*Номер проекта (в СЭДе) 23\_03120*

Проект постановления мэрии

города Новосибирска

|  |
| --- |
| Об определении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления такими домами в порядке, установленном Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B8AF6B28B8F89C239E53B20F5F2F132066DB315F692D4F59ECCAC9784ECEA6636A14BDB898895EA4FB78AA3D4E3CA4B7718903DFCAoCZ8E) Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация |

В целях определения управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Никитина, 103, ул. Добролюбова, 132, в отношении которых не определена управляющая организация по причине признания открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данными домами не состоявшимся (протокол заседаний рабочей комиссии № 1 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 103 по ул. Никитина, расположенным на территории Октябрьского района города Новосибирска, от 13.04.2023, по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 132 по ул. Добролюбова, от 19.06.2023), в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=296AB30918B4DCDCEAA2CC4BF1B42C131C8BB297CE8E004601B94533D6e3KAI) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлениями Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», 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](consultantplus://offline/ref=0666F75D2E3219338E0721EA13B4AB023AA55CE6FA4CD3DBDA7F36A7035E82787E33FF05B74BD9C811AF1E4CCEAF463DD3i6hFH) города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Определить управляющей организацией для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Никитина, 103, ул. Добролюбова, 132 (далее – многоквартирный дом), общество с ограниченной ответственностью «Уютный город» (ИНН 5401963103, ОГРН 1165476115738, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 054-000303 от 15.08.2016, адрес местонахождения: Российская Федерация, Новосибирская область, город Обь, ул. Геодезическая, 10/1, офис 5).

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 многоквартирных домах, в том числе для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 19.12.2022 № 4624 «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» – 21,31 рубля 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, – со дня вступления в силу настоящего постановлениядо выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления многоквартирными домами или до заключения договора управления многоквартирными домами с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частью 4](consultantplus://offline/ref=6745E1F35CF9AD818ACD6569CE7936B1BD8CB2B70ABE2D51125DEB4FFBBA35D2DEFC993CF0143CD9AFF214A68329B8837CD85C4059Q8l1F) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не более одного года.

3. Коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в период управления многоквартирными домами управляющей организацией, указанной в пункте 1 настоящего постановления, предоставляются ресурсоснабжающими организациями в соответствии с [подпунктом «б» пункта 17](consultantplus://offline/ref=9AF486A555A1513857E3C5532C66623CE2657546B5757A60208F4CE9DF0D6EF9661A5B97189A3298074AE015DF218C5C542E019EB7EA3459i2o4E) 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, в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Мэр города Новосибирска | А. Е. Локоть |

Разослать:

1. Прокуратура города

2. ДЭЖКХ

3. Администрация Октябрьского района города Новосибирска – 3 экз.

4. ДПиКРМ

5. СПС

6. ДИП

СОГЛАСОВАНО

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Начальник департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска |  | Д. Г. Перязев |
| Начальник департамента правовой и кадровой работы мэрии города Новосибирска |  | М. А. Маслова |
| Начальник департамента информационной политики мэрии города Новосибирска |  | М. Н. Столяров |
| Глава администрации Октябрьского района города Новосибирска |  | А. Б. Колмаков |
| Начальник управления документационного обеспечения мэрии города Новосибирска |  | М. Б. Барбышева |

