**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

 **РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ АЗОВСКИЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«АЛЕКСАНДРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ АЛЕКСАНДРОВСКОГО**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

 **РЕШЕНИЕ**

«16» февраля 2023года **№ 65** с. Александровка

|  |
| --- |
| Об утверждении Правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Александровское сельское поселение» |

Руководствуясь Федеральными законами Российской Федерации от 06.10.2003. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, руководствуясь Уставом муниципального образования «Александровское сельское поселение», Собрание депутатов Александровского сельского поселения

РЕШИЛО:

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

2. Настоящее решение подлежит обнародованию и размещению на официальном сайте Александровского сельского поселения Азовского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального обнародования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель Собрания депутатов - глава

Александровского сельского поселения Е.А. Остапец

Приложение № 1

к решению Собрания депутатов

Александровского сельского поселения

 от «16» февраля 2023г. № 65

**ПРАВИЛА**

**ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**1. Основные положения**

Настоящие Правила эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Александровского сельского поселения (далее – Правила) определяют требования к технической эксплуатации и содержанию объектов нежилого фонда, их конструктивных элементов и инженерных систем, порядок обслуживания, объектов нежилого фонда и являются обязательными для исполнения всеми пользователями муниципального имущества на территории Александровского сельского поселения.

1.1. К объектам муниципального нежилого фонда Александровского 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.

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

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) подготовка к сезонной эксплуатации;

в) текущий ремонт;

г) 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.

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.

**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. 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.