



ГЛАВА ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

УКАЗ

О порядке вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника (владельца, пользователя) для производства безотлагательных работ по устранению аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и внутриквартирном оборудовании, а также инженерного оборудования или конструктивных элементов зданий

В целях обеспечения условий для оперативного устранения неисправностей инженерных коммуникаций вследствие аварийной ситуации, руководствуясь статьей 1067 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 3 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 53, 54 Конституции Донецкой Народной Республики,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемый Типовой порядок вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника (владельца, пользователя) для производства безотлагательных работ по устранению аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и внутриквартирном оборудовании, а также инженерного оборудования или конструктивных элементов зданий (далее - Типовой порядок).

2. Администрациям районов и городов Донецкой Народной Республики (районов в городах по согласованию с администрациями городов):

2.1. На основании утвержденного настоящим Указом Типового порядка утвердить нормативные правовые акты о порядке вскрытия на территории соответствующей административно-территориальной единицы жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника (владельца, пользователя) для производства безотлагательных аварийных работ на случай аварийной ситуации.

2.2. Создать комиссии по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, включив в состав таких комиссий представителей управляющих организаций или жилищной, эксплуатационной организаций, специалистов по ликвидации аварий специализированных организаций (ресурсоснабжающих организаций).

3. До создания на территории Донецкой Народной Республики управляющих организаций, получения ими лицензий на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами и заключения такими организациями соответствующих договоров возложить функции управляющей организации, предусмотренные настоящим Указом и Типовым порядком, на органы и должностных лиц Донецкой Народной Республики, которые осуществляют полномочия, отнесенные законодательством Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления, до завершения формирования органов местного самоуправления соответствующих муниципальных образований Донецкой Народной Республики.

4. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава
Донецкой Народной Республики



Д.В. Пушилин

г. Донецк

2 ноября 2023 года

№ 515

УТВЕРЖДЕН

Указом Главы
Донецкой Народной Республики
от 2 ноября 2023 г. № 515

ТИПОВОЙ ПОРЯДОК

**вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах
при отсутствии их собственника (владельца, пользователя)
для выполнения безотлагательных работ по устранению аварийных
ситуаций на внутридомовых инженерных системах и внутриквартирном
оборудовании, а также инженерного оборудования или конструктивных
элементов зданий**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Типовой порядок разработан в соответствии с подпунктом 1.7.5 пункта 1.7, подпунктом 2.2.6 пункта 2.2, подпунктом 5.1.4 пункта 5.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170, в целях обеспечения оперативного устранения неисправностей инженерных коммуникаций вследствие аварийной ситуации, послужившей основанием для вскрытия жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещение), собственники (владельцы, пользователи) которого отсутствуют более 48 часов (длительное время), а также предотвращения порчи имущества физических и юридических лиц, исключения нарушения прав и законных интересов граждан.

1.2. В случае необходимости (в зависимости от уровня сложности работ, необходимости поиска собственников (владельцев, пользователей) помещения в целях устранения последствий аварийных ситуаций, послуживших основанием для вскрытия помещения) может быть произведено отключение инженерных коммуникаций на срок не более трех суток с уведомлением собственников (владельцев, пользователей) жилых и нежилых помещений в соответствующем многоквартирном доме.

1.3. Основные понятия используются в настоящем Типовом порядке в следующих значениях:

а) жилищная, эксплуатационная организация (применительно к настоящему Типовому порядку) - организация независимо от формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, а также индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, оказывающие услугу по содержанию дома и придомовой территории (осуществляющие обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома);

б) управляющая организация - организация независимо от формы собственности, организационно-правовой формы, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив и другая организация, выбранная на общем собрании собственников многоквартирного дома или определенная органом местного самоуправления после проведения соответствующих конкурсов по выбору управляющих организаций, оказывающая услугу по управлению многоквартирным домом;

в) ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

К ресурсоснабжающим организациям относятся компании, предоставляющие следующие ресурсы:

электроэнергию;

водопроводную воду и водоотведение (канализацию);

природный газ;