Леконцева

2288261

Администрация Октябрьского

района

Приложение  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска

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

**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. Никитина, 103, ул. Добролюбова, 132, 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, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих  конструкций (фундамента, стен, фасада, перекрытий, перегородок,  внутренней отделки, лестниц, элементов крыши) | |
|  | 1.1. Работы, выполняемые в отношении фундамента | |
| 1.1.1 | Выявление признаков неравномерных осадок фундамента | Два раза в год |
| 1.1.2 | Выявление коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали |
| 1.1.3 | 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 |
| 1.1.4 | Проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности |
|  | 1.2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен | |
| 1.2.1 | 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 водоотводящих устройств | По мере необходимости, но не реже двух раз в год |
| 1.2.2 | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями | Два раза в год |
| 1.2.3 | В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение |
|  | 1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий | |
| 1.3.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | Два раза в год |
| 1.3.2 | 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 |
| 1.3.3 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) |  |
| 1.3.4 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |  |
|  | 1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания  балок (ригелей) перекрытий и покрытий | |
| 1.4.1 | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин | Два раза в год |
| 1.4.2 | 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 |  |
| 1.4.3 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |  |
|  | 1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши | |
| 1.5.1 | Проверка кровли на отсутствие протечек | Два раза в год |
| 1.5.2 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше |  |
| 1.5.3 | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов |  |
| 1.5.4 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке |  |
| 1.5.5 | Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек |  |
| 1.5.6 | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод |  |
| 1.5.7 | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| 1.5.6 | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами |  |
| 1.5.7 | Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей |  |
| 1.5.8 | При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |  |
|  | 1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц | |
| 1.6.1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | Два раза в год |
| 1.6.2 | 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 |
| 1.6.3 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |
| 1.6.4 | Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами |
|  | 1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов | |
| 1.7.1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | Два раза в год |
| 1.7.2 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках |
| 1.7.3 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание |
| 1.7.4 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) |
| 1.7.5 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |
|  | 1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок | |
| 1.8.1 | 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 | Два раза в год |
| 1.8.2 | Проверка звукоизоляции и огнезащиты |
| 1.8.3 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |
|  | 1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки | |
| 1.9.1 | Проверка состояния внутренней отделки | Два раза в год |
| 1.9.2 | При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений |
|  | 1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений,  относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | |
| 1.10.1 | Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) | Два раза в год |
| 1.10.2 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |  |
|  | 1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных  заполнений помещений, относящихся к общему имуществу  в многоквартирном доме | |
| 1.11.1 | 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 | Два раза в год |
| 1.11.2 | При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |
|  | 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем  инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего  имущества в многоквартирном доме | |
|  | 2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции  и дымоудаления | |
| 2.1.1 | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах | Один раз в год |
| 2.1.2 | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб |
| 2.1.3 | При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |
|  | 2.2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения | |
| 2.2.1 | Проверка исправности, работоспособности запорной арматуры, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и в каналах) | Один раз в год |
| 2.2.2 | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | Ежедневно |
| 2.2.3 | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек |
| 2.2.4 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | По мере необходимости |
| 2.2.5 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений |
|  | 2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем  теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) | |
| 2.3.1 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | Один раз в год |
| 2.3.2 | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) |
| 2.3.3 | Удаление воздуха из системы отопления | Ежедневно |
| 2.3.4 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | Один раз в год |
|  | 2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования,  радио- и телекоммуникационного оборудования | |
| 2.4.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | Один раз в год |
| 2.4.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения |
| 2.4.3 | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования |
|  | 3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме | |
|  | 3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества  в многоквартирном доме | |
| 3.1.1 | Сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей | Ежедневно |
| 3.1.2 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | Один раз  в месяц |
| 3.1.3 | Мытье окон | Два раза в год |
|  | 3.2. 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 | |
| 3.2.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда | При толщине слоя свыше 5 см |
| 3.2.2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда | При наличии  колейности  свыше 5 см |
| 3.2.3 | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | Один раз в трое  суток |
| 3.2.4 | Очистка придомовой территории от наледи и льда | Ежедневно |
| 3.2.5 | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка |  |
| 3.2.6 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | Пять раз  в неделю |
|  | 3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года | |
| 3.3.1 | Подметание и уборка придомовой территории | Пять раз  в неделю |
| 3.3.2 | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов | Ежедневно |
| 3.3.3 | Уборка и выкашивание газонов | При высоте травяного  покрова  свыше 15 см |
| 3.3.4 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | Пять раз  в неделю |
|  | 3.4. Организация мест накопления 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) |
|  | 3.5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | Ежедневно |

|  |  |
| --- | --- |
| Примечания: | работы и (или) услуги по управлению многоквартирными домами, услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Никитина, 132, ул. Добролюбова, 132, предусмотренные настоящим перечнем, должны выполняться (оказываться) в надлежащем качестве, обеспечивающем содержание имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями законодательства. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_