



**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  
**Коммунарского сельского поселения**  
**Октябрьского района Ростовской области**

**РЕШЕНИЕ**

**29.07.2025**

**№150**

**п. Новосветловский**

Об утверждении Правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Коммунарского сельского поселения Октябрьского района

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 «Коммунарское сельское поселение», Собрание депутатов Коммунарского сельского поселения

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Коммунарского сельского поселения» (приложение).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов  
глава Коммунарского сельского поселения



**В.П. Гурьев**

**ПРАВИЛА  
ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЯ  
ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА, НАХОДЯЩИХСЯ  
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ  
КОММУНАРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**1. Основные положения**

Настоящие Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Коммунарского сельского 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 Коммунарского сельского поселения.

1.1. К объектам муниципального нежилого фонда Коммунарского сельского 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.

1.2. 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.

1.3. 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. собственником нежилого фонда или пользователем муниципального нежилого фонда по договоренности с собственником, 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, 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.

1.4.2. 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.

## **2. Организация технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов 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.

#### **2.2.1. 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.

### **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, анти-септирование 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. Отопление

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

#### 4.9. Водопровод.

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

#### 4.10. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление электроснабжения здания.

#### 4.11. Внешнее благоустройство

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

### **5. Примерный перечень работ, проводимых при капитальном ремонте нежилого фонда**

5.1. Модернизация нежилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения, расширения площади за счет вспомогательных помещений; оборудование системами холодного водоснабжения, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м; устройство газоходов, бойлерных; 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 (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений); ремонт крыш, фасадов.

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

5.3. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление, расхода холодной 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 Российской Федерации.

Председатель Собрании депутатов —  
глава Коммунарского сельского поселения



В.П. Гурьев