тепловую энергию, в том числе твердое топливо (в помещениях с печным отоплением);

г) вскрытие помещений - проникновение в помещение в случае крайней необходимости при отсутствии его собственника (владельца, пользователя) в случае аварийной ситуации;

д) отсутствие в помещении - длительное нахождение граждан (более 48 часов) за пределами помещения (отпуск, командировка и иные причины), которое исключает в зависимости от ситуации возможность быстрого проникновения в такое помещение для устранения аварийных ситуаций, послуживших основанием для вскрытия помещения;

е) аварийная ситуация - повреждение внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования, инженерного оборудования или конструктивных элементов зданий, возникшее по техногенным или естественным причинам, которые препятствуют их дальнейшей эксплуатации в соответствии с установленными требованиями, а также техническое состояние внутридомовых инженерных систем

и внутриквартирного оборудования, оборудования или конструктивных элементов зданий, препятствующее предоставлению коммунальных услуг как в полном объеме, так и частично.

II. Порядок вскрытия жилых и нежилых помещений

2.1. Вскрытие помещения происходит исключительно на основании заявления об аварийной ситуации, поступившего от собственников (владельцев, пользователей) помещений в многоквартирном доме, в котором находится помещение, в случае невозможности проникновения в него иным способом и после принятия всех необходимых мер для розыска собственника (владельца, пользователя) данного помещения при условии его длительного отсутствия.

2.2. Вскрытие помещения производится в рабочие, выходные, а также в нерабочие праздничные дни при наступлении случаев, предусмотренных пунктом 2.5 настоящего Типового порядка.

2.3. Решение о вскрытии помещения принимается управляющей организацией или жилищной, эксплуатационной организацией после выяснения последнего возможного местонахождения собственника (владельца, пользователя) помещения, подлежащего вскрытию.

Выяснение возможного местонахождения собственника (владельца, пользователя) помещения включает проведение мероприятий по розыску (установлению) его родственников, опрос соседей, получение сведений от управляющей (обслуживающей) организации о его родственниках.

2.4. В кратчайшие сроки представители управляющей организации, жилищной, эксплуатационной организации выясняют возможное местонахождение собственника (владельца, пользователя) помещения, а именно:

а) проводят мероприятия по определению места нахождения (установлению) собственника (владельца, пользователя) помещения путем опроса соседей на предмет получения сведений о таких лицах, об их месте работы, учебы, по результатам чего составляется акт опроса по форме согласно приложению 1 к настоящему Типовому порядку;

б) после получения сведений о месте работы, учебы собственника (владельца, пользователя) помещения обращаются в установленную организацию в целях получения сведений о месте его пребывания;

в) получают сведения из медицинских организаций о нахождении собственника (владельца, пользователя) помещения на стационарном лечении.

2.5. Вскрытие помещения производится исключительно при отсутствии результатов поиска собственника (владельца, пользователя) такого помещения и при наличии достаточных оснований считать отсутствие собственника (владельца, пользователя) помещения длительным.

В случае если собственник (владелец, пользователь) найден, однако обеспечение им доступа в помещение не представляется возможным по объективным причинам, результаты поиска считаются отсутствующими.

2.6. Вскрытие помещения производится силами управляющей организации и по ее инициативе в присутствии комиссии по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций соответствующего муниципального образования Донецкой Народной Республики (далее - комиссия) с привлечением представителей соответствующих отделов (отделений, пунктов) полиции и пожарно-спасательных подразделений федеральной противопожарной службы, созданных в целях организации профилактики и тушения пожаров, проведения аварийно-спасательных работ в населенных пунктах. Также на вскрытие должны быть приглашены не менее двух граждан из помещений, находящихся рядом с аварийным помещением, в целях удостоверения хода проведения вскрытия и его результатов.

2.7. После вскрытия помещения производится опечатывание всех изолированных частей такого помещения (комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении), не причастных к устранению аварийной ситуации.

2.8. После устранения аварийной ситуации, послужившей основанием для вскрытия помещения, управляющей организацией обеспечивается восстановление поврежденных дверного или оконного блока в зависимости от способа проникновения в помещение и соответственно вставляется замок или производится остекление.

