Приложение №1

к распоряжению от 18.07.2025 № 0609 -ра

Перечень МКД, переданных в управление временной управляющей организации

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Адрес многоквартирного дома** | **Год** | **% износа** | **Материал стен** | **Количество этажей** | **Количество квартир** | **Количество проживающих, чел.** | **Общая площадь многоквартирного дома, всего, кв. м** | **Площадь помещений многоквартирного дома** | |
|
| **ввода в эксплуатацию** | **всего, кв. м** | **в том числе жилых помещений, находящихся в собственности граждан, кв. м** |
| 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 8 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|  | п. Сия, д.2 | 1980 | 25 | кирпич | 5 | 70 | 164 | 3542,7 | 3315,7 | 2679,9 |
|  | п. Сия, д.3 | 1981 | 31 | кирпич | 5 | 66 | 162 | 3363,8 | 3319 | 2120,5 |
|  | п. Сия, д.5 | 1978 | 27 | кирпич | 4 | 54 | 149 | 2642,5 | 2481,1 | 1650,4 |
|  | п. Сия, д.6 | 1983 | 33 | кирпич | 5 | 110 | 281 | 7181,5 | 6314,8 | 4333,8 |
|  | п. Сия, д.7 | 1987 | 26 | кирпич | 5 | 75 | 197 | 4592,1 | 4071,4 | 3179,4 |
|  | п. Сия, д.8 | 1978 | 30 | кирпич | 5 | 70 | 141 | 3653,1 | 3320,7 | 2389,3 |
|  | п. Сия, д.9 | 1982 | 29 | кирпич | 5 | 78 | 173 | 4442,9 | 3819 | 2660,1 |
|  | п. Сия, д.10 | 1983 | 29 | кирпич | 5 | 78 | 104 | 4445,4 | 3823,2 | 2952,7 |
|  | Итого: |  |  |  |  | 601 |  | 33864 | 30464,9 | 21966,1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение №2

