

МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И СТРОИТЕЛЬСТВА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

28.08.2024

№ 45-П

Экз. № \_\_\_\_\_

г. Ульяновск

**Об утверждении Требований к потребительским свойствам (в том числе характеристикам качества) и иным характеристикам жилых помещений, приобретаемых в государственную собственность Ульяновской области в целях их включения в специализированный государственный жилищный фонд Ульяновской области и последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет**

В соответствии с пунктом 2 Положения о порядке приобретения в государственную собственность Ульяновской области жилых помещений в целях их включения в специализированный государственный жилищный фонд Ульяновской области и последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и о порядке предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилых помещений указанного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, утверждённых постановлением Правительства Ульяновской области от 03.07.2023 № 329-П «Об утверждении Положения о порядке приобретения в государственную собственность Ульяновской области жилых помещений в целях их включения в специализированный государственный жилищный фонд Ульяновской области и последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и о порядке предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилых помещений

000174

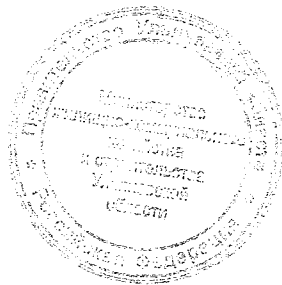
указанного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений», п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Требования к потребительским свойствам (в том числе характеристикам качества) и иным характеристикам жилых помещений, приобретаемых в государственную собственность Ульяновской области в целях их включения в специализированный государственный жилищный фонд Ульяновской области и последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет.

2. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на директора областного государственного казённого учреждения «Центр управления недвижимым имуществом Ульяновской области» Сорокина А.В.

Министр



Р.Н.Хайрудинов

## УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Министерства  
жилищно-коммунального  
хозяйства и строительства  
Ульяновской области  
от 28.08.2024 2024 г. № 45-И

### ТРЕБОВАНИЯ

**к потребительским свойствам (в том числе характеристикам качества) и иным характеристикам жилых помещений, приобретаемых в государственную собственность Ульяновской области в целях их включения в специализированный государственный жилищный фонд Ульяновской области и последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет**

#### 1. Общие требования

1.1. Жилые помещения, приобретаемые в государственную собственность Ульяновской области в целях их включения в специализированный государственный жилищный фонд Ульяновской области и последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе лицам, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет (далее – жилые помещения), должны располагаться в границах территории Ульяновской области.

1.2. Общая площадь приобретаемого жилого помещения в виде квартиры не может составлять менее 28 кв.м.

1.3. Многоквартирный жилой дом, в котором находится жилое помещение в виде квартиры не должен быть в эксплуатации более 45 лет, должен отвечать требованиям к безопасности жилых домов и помещений предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и не должен быть признан аварийным и подлежащим сносу и реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 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» также должен отвечать требованиям энергетической эффективности зданий, строений, сооружений установленных в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в соответствии с частью 1 статьи 48 указанного федерального закона требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений не применяются к зданиям, строениям, сооружениям, введённым в эксплуатацию до вступления в силу таких требований).

1.4. Системы водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, электроснабжения, газоснабжения (при наличии) в жилом помещении должны быть в исправном состоянии, не требовать ремонта, замены, обеспечивать нормальную эксплуатацию жилого помещения.

1.5. Индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов, установленные в жилом помещении, должны быть поверенными, опломбированными и введенными в эксплуатацию в установленном законом порядке.

1.6. Индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов, установленные в жилом помещении, не должны считаться вышедшими из строя с учётом положений пункта 81<sup>12</sup> Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1.7. Жилое помещение должно соответствовать требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 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» в части требований, предъявляемых к жилому помещению.

1.8. Жилое помещение не должно иметь самовольного переустройства и (или) перепланировки, которые не согласованы в порядке, установленном жилищным законодательством.

1.9. Жилое помещение не должно располагаться в общежитии, в здании, в котором ранее располагалось общежитие, в коммунальной квартире, в доме блокированной застройки.

1.10. Жилое помещение должно быть свободно от любых прав и притязаний третьих лиц, в том числе в виде наличия права пожизненного пользования, не обременено залогом или ипотекой.

1.11. Жилое помещение должно быть свободным от лиц, зарегистрированных в нем по месту жительства (на момент передачи в собственность Ульяновской области).

1.12. Жилое помещение не должно иметь задолженности по взносам на капитальный ремонт и оплате коммунальных платежей (на дату передачи в собственность Ульяновской области).

1.13. Жилое помещение должно располагаться в населённом пункте, соответствующем совокупности расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, установленных местными нормативами градостроительного проектирования в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

## **2. Требования к инженерным системам**

### **2.1. Система водоснабжения**

2.1.1. Жилое помещение должно быть оборудовано централизованной системой холодного водоснабжения.