2.9. Все работы (вскрытие, ремонт, закрытие) во вскрытом помещении производятся в присутствии всех членов комиссии, а также привлеченных представителей соответствующих отделов (отделений, пунктов) полиции и пожарно-спасательных подразделений федеральной противопожарной службы, созданных в целях организации профилактики и тушения пожаров, проведения аварийно-спасательных работ в населенных пунктах.

2.10. В случае вскрытия помещения составляется акт вскрытия и обследования жилого/нежилого помещения по форме согласно приложению 2 к настоящему Типовому порядку (далее - акт).

2.11. Акт подписывается всеми членами комиссии, присутствовавшими при вскрытии, а также лицами, не входящими в состав комиссии, однако присутствовавшими при вскрытии помещения, в котором произошла аварийная ситуация. В случае отказа подписания акта такими лицами в данном акте производится соответствующая запись.

2.12. Акт составляется в шести экземплярах. Первый экземпляр передается в жилищно-эксплуатационную организацию или управляющую организацию, второй - в ресурсоснабжающую организацию, третий - в отдел (отделение, пункт) полиции, четвертый - в соответствующую администрацию района или города, пятый - в пожарно-спасательное подразделение федеральной противопожарной службы, созданное в целях организации профилактики и тушения пожаров, проведения аварийно-спасательных работ в населенных пунктах, шестой должен быть оставлен в помещении, в котором производилось вскрытие. Обязанность составления и оформления акта возлагается на представителя управляющей организации.

2.13. После ликвидации аварийной ситуации представитель управляющей организации или жилищной, эксплуатационной организации принимает меры для обеспечения сохранности имущества и помещения от незаконного проникновения, то есть запирает и опечатывает входную дверь. В дверь и почтовый ящик вскрытого помещения помещается уведомление о вскрытии жилого/нежилого помещения, составленное по форме согласно приложению 3 к настоящему Типовому порядку. Полный комплект ключей передается комиссией представителю управляющей организации или жилищной, эксплуатационной организации на хранение.

2.14. Полный комплект ключей выдается представителем управляющей организации или жилищной, эксплуатационной организации собственнику (владельцу, пользователю) помещения после предъявления документов, подтверждающих его право собственности (владения, пользования) на вскрытое помещение либо на проживание в нем (паспорт гражданина Российской Федерации или другие документы, удостоверяющие личность гражданина, в том числе подтверждающие его регистрацию по месту жительства или по месту постоянного проживания, свидетельство о праве собственности, договор аренды помещения, договор социального найма, ордер и прочее), о чем производится запись в акте вскрытия, удостоверяемая подписями такого лица и представителя управляющей организации или жилищной, эксплуатационной организации.

III. Порядок возмещения стоимости выполненных работ

3.1. В случае если вскрытие помещения производилось по причине аварийной ситуации, произошедшей на системах и оборудовании, которые относятся к общему имуществу многоквартирного дома, затраты на выполнение работ включаются в расходы, связанные с содержанием многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2. В случае если вскрытие помещения производилось по причине аварийной ситуации, произошедшей на системах и оборудовании, которые не относятся к общему имуществу многоквартирного дома, либо по вине собственника (владельца, пользователя) вскрытого помещения, в том числе в случае нарушения таким лицом правил пользования помещениями, стоимость выполненных работ, а также работ по восстановлению или при необходимости - замене дверных, оконных блоков и всех сопутствующих материалов, поврежденных при вскрытии помещения, возмещается за счет средств собственника (владельца, пользователя) помещения.

В случае отказа возместить стоимость выполненных работ на добровольной основе соответствующий спор разрешается в судебном порядке.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Типовому порядку вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника (владельца, пользователя) для выполнения безотлагательных работ по устранению аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и внутриквартирном оборудовании, а также инженерного оборудования или конструктивных элементов зданий

(подпункт «а» пункта 2.4)

АКТ ОПРОСА

г. _____

«___» _____ 20__ г.

Место проведения опроса: _____.