к распоряжению от 18.07.2025 № 0609-ра

Перечень и периодичность работ и услуг по управлению МКД,

по содержанию и ремонту общего имущества МКД

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** |
| **Кирпичные или панельные многоэтажные дома, с видами благоустройства (централизованное теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение), с местами общего пользования** | | |
| **1** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | |
| **1.1** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |  |
| 1.1.1 | Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. Проверка технического состояния несущих деревянных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми деревянными фундаментами. При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | 2 раза в год  Внеочередные осмотры - в течение 1 суток после ливней, урагана, обильных снегопадов, наводнений и других природных явлений, вызывающих повреждения элементов МКД, после аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации |
| **1.2** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами** |  |
| 1.2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 1. раз в год   Внеочередные осмотры - в течение 1 суток после ливней, урагана, обильных снегопадов, наводнений и других природных явлений, вызывающих повреждения элементов МКД, после аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации |
| **1.3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  |
| 1.3.1 | 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. Выявление следов коррозии, деформации и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Выявление нарушений и эксплуатационных качеств элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен. | Планово -1 раз в год |
| **1.4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |
| 1.4.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит относительно одна другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголении арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | Планово 1 раза в год |
| **1.5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов** |  |
| 1.5.1 | Проверка наличия повреждений и смещения отдельных элементов кровли (асбоцементных плиток, листов, черепицы и др.), надлежащего напуска, неплотности в местах сопряжений с выступающими над крышей конструкциями, надежности крепления элементов кровель к обрешетке. Проверка состояния кровли в местах примыканий, установки антенн и крепления оттяжек. Проверка санитарного состояния кровли. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), принятие мер для проведения восстановительных работ. | Планово -2 раза в год  Внеочередные осмотры - в течение 1 суток после ливней, урагана, обильных снегопадов, наводнений и других природных явлений, вызывающих повреждения элементов МКД, после аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.  При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ ([абз. 2](https://internet.garant.ru/document/redirect/70354682/102017) и [абз. 15 п. 7](https://internet.garant.ru/document/redirect/70354682/100715) Минимального перечня).  Протечка крыши в отдельном месте кровли должна устраняться в течение 1 суток ([Приложение N 2](https://internet.garant.ru/document/redirect/12132859/1200) к Правилам N 170), при проведении осмотра крыши нужно промазать гребни и свищи в местах протечек суриковой замазкой или другой мастикой ([п. 1 раздела Г приложения 4](https://internet.garant.ru/document/redirect/12132859/42) к Правилам N 170) |
| 1.5.2 | Смена поврежденных листов асбоцементных кровель | при необходимости/ при протечке- 1 сутки |
| **1.6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов** |  |
| 1.6.1 | Выявление:  - деформации и повреждений в несущих конструкциях,  - надежности крепления ограждений,  - выбоин и сколов в ступенях,  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ ([абз.2](https://internet.garant.ru/document/redirect/70354682/102027) и [абз. 6 п. 8](https://internet.garant.ru/document/redirect/70354682/102031) Минимального перечня) | Планово-2 раза в год  Ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток устраняются немедленно |
| **1.7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов** |  |
| 1.7.1 | 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. | 1 раза в год |
| **1.8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме** |  |
| 1.8.1 | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. Проверка состояния древесины оконных и дверных коробок, переплетов и полотен. Проверка состояния узлов сопряжения переплетов и дверных полотен, плотности притворов оконных переплетов и дверей, заполнения фальцев. Проверка крепления и исправности оконных и дверных приборов. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| **2** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме** | |
| **2.1** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах** |  |
| 2.1.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках). Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | 2 раза в год |
| 2.1.2 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | при необходимости/ незамедлительно |
| 2.1.3 | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | при необходимости/ незамедлительно |
| 2.1.4 | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, прочистка канализационного лежака; | при необходимости/ незамедлительно |
| 2.1.5 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе или для удаления накипно-коррозионных отложений. | при необходимости/ незамедлительно |
| **2.2** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |  |
| 2.2.1 | Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раза в год при необходимости/ незамедлительно |
| 2.2.2 | Удаление возлуха из системы отопления; | 1 раза в год при необходимости/ незамедлительно |
| 2.2.3 | Промывка централизованной системы теплоснабжения для удаления накипно - коррозионных отложений. | 1 раза в год при необходимости/ незамедлительно |
| **2.3** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования** |  |
| 2.5.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Планово- 1 раз в год  периодический осмотр системы электроснабжения, осветительных приборов и выключателей, переключателей, штепсельных розеток в МОП- не реже раза в месяц;  периодический осмотр открытой электропроводки - раз в три месяца, скрытой - раз в полгода, светильников в МОП - раз в три месяца  УК обязана обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации ([п. 5.6.6](https://internet.garant.ru/document/redirect/12132859/10566) Правил N 170)но |
| 2.5.2 | Осмотр и проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 4 раза в год при необходимости/ незамедлительно |
