов, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

1.5.3. Переоборудование (переустройство) и перепланировка нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению работы инженерных систем и (или) оборудования, ухудшению внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

1.5.4. Пользователь, допустивший самовольное переоборудование (переустройство) нежилого помещения, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

1.5.5. Аварийное состояние отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением пользователем нежилого помещения норм и правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда по его вине, устраняется в установленном порядке за счет виновного.

1.6. Техническая эксплуатация нежилого фонда включает в себя:

1.6.1. Управление нежилым фондом:

- а) организация эксплуатации;
- б) взаимоотношение со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работ с участием пользователей и арендаторов.

1.6.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

2. Организация технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов нежилого фонда

2.1. Техническое обслуживание объектов фонда включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) нежилого фонда обеспечивает его нормальное функционирование, а также инженерных систем в течение установленного срока службы объектов нежилого фонда с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание нежилого фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, ремонту, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт объектов нежилого фонда включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей оборудования и инженерных систем объектов нежилого фонда.

2.2. Система технического осмотра нежилых помещений:

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием объектов нежилого фонда.

При осмотре следует инструктировать пользователей нежилых помещений о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

2.2.1. Сроки и виды осмотров объектов нежилого фонда:

а) общие, в ходе которых проводится осмотр объекта нежилого фонда в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

б) частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов объекта нежилого фонда.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.3. Организация проведения осмотров и обследований объектов нежилого фонда осуществляется следующим образом:

2.3.1. Общие плановые осмотры, а также внеочередные, проводятся представителем собственника нежилого фонда.

2.3.2. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся представителями специализированных служб, обеспечивающих техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем объектам нежилого фонда, их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60 %.

2.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния объекта нежилого фонда: журналах, паспортах, актах.

Собственник имущества обязан выдать рекомендации пользователям и арендаторам объекта нежилого фонда на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

2.5. Организация и планирование текущего ремонта

2.5.1. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

2.5.2. Периодичность текущего ремонта устанавливается в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

2.6. Планирование капитального ремонта нежилого фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.7. Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации:

2.7.1. Целью подготовки объектов нежилого фонда к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) нежилого фонда, обеспечивающих нормативные требования, и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

2.7.2. При подготовке нежилого фонда к эксплуатации в зимний период необходимо:

а) устранить дефекты: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения;

б) привести в технически исправное состояние территорию зданий с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

в) обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала, цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений.

3. Правила содержания объектов нежилого фонда

3.1. Объекты нежилого фонда необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

3.2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

3.3. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

4. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

4.1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

4.2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

4.3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4.4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

4.5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

4.6. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

4.7. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

4.8. Центральное отопление

Установка, замена, восстановление и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

4.9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена, восстановление и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

4.1.0. Электроснабжение и электротехнические устройства Установка, замена и восстановление электроснабжения здания,

4.1.1. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений.

5. Примерный перечень работ, проводимых при капитальном ремонте нежилых фонда

5.1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование нежилых фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

5.2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

5.3. Модернизация нежилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения, расширения площади за счет вспомогательных помещений; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к осуществляющим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м; устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в том числе с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений); ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

5.4. Утепление нежилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5.5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

5.6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды.

6. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За несоблюдение настоящих Правил физические и юридические лица, использующие объекты нежилого фонда, находящиеся в муниципальной собственности, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Председатель Собрания депутатов –
Глава Цимлянского городского поселения

Е.П. Белянко