



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.12.2022 № 1489/46

г. Красногорск

**Об утверждении примерных требований,
предъявляемых к жилым помещениям, приобретаемым
для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся
без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей,
оставшихся без попечения родителей**

В целях реализации Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Закона Московской области № 248/2007-ОЗ «О предоставлении полного государственного обеспечения и дополнительных гарантий по социальной поддержке детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей» и повышения потребительского качества благоустроенных жилых помещений, приобретаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области в специализированный жилищный фонд для последующего предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые примерные требования, предъявляемые к жилым помещениям, приобретаемым для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – примерные требования).

2. Рекомендовать главам муниципальных образований Московской области руководствоваться примерными требованиями при приобретении благоустроенных жилых помещений в специализированный жилищный фонд для последующего предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений

детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3. Министерству информационных и социальных коммуникаций Московской области обеспечить официальное опубликование настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2023 года.

Первый Вице-губернатор
Московской области
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Московской области
от 29.12.2022 № 1489/46

**ПРИМЕРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ,
предъявляемые к жилым помещениям, приобретаемым
для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся
без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей,
оставшихся без попечения родителей**

I. Общие положения

1. Настоящие примерные требования содержат рекомендации по оценке характеристик благоустроенных жилых помещений, приобретаемых органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области в специализированный жилищный фонд для последующего предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее соответственно – жилые помещения, органы местного самоуправления, дети-сироты).

2. Настоящие примерные требования разработаны в целях реализации Федерального закона от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Закона Московской области № 248/2007-ОЗ «О предоставлении полного государственного обеспечения и дополнительных гарантий по социальной поддержке детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей» (далее – Закон № 248/2007-ОЗ), постановления 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», постановления Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества

в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» (далее – постановление № 649) и повышения потребительского качества жилых помещений, приобретаемых органами местного самоуправления в специализированный жилищный фонд.

3. Понятия и термины, используемые в настоящих примерных требованиях, применяются в значении, определенном федеральным законодательством и законодательством Московской области.

II. Требования к местоположению жилого помещения

4. Жилое помещение должно располагаться по месту жительства ребенка-сироты в границах соответствующего муниципального образования Московской области или, с письменного согласия ребенка-сироты (его законного представителя), – в муниципальном образовании Московской области, имеющем смежные границы с муниципальным образованием, в котором имеет место жительства ребенок-сирота, в соответствии со статьей 8 Закона № 248/2007-ОЗ.

5. Жилое помещение должно находиться в многоквартирном доме, расположенном в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием с доступом к объектам транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе образовательным организациям, медицинским организациям, социальным учреждениям (далее – населенный пункт).

6. Многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение:

1) должен иметь год постройки не ранее 40 лет на дату приобретения жилого помещения органом местного самоуправления. Год постройки многоквартирного дома определяется на основании информации, размещенной в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

2) не признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Общее количество жилых помещений в виде квартир, предоставляемых детям-сиротам, 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.

8. Жилое помещение может располагаться на любом этаже многоквартирного дома, кроме подвала, цокольного или мансардного этажа.

Расположение жилого помещения в многоквартирном доме должно учитывать потребности ребенка-инвалида и (или) индивидуальные особенности здоровья ребенка-сироты.

III. Общие требования к жилому помещению

9. Жилое помещение должно быть свободно от любых прав и притязаний третьих лиц, в том числе не обременено (не заложено), не отчуждено, не являться предметом судебного спора, не быть передано в доверительное управление или в аренду, не находиться под арестом или запретом на отчуждение, иным ограничением; без лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением или комнатами, находящимися в нем.

10. В отношении жилого помещения должна отсутствовать задолженность предыдущего собственника такого жилого помещения по налоговым обязательствам, коммунальным и иным платежам, связанным с содержанием и обслуживанием жилого помещения, в том числе имущества, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Жилое помещение должно соответствовать следующим требованиям:

1) быть изолированным от иных жилых помещений и помещений общего пользования;

2) быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;

3) быть пригодным для постоянного проживания;

4) не требовать капитального и текущего ремонта;

5) соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым помещениям, установленным статьей 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам, установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», требованиям, установленным разделом 5 Стандартов качества жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области» (последнее – в случае предоставления жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, проектирование и строительство которых осуществлялись после 7 августа 2021 года), а также иным нормативным правовым актам Российской Федерации в сфере санитарно-эпидемиологического

благополучия населения;

б) соответствовать требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям федерального законодательства.