2.1.2. Жилое помещение может быть оборудовано централизованной системой горячего водоснабжения.

При отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения в жилом помещении должен быть установлен электрический водонагреватель накопительного типа или газовый водонагреватель проточного типа.

2.1.3. Системы водоснабжения жилого помещения должны быть оборудованы индивидуальными приборами учёта коммунальных ресурсов (воды).

### **2.2. Система водоотведения**

2.2.1. В жилом помещении должна быть обеспечена возможность получения коммунальной услуги по водоотведению по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам.

2.2.2. В случае невозможности получения коммунальной услуги по водоотведению в жилом помещении должна быть обеспечена возможность отведения сточных вод иным способом (выгребная яма). При этом отведение сточных вод иным способом (выгребная яма) допускается только в случае, если приобретаемое жилое помещение располагается в населённом пункте, в котором отсутствует централизованная система водоотведения.

### **2.3. Система отопления**

2.3.1. Система отопления жилого помещения должна быть подключена к централизованной системе теплоснабжения или иметь индивидуальный источник тепловой энергии (газовый).

## **2.4. Система вентиляции**

2.4.1. Система вентиляции жилого помещения должна обеспечивать воздухообмен, способствующий формированию микроклимата, благоприятного для проживания в жилом помещении.

## **2.5. Система электроснабжения**

2.5.1. В жилом помещении должна быть обеспечена возможность получения коммунальной услуги по электроснабжению по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам.

2.5.2. Система электроснабжения жилого помещения должна быть оборудована индивидуальным прибором учёта коммунальных ресурсов (электроэнергии).

## **2.6. Система газоснабжения**

2.6.1. В жилом помещении может быть обеспечена возможность получения коммунальной услуги по газоснабжению по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам.

2.6.2. Газовое оборудование, расположенное в жилом помещении (при наличии), должно быть подключено к централизованной сети газоснабжения и внутридомовым инженерным системам.

2.6.3. Газовое оборудование, расположенное в жилом помещении (при наличии), должно находиться на обслуживании в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

2.6.4 Система газоснабжения жилого помещения должна быть оборудована индивидуальным прибором учёта коммунальных ресурсов (природного газа).

## **3. Требования к внутренней отделке жилого помещения**

3.1. Жилое помещение должно соответствовать следующим требованиям:

1) все поверхности потолков должны быть выровнены и окрашены либо на них должны быть установлены подвесные потолочные конструкции или натяжные системы (натяжные потолки), поверхность потолков в санитарных узлах, ванных комнатах должна быть выполнена из влагостойкого материала;

2) все поверхности стен или перегородок должны быть выровнены и окрашены либо оклеены обоями, за исключением:

части стены (стен) в кухне, примыкающей(их) к рабочей поверхности – должны быть отделаны керамической плиткой или влагостойкими стеновыми панелями, устойчивыми к воздействию высоких температур;

стен в санитарных узлах и ванных комнатах – должны быть окрашены влагостойкой краской и (или) отделаны керамической плиткой;

3) все поверхности пола должны быть выровнены, иметь напольное покрытие:

в жилых комнатах, кухне, вспомогательных помещениях – линолеум или ламинат;

в санитарных узлах и ванных комнатах - керамическая плитка;

4) входная дверь должна быть металлической, оборудованной не менее чем двумя замками и противосъёмными ригелями; межкомнатные двери должны быть деревянными, оборудованными фурнитурой;

5) в санитарном узле, ванной комнате должна быть обеспечена гидроизоляция, установлено сантехническое оборудование и смесители, осветительные приборы, вентиляционные решетки и ревизионные люки;

6) в жилом помещении должны быть установлены окна изготовленные из поливинилхлоридного профиля со стеклопакетом (не менее двух камер), с подоконниками, стальными отливами снаружи, с установленной фурнитурой (петли, ручки, запоры), откосами, с устройством для проветривания (наличие открываемой поворотной-откидной створки) и балконные двери (при наличии);

7) в кухне жилого помещения должны быть установлены:

мойка со смесителем;

кухонная плита в соответствии с проектной документацией (газовый или электрический);

8) санитарно-техническое оборудование: смесители, краны, ванна, унитаз, раковина, кухонная мойка;

электрическое оборудование: розетки, выключатели, светильники;

дверная и оконная фурнитура, кухонная плита должны быть в исправном, рабочем состоянии и обеспечивать нормальную эксплуатацию жилого помещения.

Всё оборудование, предусмотренное настоящими требованиями, должно быть в исправном, рабочем состоянии, обеспечивать нормальную эксплуатацию жилого помещения, в том числе без видимых повреждений (трещин, сколов, пятен).

---