Начат		часов		минут
Окончен		часов		минут

Специалист, проводящий опрос: _____

(Ф. И. О., должность, подпись)

СВЕДЕНИЯ ОБ ОПРАШИВАЕМОМ ЛИЦЕ	
Фамилия	
Имя	
Отчество	
Документ, удостоверяющий личность	
Адрес проживания	
Контактный номер телефона	

Сведения о себе подтверждаю:

(подпись опрашиваемого лица)

Вопрос:

Ответ:

С моих слов записано верно, мной прочитано:

(подпись опрашиваемого лица)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к Типовому порядку вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника (владельца, пользователя) для выполнения безотлагательных работ по устранению аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и внутриквартирном оборудовании, а также инженерного оборудования или конструктивных элементов зданий

(пункт 2.10)

АКТ вскрытия и обследования жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу:

_____ ,
в целях устранения последствий аварийной ситуации

г. _____ «__» _____ 20__ г.
Время: _____.

Причины вскрытия жилого/нежилого помещения: _____

_____ (длительное отсутствие собственника (владельца, пользователя) жилого/нежилого помещения, угроза причинения вреда имуществу других собственников многоквартирного дома, а также жизни и здоровью людей)

Меры, принятые для поиска собственника (владельца, пользователя) жилого/нежилого помещения и выяснения его возможного местонахождения согласно пункту 2.4 Типового порядка: _____

_____.

Комиссия в составе:

_____ ,
(должность, Ф.И.О.)

_____ ,
(должность, Ф.И.О.)

_____ ,
(должность, Ф.И.О.)

в присутствии представителей:

(наименование организации, должность, Ф. И. О. представителя)

(наименование организации, должность, Ф. И. О. представителя)

а также граждан:

_____ ,
(Ф. И. О., адрес местожительства)

_____ ,
(Ф. И. О., адрес местожительства)

на основании поступившего от (из) _____

в _____ часов _____ минут заявления (информации) № _____
составили настоящий акт о том, что « _____ » _____ 20__ г. в _____ часов
_____ минут было произведено вскрытие жилого/нежилого помещения _____
в доме _____, корп. _____ по улице _____

_____ ,
(Ф. И. О. собственника (владельца, пользователя) жилого/нежилого помещения (указывается, если известно), способ проникновения в такое помещение)

в целях проведения обследования жилого/нежилого помещения и устранения последствий - _____ , а именно:

_____ ,
(вид аварийной ситуации: залив и прочее)

_____ ,
(последствия аварийной ситуации)

В результате вскрытия и осмотра жилого/нежилого помещения установлено следующее: _____

(состояние помещения на момент вскрытия и осмотра)

При вскрытии жилого/нежилого помещения были произведены следующие работы: _____

(описание видов работ, в случае наличия повреждений имущества - указание их характера и объемов)

(с указанием сведений о дате, времени закрытия входной двери или остекления окон, сведения о месте нахождения ключей от входной двери (в случае установки таковой))

Состояние личного имущества на момент завершения работ и установки запорного устройства в целях обеспечения сохранности личного имущества: _____

Подписи:

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

_____/_____/_____
(подпись) (Ф. И. О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к Типовому порядку вскрытия жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах при отсутствии их собственника (владельца, пользователя) для выполнения безотлагательных работ по устранению аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и внутриквартирном оборудовании, а также инженерного оборудования или конструктивных элементов зданий

(пункт 2.13)

УВЕДОМЛЕНИЕ о вскрытии жилого/нежилого помещения

Собственнику (владельца, пользователя) жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу: _____

Уважаемый _____,
(Ф. И. О. (указывается в случае установления))

сообщаем, что занимаемое Вами помещение было вскрыто «__» _____ 20__ г.
по причине _____

(причина вскрытия помещения)

Ключи от указанного помещения Вы можете получить в управляющей организации по адресу: _____

(полный адрес и время работы управляющей организации, товарищества собственников жилья)

Справки по телефону: _____
(контактный номер телефона ответственного лица)

(должность руководителя
управляющей организации)

(подпись)

(расшифровка подписи)