Приложение № 4

к постановлению администрации

Михайловского муниципального района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о приемке и экспертизе на соответствие аукционной документации жилых помещений, приобретаемых в собственность Михайловского муниципального района на основании муниципальных контрактов, заключенных по итогам открытых электронных аукционов в 2019 году

Жилое помещение должно находиться **на территории Михайловского муниципального района Приморского края в многоквартирном жилом доме,** не имеющем деформации, в том числе в несущих конструкциях.

Жилое помещение должно быть расположено в многоквартирном жилом доме не признанном аварийным, подлежащим сносу, реконструкции и должно соответствовать требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»

Наружные стены (материал) жилого дома, в котором расположено жилое помещение, должны быть или железобетонные, или монолитно-железобетонные, или бетонные, или панельно-блочные, или объемно-блочные конструкции, или керамзитобетонные объемные блоки или андезитобазальтовые блоки.

Жилое помещение должно соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым зданиям и помещениям в том числе требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживаниям в жилых зданиях и помещениях», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», а также СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 № 34 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03».

Жилое помещение не должно быть расположено в цокольных, полуподвальных, мансардных этажах жилых домов, в домах постройки ранее 1960 года.

По техническим и функциональным характеристикам жилое помещение должно соответствовать данным кадастрового учета.

Переустройство и перепланировка жилого помещения (при их наличии) должны быть оформлены в установленном законном порядке.

Жилое помещение не должно иметь обременений (ограничений), установленных в соответствии с действующим законодательством, в том числе состоять в споре, в залоге, находиться под арестом, являться предметом право притязаний третьих лиц.

Жилое помещение должно быть пригодно для заселения и постоянного проживания граждан, не требовать капитального ремонта, не нуждаться в текущем ремонте (в том числе замене обоев, потолочной плитки (при наличии), напольного покрытия, окон, дверей, покраске (побелке) потолков, стен, пола, окон, дверей), в замене электротехнического и сантехнического оборудования.

Обязательное условие – отсутствие сырости и грибковых налетов в помещениях и стенах.