| 2.5.3 | Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности). | 1 раза в год при необходимости/ незамедлительно |
| **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 | Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением. | 16 раз в год |
| 3.1.2 | Мытье лестничных площадок и маршей с периодической сменой воды или моющего раствора. | 18 раз в год |
| 3.1.3 | Влажная протирка подоконников с периодической сменой воды или моющего средства. | 2 раза в год |
| 3.1.4 | Влажная протирка дверей с периодической сменой воды или моющего средства. | 2 раза в год |
| 3.1.5 | Влажная протирка оконных рам и переплетов с периодической сменой воды или моющего средства. | 2 раза в год |
| 3.1.7 | Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств с периодической сменой воды или моющего средства. | 2 раза в год |
| 3.1.8 | Влажная протирка перил лестниц с периодической сменой воды или моющего средства. | 2 раза в год |
| **3.2** | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в холодный период года** |  |
| 3.2.1 | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории | 15 раз в год |
| 3.2.2 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории | 35 раз в год |
| 3.2.3 | Очистка придомовой территории от наледи и льда | 5 раз в год |
| 3.2.4 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 40 раз в год |
| **3.3** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года** |  |
| 3.3.1 | Подметание и уборка придомовой территории | 20 раза в год |
| 3.3.2 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 20 раза в год |
| **4** | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | **Непрерывно в течении года (на протяжении срока действия договора)** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Услуги и работы по управлению МКД (управленческие услуги),**  **помимо содержания и ремонта общего имущества (ОИ)** | |
| Вид услуг/работ | краткое пояснение |
| **Сбор и хранение сведений о собственниках, жителях, арендаторах** | УК ведет реестр собственников помещений в МКД в соответствии с [ч. 3.1 ст. 45](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/45031) ЖК РФ. |
| **Прием, ведение и передача техдокументации на ОИ МКД и ключей от помещений МКД** | УК обязана принять по Акту приема-передачи (приступая к управлению домом), хранить и передавать (по Акту приема -передачи по окончании управления домом) ключи от помещений, входящих в состав ОИ в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав ОИ в МКД, иные техсредства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, а также - техническую и иную документацию на МКД, предусмотренную [п. 24](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/1024) и [п. 26](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/1026) Правил № 491.  Обязанность по восстановлению технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением МКД, лежит на управляющей компании только в случае передачи ей такой документации (иных документов) и ее утраты данной организацией.  УК обязана передавать по окончании управления домом новой управляющей организации только принятые по Акту приема-передачи документы, имущество и т.д. |
| **Разработка планов содержания и ремонта ОИ и составление смет** | УК готовит предложения о содержании и выполнении ремонта ОИ в МКД - как планового, текущего, так и капремонта.  УК вправе предоставить обоснование размера платы (расчет годовой стоимости каждого вида работ и услуг по СОИ, с обязательным указанием периодичности их выполнения ([п. 31](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/1031) Правил 491). В обоснование необходимости включения в перечень услуг/работ по СОИ МКД - УК вправе представить акт обследования технического состояния дома и иные документы о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций. |
| **Проведение ремонта, уборки и иных мероприятий содержания общего имущества (СОИ)** | УК организует оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту ОИ, в том числе, следующими мерами:  - УК определяет исполнителя услуг/ работ (своими силами, силами подрядчика и т.п.) и готовит задания для исполнителей услуг и работ;-  УК осуществляет контроль за качеством оказания услуг/выполнения работ исполнителями, принимает по актам результаты таких услуг и работ, фиксирует факты выполнения услуг и работ ненадлежащего качества. Если подрядчики нарушили договор, то УК готовит претензию и/или обращается в суд. |
| **Аварийно-диспетчерское обслуживание (АДС) МКД** | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах (ВДИС) в МКД, выполнения заявок населения через самостоятельно организованную АДС, либо путем заключения договора с иной организацией, оказывающей услуги АДС МКД. Режим работы АДС - круглосуточно ([п. 12](https://internet.garant.ru/#/document/70379374/entry/1012) Правил 416, [п. 2.7.3](https://internet.garant.ru/#/document/12132859/entry/10273) Правил N 170). Порядок выполнения - в соответствии с предельными сроками устранения неисправностей, утв. в [Приложении 2](https://internet.garant.ru/document/redirect/12132859/1200) к Правилам N 170 |
|  |
| **Расчеты с собственниками и с РСО** | УК ведет расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту ОИ МКД, в том числе: - начисляет обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание ОИ в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ;  - оформляет платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в МКД. При этом бумажный вид платежного документа необязателен, согласно [ч. 2 ст. 155](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15502) ЖК РФ оплатить услуги ЖКУ возможно на основе электронных документов из ГИС ЖКХ, или сведений о начислениях, размещенных в ГИС ЖКХ, либо отосланных УК на e-mail потребителя. УК вправе осуществлять расчеты с потребителями и собственниками через своего платежного агента/банковского платежного агента ([ч. 15 ст. 155](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/155015) ЖК РФ);  - заключает договор с РСО для электроснабжения на СОИ МКД и оплачивает потребленную электроэнергию в соответствии с условиями договора;  - выполняет претензионную работу в целях выставления требований потребителям в МКД по надлежащему исполнению обязательств своевременной и полной оплаты ЖКУ. Осуществляет взыскание задолженности за ЖКУ через суд ( [ч. 15 ст. 155](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/155015) ЖК РФ, также [пп. "е" п. 6](https://internet.garant.ru/#/document/70354682/entry/2066) Правил № 290). |
| **Отчетность, раскрытие информации** | УК раскрывает информацию о свей деятельности, в том числе: путем размещения информации на портале ГИС ЖКХ; на своих вывесках - досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД и на информационном стенде (стойке) в офисе УК. |
|  |