12. Общая площадь жилого помещения должна составлять не менее 27 квадратных метров.

Жилое помещение может быть предоставлено общей площадью, превышающей 27 квадратных метров, но не более чем в два раза, – в случае если такое жилое помещение предназначено для вселения ребенка-сироты, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации перечне.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех ее частей, включая площадь вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

13. Жилое помещение, предназначенное для ребенка-инвалида, должно отвечать требованиям доступности, установленным Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением № 649.

IV. Требования к планировке жилого помещения

14. Планировка жилого помещения должна соответствовать техническому паспорту такого жилого помещения.

Перепланировка и (или) переустройство жилого помещения, при их наличии, должны быть проведены с соблюдением требований федерального законодательства и по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения и быть оформлены в соответствии с требованиями федерального законодательства.

15. Жилое помещение должно иметь обособленную кухню или кухню-нишу, одну или несколько жилых комнат, санузел, коридор.

Жилое помещение может иметь лоджию, балкон.

16. Кухня-ниша должна представлять собой кухню без столовой зоны, оборудованную вентиляцией с механическим или естественным побуждением и раковиной со смесителем.

17. Жилая комната должна быть оборудована окном.

V. Требования к инженерным системам и системам обеспечения пожарной безопасности жилого помещения

18. Жилое помещение должно иметь в рабочем состоянии:

1) централизованное электроснабжение, подключенное к соответствующим инженерным сетям и коммуникациям;

2) водяную систему отопления (централизованную, индивидуальную или автономную).

Приборы отопления (радиаторы) должны находиться в рабочем состоянии, без визуально определяемых дефектов, с отсутствием луж и подтеков у стояков, с исправленными запорными кранами, правильным расположением счетчиков (при наличии), наличием плотности фиксации крышек на отводах;

3) централизованное холодное и горячее водоснабжение.

При отсутствии в многоквартирном доме централизованного горячего водоснабжения допускается наличие накопительного нагревателя воды. Накопительный нагреватель воды должен быть в рабочем состоянии, не иметь дефектов (недостатков), препятствующих использованию по назначению;

4) централизованное водоотведение и канализацию;

5) систему приточно-вытяжной вентиляции из кухонь и санитарных узлов. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одного жилого помещения в другое. Не должно быть объединения вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

19. Жилое помещение должно соответствовать требованиям пожарной безопасности. Система пожарного извещения (противопожарной защиты) должна быть в рабочем состоянии (при наличии).

VI. Требования к оборудованию жилого помещения

20. Жилое помещение должно иметь в рабочем состоянии следующее сантехническое оборудование:

в кухне (или кухне-нише) – мойка со смесителем и системой слива-перелива воды;

в санузле – раковина со смесителем и системой слива-перелива воды, ванна (или душевая кабина) со смесителем, оборудованным душевой лейкой на гибком шланге, и системой слива-перелива воды; унитаз в комплекте со смывным бачком, имеющий отвод и подключенный к системе канализации; полотенцесушитель (водный или электрический).

Сантехническое оборудование должно быть исправным и функционирующим,

без повреждений (трещин, сколов, пятен и т.д.), смесители не должны подтекать.

21. Между ванной, раковиной, мойкой и прилегающими к ним стенами не должно быть зазоров, щелей, допускающих протекание воды в процессе эксплуатации.

Раковина, мойка, ванна (или душевая кабина) и унитаз должны быть закреплены к полу, не шататься.

22. Жилое помещение должно быть оборудовано внутриквартирными приборами учета (счетчиками) электроэнергии, холодной и горячей воды (далее – счетчики).

Счетчики должны быть опломбированы, в рабочем состоянии, подключены к соответствующим коммуникациям, без повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса).

На каждый счетчик должен иметься акт об опломбировании счетчика или иной официальный документ органа, осуществившего опломбирование, с указанием даты опломбирования счетчика; свидетельство о поверке счетчика или иной официальный документ органа, осуществившего поверку, подтверждающий соответствие счетчика установленным нормам и пригодность такого счетчика к работе.

