

Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация

В целях определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Добролюбова, 120 в отношении которого не определена управляющая организация по причине признания открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом не состоявшимся (протокол о признании несостоявшимся конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 24.10.2019), в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 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, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», постановлением мэрии города Новосибирска от 17.06.2019 № 2201 «О реализации полномочий по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Определить управляющей организацией для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Добролюбова, 120 (далее – многоквартирный дом), общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Эксплуатационное Управление – Ремстрой» (ИНН 5405247125, ОГРН 1035401911324, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 054-000203 от 26.05.2015, адрес местонахождения: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Толстого, 149).

2. Установить:

2.1. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг (приложение).

2.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 29.05.2019 № 1984

«Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, в которых собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения», и признании утратившим силу постановления мэрии города Новосибирска от 21.08.2017 № 3956 «О Порядке установления размера платы за содержание жилого помещения, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» 18,33 рублей за 1 кв. м занимаемой общей площади жилого помещения (включая налог на добавленную стоимость).

2.3. Срок управления многоквартирными домами управляющей организацией, указанной в пункте 1 настоящего постановления, до 15.11.2021 или до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в период управления многоквартирным домом управляющей организацией, указанной в пункте 1 настоящего постановления, предоставляются ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4. Администрации Октябрьского района города Новосибирска осуществить:

4.1. В течение одного рабочего дня со дня издания постановления:

размещение постановления на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

направление копий постановления в управляющую организацию, указанную в пункте 1 настоящего постановления, и в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области.

4.2. В течение пяти рабочих дней со дня издания постановления направление его собственникам помещений в многоквартирном доме.

5. Признать утратившей силу строку 20 таблицы приложения к постановлению мэрии города Новосибирска от 02.11.2015 № 6428 «Об установлении размера платы за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах».

6. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

7. Контроль за исполнением постановления возложить на главу администрации Октябрьского района города Новосибирска.

Разослать:

1. Прокуратура города
2. Администрация Губернатора и Правительство Новосибирской области - 2 экз.
3. ДЭЖКХ – 2 экз.
4. Администрация Октябрьского района города Новосибирска.

СОГЛАСОВАНО

Начальник департамента энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города Новосибирска

Д. Г. Перязев

Начальник департамента правовой и кадровой ра-
боты мэрии города Новосибирска

М. А. Маслова

Начальник департамента информационной поли-
тики мэрии города Новосибирска

М. Н. Столяров

Глава администрации Октябрьского района города
Новосибирска

П. И. Прокудин

Начальник управления документационного обес-
печения мэрии города Новосибирска

М. Б. Барбышева

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Добролюбова, 120 (общей площадью помещений 193 кв. м), включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг

№ п/п	Наименование работ и (или) услуг	Объем (периодичность) выполнения работ и (или) оказания услуг
1	2	3
1	Работы и (или) услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома	
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций (фундамента, стен, фасада, перекрытий, перегородок, внутренней отделки, лестниц, элементов крыши)	
1.1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций	
	выявление признаков неравномерных осадок фундаментов	два раза в год
	выявление коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	
	при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	
	проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановлении их работоспособности	
1.1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности	по мере необходимости, но не менее двух раз в год

1	2	3
	<p>водоотводящих устройств</p> <p>выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен</p> <p>в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение</p>	<p>два раза в год</p>
1.1.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	<p>два раза в год</p>
1.1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий</p> <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин</p>	<p>два раза в год</p>

1	2	3
	<p>выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	
1.1.5	<p align="center">Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей</p>	два раза в год

1	2	3
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
1.1.6	<p align="center">Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами</p>	два раза в год
1.1.7	<p align="center">Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами</p>	два раза в год

1	2	3
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	
1.1.8	<p align="center">Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок</p> <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	два раза в год
1.1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, – проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	два раза в год
1.1.10	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p> <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	два раза в год
1.1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	

1	2	3
	<p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	два раза в год
1.2	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
1.2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома</p>	
	<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	один раз в год
1.2.2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах</p>	
	<p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования</p>	ежедневно
	<p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек</p>	один раз в год
1.2.3	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения</p>	

1	2	3
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	один раз в год
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	ежедневно
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	два раза в год
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	
1.2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	один раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	
	удаление воздуха из системы отопления	ежедневно
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	один раз в год
1.2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	

1	2	3
	<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p>	<p>один раз в год</p>
1.3	<p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p>	
1.3.1	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
	<p>сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов</p>	<p>ежедневно</p>
	<p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек</p>	<p>один раз в месяц</p>
	<p>мытьё окон</p>	<p>два раза в год</p>
	<p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов)</p>	<p>по мере необходимости</p>
1.3.2	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года</p>	
	<p>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см</p>	<p>при толщине слоя свыше пяти см</p>

1	2	3
	сдвигание свежеснегавывпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	при наличии колеиности свыше пяти см
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	один раз в трое суток
	очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	пять раз в неделю
1.3.3	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
	подметание и уборка придомовой территории	пять раз в неделю
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	ежедневно
	уборка и выкашивание газонов	при высоте травяного покрова свыше 15 см
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	пять раз в неделю
1.3.4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	один раз в год
1.3.5	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	по договору (ежедневно)
1.3.6	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	ежедневно
1.3.7	Дератизация	один раз в месяц

1	2	3
3.1.8	Дезинсекция	по мере необходимости

Примечания: работы и (или) услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Добролюбова, 120, предусмотренные настоящим перечнем, должны выполняться (оказываться) в надлежащем качестве, обеспечивающим содержание имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
