

## РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



### БАТАЙСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

### РЕШЕНИЕ

Об утверждении «Правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск»

**Принято**  
**Батайской городской Думой**

**« 29 » декабря 2021 года**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Батайск»,

**Батайская городская Дума решила:**

1. Утвердить "Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск» согласно приложению, к настоящему решению.
2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству, дорожному строительству, энергетике градостроительству и экологии.
3. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене города Батайска «Батайск официальный».
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель  
Батайской городской Думы-  
глава города Батайска

И.Ю. Любченко

**г. Батайск**

**« 29 » декабря 2021 года**

**№ 171**

Лист согласования прилагается:

**ПРАВИЛА**  
**эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в**  
**муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск»**

**Глава 1. Основные положения**

1. Настоящие Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск» (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 объектов нежилого фонда и являются обязательными для исполнения всеми пользователями муниципального имущества на территории города Батайска.

1.1. К объектам муниципального нежилого фонда города Батайска 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.

1.2. Граждане, юридические лица обязаны:

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

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

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

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

1.2.5. Использовать указанные в подпункте "1.2.2" земельные участки без ущерба для других лиц.

1.3. 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. пользователем муниципального нежилого фонда, В этом случае копия технического паспорта передается пользователем собственнику.

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

1.4.1. 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 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.

1.4.2. 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.

1.4.3. 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.

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

1.4.5. 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.

1.5. Техническая эксплуатация нежилого фонда включает в себя:

1.5.1. Управление нежилым фондом:

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

1.5.2. 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.

1.5.3. Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест прилегающей к помещению территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

## **Глава 2. Организация технического обслуживания и текущего ремонта нежилого фонда**

2.1. Техническое обслуживание объектов нежилого 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.

2.3. 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 один раз в 3 года.

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.

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

2.4.1. общие плановые осмотры;

2.4.2. внеплановые осмотры,

проводятся представителем собственника нежилого фонда.

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 трёх-пяти лет с учётом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

2.6. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

2.6.1. Фундаментов:

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

2.6.2. Стен и фасадов:

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

2.6.3. Перекрытий:

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

2.6.4. Крыш:

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

2.6.5. Оконных и дверных заполнений:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

2.6.6. Полков:

Замена, восстановление отдельных участков.

2.6.7. Внутренней отделки:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

2.6.8. Центрального отопления:

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

2.6.9. Водопровода и канализации, горячего водоснабжения:

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

2.6.10. Электроснабжения и электротехнических устройств:

Установка, замена и восстановление электроснабжения здания.

2.6.11. Внешнего благоустройства:

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

2.7. Подготовка объектов нежилого 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.

### **Глава 3. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

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