

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СЕНГИЛЕЕВСКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 15 октября 2024 года 820-п

**Об определении управляющей организации по управлению многоквартирными домами**

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 –ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», в целях недопущения нарушения прав граждан и создания угрозы проживания в многоквартирных домах на территории Сенгилеевского района Ульяновской области, в соответствии со статьей 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в соответствии с требованиями п. 2 и п. 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 N 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», с целью непрерывного оказания жилищно-коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, Администрация муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области п о с т а н о в л я е т:

1. Назначить Общество с ограниченной ответственностью «РЖК» (лицензия № 073000329) временной управляющей организацией для осуществления обслуживания (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах:

- ул. Гая, д. 93, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Красноармейская, д. 86А, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Луначарского, д. 2, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Луначарского, д. 4, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Олега Кошевого, д. 11, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Шевченко, д. 31, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Шевченко, д. 35, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Волжская, д. 112, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Лесная, д. 20, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Лесная, д. 24, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Лесная, д. 25, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. М. Горького, д. 5, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Зеленый Проезд, д. 8, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Зеленый Проезд, д. 11, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Вишневая, д. 7, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Школьная, д. 15, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область, сроком на один год, до момента:

- истечения срока, установленного постановлением о назначении организации, осуществляющей временное управление;

- принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации данного способа;

- заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса.

2. Определить перечень работ и услуг, выполняемый управляющей организацией, согласно Приложению № 1 к настоящему постановлению.

3. Размер платы за содержание жилого помещения и текущий ремонт установить в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. Управлению топливно-энергетических ресурсов, жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области:

4.1. Направить копию настоящего постановления в течение одного рабочего дня после даты его принятия в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющей региональный жилищный надзор.

4.2. Обеспечить в течение пяти рабочих дней после даты принятия настоящего постановления размещение его на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирных домов.

4.3. В течение одного рабочего дня после даты принятия настоящего постановления разместить его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. Разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника управления топливно-энергитических ресурсов, жилищно-коммунального хозяйства Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области Уланова В.Н.

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Администрации

муниципального образования

«Сенгилеевский район» М.Н. Самаркин

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к постановлению Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район»

Ульяновской области

от 15 октября 2024 года№820-п

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах по адресам:**

- ул. Гая, д. 93, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Красноармейская, д. 86А, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Луначарского, д. 2, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Луначарского, д. 4, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Олега Кошевого, д. 11, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Шевченко, д. 31, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Шевченко, д. 35, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Волжская, д. 112, г. Сенгилей, Ульяновская область;

- ул. Лесная, д. 20, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Лесная, д. 24, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Лесная, д. 25, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. М. Горького, д. 5, п. Цемзавод, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Зеленый Проезд, д. 8, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Зеленый Проезд, д. 11, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Вишневая, д. 7, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область;

