



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01 апреля 2019 года

г. Белогорск

№ 204-П

Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Нижнегорская, 39

В связи с не реализацией способа управления многоквартирным домом по ул. Нижнегорская, 39, руководствуясь постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 г. №1616, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290, постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлениями администрации города Белогорск от 29.07.2018 г. №363-П, от 29.07.2018 г. №364-П, от 20.02.2019 г. №111-П, в целях обеспечения надлежащего обслуживания и содержания общедомового имущества, администрация города Белогорск

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Назначить с 01.04.2019 г. управляющей организацией для управления многоквартирным домом по ул. Нижнегорская, 39 муниципальное унитарное предприятие «ЖКХ г. Белогорск» ИНН 9109010483.
2. Утвердить перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом по ул. Нижнегорская, 39 (Приложение 1).
3. Утвердить расчет и размеры платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме по ул. Нижнегорская, 39 (Приложение 2).
4. Руководителю аппарата администрации города Белогорск Махониной О.Н. в течение 1 рабочего дня опубликовать настоящее постановление на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района (<http://belogorsk.rk.gov.ru/>) в разделе «Нормативные правовые документы администрации города Белогорск», разместить информационное сообщение в ленте новостей.

5. В течение 1 рабочего дня опубликовать настоящее постановление в ГИС ЖКХ и направить в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым.

6. В течение 5 рабочих дней направить настоящее постановление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме по ул. Нижнегорская, 39.

7. МУП «ЖКХ г. Белогорск» в течение 5 рабочих дней разместить информацию о номерах телефона аварийно-диспетчерской службы на всех подъездах многоквартирного дома.

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Белогорск В.А. Курбанова.

Глава администрации



А.Г. Алексеенко

4. Перекрытия и покрытия:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно 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 оголения арматуры, коррозии арматуры;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- 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;
- 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.

5. Крыши:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- 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;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Лестницы:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Фасады:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- 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.

8. Полы помещений, относящихся к общему имуществу:

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- 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;

- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Вентиляция и дымоудаление:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

- 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;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Системы холодного водоснабжения, отопления и водоотведения:

- 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);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 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;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

12. Системы теплоснабжения:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

13. Электрооборудование:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

14. Придомовая территория (в теплое время года):

- подметание и уборка придомовой территории 3 раза за сезон;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;
- уборка и выкашивание газонов 2 раза за сезон;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

15. 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.

16. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

17. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению администрации
города Белогорск

от 01 апреля 2019 № 207-П

**Расчет и размеры платы за содержание жилых помещений в
многоквартирном доме по ул. Нижегородская, 39**

Расчет и размеры платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме по ул. Нижегородская, 39 выполнен в соответствии с методикой расчета платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, утвержденной постановлением администрации города Белогорск от 29.07.2018 г. №364-П.

Размер платы определяется по формуле:

$$П = П_{ур} + П_{стр} + П_{кр}, \text{ где}$$

П – размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирных домах;

$П_{ур}$ – плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, рассчитывается по формуле:

$$П_{ур} = \frac{P_y}{S_{общ} \times 12}, \text{ где}$$

P_y – расходы на работы и услуги по управлению;

$S_{общ}$ – общая площадь МКД, кв.м. Составляет 6744,7 кв.м.

В соответствии с указанным постановлением в расходы на работы и услуги по управлению входят:

- содержание аварийно-диспетчерской службы;
- ведение бухгалтерского учета, паспортного учета.

Численность аварийно-диспетчерской службы составляет 4 человека, бухгалтерский учет осуществляет бухгалтер, паспортный учет – паспортист.

Минимальный размер оплаты труда в МУП «ЖКХ г. Белогорск» составляет 15228 рублей. В соответствии с положением об оплате труда МУП «ЖКХ г. Белогорск» ФОТ бухгалтера составляет $15228 \times 2 + 13\% + 30\% = 44739,46$ рублей, ФОТ диспетчеров составляет $(15228 \times 1,73 + 13\% + 30\%) \times 4 = 154799,93$ рублей, ФОТ паспортиста составляет $15228 \times 1,59 + 13\% + 30\% = 35526,19$ рублей, всего ФОТ составит $44739,46 + 154799,93 + 35526,19 = 235065,58$ рублей.

Таким образом:

$$П_{ур} = \frac{235065,58}{6744,7 \times 12} = 2,90 \text{ рублей за 1 кв. м}$$

$P_{стр}$ – плата по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в месяц, руб. В соответствии с постановлением администрации города Белогорск от 29.07.2018 г. №363-П для домов I группы (с холодным водоснабжением и водоотведением, центральным отоплением, электроснабжением) установлена в размере 13,14 руб за 1 м.кв;

$P_{кр}$ – плата за потребленные при текущем содержании общего имущества коммунальные ресурсы в месяц, руб. Для данного расчет приняты равные 0.

Итак, размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирном доме по ул. Нижнегорская, 39 составит:

$$P = 2,90 + 13,14 + 0 = \mathbf{16,04} \text{ рублей за 1 м.кв общей площади жилого помещения в месяц.}$$