23. Кухня (или кухня-ниша) должна быть оборудована рабочей электрической (или индукционной) или газовой плитой, отдельно стоящей или со встроенной варочной поверхностью, для приготовления пищи, рабочим жарочным (духовым) шкафом. Плита и жарочный шкаф не должны иметь недостатков, препятствующих их использованию по назначению.

VII. Требования к внутренней отделке жилого помещения

24. Входная металлическая дверь жилого помещения должна иметь установленные рабочие замочный блок и ручки. Входная дверь должна быть в рабочем состоянии, функционирующей, не разбита, не иметь повреждений (трещин, вмятин, дыр, сколов и других повреждений), свободно открываться и закрываться, швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Запорные устройства входной двери должны быть в рабочем состоянии, крепления надежно зафиксированы.

25. Межкомнатные двери жилого помещения с дверными ручками и обналичниками должны быть в рабочем состоянии, не разбиты, не иметь повреждений (трещин, вмятин, дыр, сколов и других повреждений), свободно открываться и закрываться, швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии,

крепления надежно зафиксированы.

26. Напольное покрытие жилого помещения:

кухня (или кухня-ниша) – керамическая плитка (линолеум, ламинат, паркет или паркетная доска);

санузел – керамическая плитка (или линолеум);

комнаты – ламинат (паркет, паркетная доска, линолеум или керамическая плитка).

Напольное покрытие должно быть ровным, без повреждений. Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть склеены и плотно прилегать друг к другу.

Стыки досок ламината (паркета или паркетной доски) должны плотно прилегать друг к другу и не иметь щелей, зазоров.

Керамическая плитка не должна иметь трещин, отколов и выбоин.

27. В местах примыкания полов к стенам, перегородкам, колоннам, фундаментам под оборудование, трубопроводам и другим конструкциям, выступающим над полом, должен быть установлен плинтус. Между стеной и плинтусом не должно быть щелей. В местах покрытия полов керамической плиткой плинтус может отсутствовать.

28. Внутренняя отделка стен жилого помещения:

кухня (или кухня-ниша) – покрытие водоэмульсионной или латексной краской, или укладка керамической плиткой, или другая отделка с использованием влагостойких отделочных материалов;

санузел – покрытие водоэмульсионной или латексной краской, или эмалью, или укладка керамической плитки, или поливинилхлоридные (ПВХ) панели;

комнаты – покрытие водоэмульсионной или латексной краской, или побелкой, или оклейка стен обоями.

Внутренняя отделка должна быть выполнена без дефектов и повреждений (в том числе отслоений, загрязнений, пятен и других дефектов).

При внутренней отделке стен обоями обои должны плотно прилегать к стенам без видимых признаков отклеивания и отслоения. На обоях не должно быть пятен, следов водяных потеков, плесневидных пятен и других загрязнений и повреждений.

Кромка обоев под потолком должна быть в один уровень, возможно наличие потолочного плинтуса или бордюра.

29. Внутренняя отделка потолков жилого помещения:

кухня (или кухня-ниша), комнаты – побелка, или покрытие водоэмульсионной, или латексной краской, или натяжной потолок, или отделка потолка пенопластовой плиткой;

санузел – побелка, или покрытие водоэмульсионной, или латексной краской, или натяжной потолок.

30. Окна жилого помещения: металлопластиковые.

Материал профиля оконного блока – поливинилхлорид (ПВХ).

Количество камер стеклопакета: не менее двух.

Состояние поверхности профиля: не допускаются риски, усадочные раковины, вздутия, царапины, пузырьки, разнотонность цвета. Наличие оконной фурнитуры. Окна должны быть в рабочем состоянии, функционирующими, не разбиты, не иметь повреждений (трещин, вмятин, дыр, сколов и других повреждений.). Створки окон должны свободно открываться и закрываться, швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии, в наличии, крепления надежно зафиксированы.

31. Оконные проемы, стены, потолки, пол жилого помещения не должны иметь признаков наличия плесени.

VIII. Требования к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме

32. Лестничные пролеты и входная группа подъезда многоквартирного дома, в котором располагается жилое помещение, не должны требовать капитального ремонта.

33. Общее имущество в многоквартирном доме, в котором располагается жилое помещение, предназначенное для ребенка-инвалида, должно отвечать требованиям доступности, установленным Правилами обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением № 649.