- ул. Школьная, д. 15, п. Тушна, Сенгилеевский район, Ульяновская область

**1. Управление многоквартирным домом.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
3. **Характеристики и описание услуг/работ:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Управление многоквартирным домом включает в себя:** | | |  |  |
| 1.1. | Осуществление договорной работы | Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров. | По мере необходимости |  |  |
| 1.2. | Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров | Принятие и актирование выполненных работ | Ежемесячно |  |  |
| Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств | По мере необходимости |  |  |
| 1.3. | Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома | Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома | По мере необходимости |  |  |
| 1.4. | Работа с обращениями собственников | Прием обращений собственников | В рабочие дни |  |  |
| Подготовка и направление ответов на обращения |  |  |
| Организация учета их исполнения |  |  |
| Выдача справок |  |  |
| 1.5. | Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта | Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда | По мере необходимости |  |  |
| Осмотр и актирование состояния общего имущества |  |  |
| 1.6. | Ведение бухгалтерского учета и отчетности | Ведение лицевого счета многоквартирного дома | Ежемесячно |  |  |
| Ведение лицевых счетов собственников  помещений многоквартирного дома |  |  |
| 1.7. | Организация начислений платежей за услуги | Расчет размера платы за оказанные услуги | Ежемесячно |  |  |
| Распечатка и доставка квитанций | Ежемесячно |  |  |
| Консультирование Собственников по вопросам расчетов | По рабочим дням |  |  |
| 1.8. | Работа с контролирующими органами | Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов | По мере необходимости |  |  |
| 1.9. | Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг | Профилактическая работа по недопущению задолженности | Ежемесячно |  |  |
| Досудебная работа с должниками |  |  |
| Претензионно-исковая работа с должниками |  |  |
| 1.10. | Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства | Размещение ежегодного отчета для собственников помещений | 1 раз в год |  |  |
| Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет | В сроки установленные законодательством Российской Федерации |  |  |
| Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома | По мере необходимости |  |  |
| 2 | **Содержание общего имущества включает в себя:** | | |  |  |
| 2.1. | Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан | Кровля | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |  |  |
| Пожарное оборудование[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote1sym) | 2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |  |  |
| Вентиляционные каналы и шахты | 2 раза в год |  |  |
| Холодное водоснабжение, отопление в местах общего пользования[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote2sym) | 2 раза в год  1 раз в год с обязательным составлением акта |  |  |
| Электрооборудование |  |  |
| Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них |  |  |
| Фасады |  |  |
| Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов | По мере необходимости |  |  |
| 2.2. | Освещение помещений общего пользования и наружного освещения | Замена и ремонт светильников | По мере необходимости |  |  |
| Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки |  |  |
| Замена светильников наружного освещения |  |  |
| 2.3. | Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования | Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья | По мере необходимости |  |  |
| Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях |  |  |
| 2.4. | Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности | Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote8sym) | 2 раза в год |  |  |
| 2.5. | Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг | Регулировка и наладка систем центрального отопления[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote9sym) | 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону |  |  |
| Промывка и опрессовка системы центрального отопления\* | 1 раз в год |  |  |
| Мелкий ремонт инженерного оборудования | По мере необходимости |  |  |
| 2.6. | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | *К* весенне-летней эксплуатации: | С 1 апреля по 31 мая |  |  |
| Очистка кровель от посторонних предметов и мусора |  |  |
| Укрепление водосточных труб, колен, воронок |  |  |
| Консервация системы отопления (при наличии системы отопления) |  |  |
| Мелкий ремонт оборудования детских и иных площадок, если они входят в состав общего имущества |  |  |
| Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта |  |  |
| Укрепление домовых знаков |  |  |
| *К* осенне-зимней эксплуатации: | с 1 июня по 30 сентября |  |  |
| Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления |  |  |
| Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре |  |  |
| Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек |  |  |
| Остекление и закрытие чердачных слуховых окон |  |  |
| Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях |  |  |
| 2.7. | Содержание и уход за элементами благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящими в состав общего имущества | Окраска элементов благоустройства | 1 раз в год |  |  |
| 2.8. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Прием и рассмотрение заявок собственников/нанимателей | По мере необходимости |  |  |
| Учет устранений недостатков |  |  |
| Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта |  |  |
| 2.9. | Прочие работы | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote12sym)\* | По мере необходимости, но не чаще 2 раз в неделю |  |  |
| 3 | **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя** | | |  |  |
| **Наименование имущества (конструкций)** | **Виды работ** | **Периодичность** |  |  |
| 3.1. | Фундаменты | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов | По мере необходимости |  |  |
| 3.2. | Стены и фасады | Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундаментов |  |  |
| 3.3. | Перекрытия | Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска |  |  |
| 3.4. | Крыши | Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции |  |  |
| 3.5. | Оконные и дверные заполнения | Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений |  |  |
| 3.6. | Межквартирные перегородки | Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков |  |  |
| 3.7. | Лестницы, балконы, крыльца (зонты- козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей | Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов |  |  |
| 3.8. | Полы | Замена при необходимости, восстановление отдельных участков |  |  |
| 3.9. | Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях | Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками |  |  |
| 3.10. | Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных) | Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления |  |  |
| 3.11. | Внутренняя система водоснабжения[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote13sym) | Замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов |  |  |
| 3.12. | Внутренняя система электроснабжения за исключением внутриквартирных устройств и приборов | Восстановление работоспособности |  |  |
| 3.13. | Внутренняя система газоснабжения[\*](file:///C:\Users\ЖКХ2\Downloads\438-п%20(1).docx#sdfootnote14sym) | Восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома |  |  |
| 3.14. | Внутренняя система канализации | Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации |  |  |
| 3.15. | Внутренняя система вентиляции | Восстановление работоспособности |  |  |

[\*](file:///C:\\Users\\ЖКХ2\\Downloads\\438-п%20(1).docx" \l "sdfootnote1anc)Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

**Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности конструктивных элементов** **и оборудования общего имущества многоквартирного дома** | **Предельный срок выполнения ремонта** |
| **КРОВЛЯ** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
| **СТЕНЫ** | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки  (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| **ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек:  в зимнее время  в летнее время | 1 сутки  3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 суток |
| **ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА** | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| **ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ** | |
| Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |
| **САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах (в отношении общедомового имущества) | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, центрального отопления, газооборудования) | незамедлительно |
| Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации | 1 сутки |
| **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом | не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | незамедлительно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 1 сутки |

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.