**Функциональные, технические, эксплуатационные и качественные характеристики жилого помещения:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование показателей | Наименование показателей | Значение показателей |
| 1 | Общая площадь жилого помещения | Не менее 30 кв.м. |  |
| 2 | Требования к уровню благоустроенности жилого помещения | Квартира должна быть благоустроенной применительно к условиям Михайловского муниципального района Приморского края:  оборудована одновременно централизованным водопроводом, централизованным водоотведением (канализацией), централизованным отоплением или общедомовым отоплением, стационарным бытовым накопительным водонагревателем, ванной с душем со смесителем или душевой кабиной с душем со смесителем, электрической плитой, имеющей не менее 3-х конфорок и встроенный духовой шкаф или встроенной панелью и встроенный духовой шкаф. |  |
| 3 | Состав квартиры | В состав квартиры должны входить: не менее одной жилой комнаты, кухня, прихожая, санузел и ванная комната или совмещенное помещение для санузла и ванной. |  |
| 4 | Полы: | Кромки стыкуемых полотнищ покрытия должны плотно прилегать друг к другу |  |
|  | а) санузел и ванная комната (совмещенное помещение для санузла и ванной) | Керамическая плитка и/или окраска краской, подходящей для жилых помещений |  |
| б) комната | Покрытие – линолеум, и/или ламинат, и/или паркет и/или деревянное напольное покрытие из досок, окрашенных краской, подходящей для жилых помещений;  Плинтусы – пластиковые и/или деревянные |  |
| в) кухня | Покрытие – линолеум, и/или ламинат, и/или паркет и/или деревянное напольное покрытие из досок, окрашенных краской, подходящей для жилых помещений;  Плинтусы – пластиковые и/или деревянные |  |
| г) прихожая | Покрытие – линолеум, и/или ламинат, и/или паркет и/или деревянное напольное покрытие из досок, окрашенных краской, подходящей для жилых помещений;  Плинтусы – пластиковые и/или деревянные |  |
| 5 | Потолки: |  |  |
|  | а) санузел и ванная комната (совмещенное помещение для санузла и ванной) | Окраска потолка водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской, и/или потолочной плиткой, и/или подвесной и/или натяжной потолок |  |
| б) комната | Окраска потолка водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской, и/или потолочной плиткой, и/или подвесной и/или натяжной потолок |  |
| в) кухня | Окраска потолка водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской, и/или потолочной плиткой, и/или подвесной и/или натяжной потолок |  |
| г) прихожая | Окраска потолка водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской, и/или потолочной плиткой, и/или подвесной и/или натяжной потолок |  |
| 6 | Стены: |  |  |
|  | а) санузел и ванная комната (совмещенное помещение для санузла и ванной) | Керамическая плитка, и/или окраска краской, подходящей для жилых помещений и/или пластиковые стеновые панели |  |
| б) комната | Оклейка стен обоями и/или шпаклевка стен под обои с окраской водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской |  |
| в) кухня | Оклейка стен обоями и/или шпаклевка стен под обои с окраской водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской, и/или керамическая плитка |  |
| г) прихожая | Оклейка стен обоями и/или шпаклевка стен под обои с окраской водоэмульсионной, и/или акриловой, и/или масляно-эмальной, и/или латексной краской |  |
| 7 | Проёмы: |  |  |
|  | 7.1. Двери |  |  |
| а) входная дверь | Металлическая и/или деревянная с врезным замком и ручками в исправном, рабочем состоянии |  |
| б) межкомнатные двери с дверными ручками и обналичниками (при наличии) | Дверные ручки в исправном, рабочем состоянии |  |
| в) санузла и ванной комнаты (совмещенного помещения для санузла и ванной) с дверными ручками и обналичниками | Дверные ручки в исправном, рабочем состоянии |  |
| 7.2. Окна |  |  |
| а) комната | Пластиковые и/или деревянные окна и подоконники, остекление оконных проемов в исправном состоянии, целостность конструкций |  |
| б) кухня | Пластиковые и/или деревянные окна и подоконники, остекление оконных проемов в исправном состоянии, целостность конструкций |  |
| 8 | Сантехнические условия | Трубы системы отопления с радиаторами в исправном, рабочем состоянии  Радиаторы отопления установлены ровно, без каких-то визуально определяемых дефектов, с отсутствием луж и подтеков у стояков |  |
| Трубы системы водоснабжения и канализации в исправном, рабочем состоянии |  |
| Сантехнические приборы подключены к системам водоснабжения и канализации |  |
| В ванной комнате или в совмещенном помещении для санузла и ванной:  ванна с душем со смесителем или душевая кабина с душевым со смесителем в исправном, рабочем состоянии, закреплена к полу, не шатается;  смеситель, шланг, лейка в исправном, рабочем состоянии;  раковина для умывания со смесителем в исправном рабочем состоянии |  |
| Унитаз с крышкой и бачком в исправном, рабочем состоянии, закреплен к полу, не шатается |  |
| Стационарный бытовой накопительный водонагреватель в исправном, рабочем состоянии – при наличии |  |
| В кухне раковина для мойки со смесителем в исправном, рабочем состоянии |  |
| В местах примыкания сантехнического оборудования к поверхностям ванной комнаты нет зазоров, щелей, допускающих в процессе эксплуатации протекания воды на пол |  |
| 9 | Электромонтажные условия | Во всех помещениях квартиры электроосвещение в исправном, рабочем состоянии |  |
| Электрический щит со счетчиком и автоматами в исправном, рабочем состоянии |  |
| Электрическая проводка в квартире, соответствует требованиям пожарной безопасности |  |
| Выключатели в исправном, рабочем состоянии |  |
| Розетки в исправном, рабочем состоянии |  |
| 10 | Приборы учета | Приборы учеты воды опломбированы, подключены к соответствующим коммуникациям, без видимых повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса) в исправном, рабочем состоянии с действующим сроком проверки |  |
| Прибор учета электроэнергии соответствует Постановлению Правительства Российской Федерации № 442 от 04.05.2012 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии».  Прибор учета подключен к соответствующим коммуникациям, без видимых повреждений (наличие целостности пломб, отсутствие повреждений корпуса) в исправном, рабочем состоянии с действующим сроком проверки. |  |