

РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
«ТАХТАМУКАЙСКИЙ РАЙОН»
385100, аул Тахтамукай, ул. Гагарина 2
ТЕЛ. (87771)96-2-90, (8772)57-15-95
E-mail: amotahtamukay@adygeya.gov.ru



АДЫГЭ РЕСПУБЛИК
МУНИЦИПАЛЬНЭ ЗЭХЭТ
«ТЭХЪУТЭМЫКЪОЕ РАЙОН»
ИАДМИНИСТРАЦИЙ
385100, къ. Тэхъутэмыкъуай,
ур. Гагаринэм, ыцIэкIэ шытыр, 2
тел. (87771)96-2-90, (8772)57-15-95
E-mail: amotahtamukay@adygeya.gov.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 10 » 02 2026 г.
а. Тахтамукай

№ 114

Об определении управляющей организации,
временно исполняющей обязанности по
управлению многоквартирными домами

В целях недопущения нарушения прав граждан и создания угрозы проживания в многоквартирных домах на территории МО «Тахтамукайский район», в соответствии со статьей 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 года № 1616

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Определить ООО УК «ЖК Тургеневский» (ИНН 0107022261, ОГРН 1120107000650) временной управляющей организацией для осуществления управления многоквартирными домами, согласно адресному списку многоквартирных домов (Приложение № 1) 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, а также размер платы за содержание жилого помещения, согласно Приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Отделу по вопросам инфраструктуры администрации МО «Тахтамукайский район»:

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

3.2. Обеспечить в течение пяти рабочих дней после даты принятия настоящего постановления размещение его на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирных домов, согласно адресному списку многоквартирных домов (Приложение № 1).

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

3.4. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте Администрации МО «Тахтамукайский район».

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации МО «Тахтамукайский район» Чемсо Т.Р.

Глава муниципального образования
«Тахтамукайский район»



А.Х. Савв

Приложение № 1 к постановлению
Администрации МО «Тахтамукайский район»
от «__» _____ 2026 года № _____

Перечень многоквартирных домов, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация

№ п/п	Адрес
1	аул. Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, д. 3а/1

Управляющий делами



С.Х. Хатит

**Перечень
работ и услуг по содержанию
общего имущества собственников помещений
в многоквартирных домах по адресам:
Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул. Новая Адыгея, ул.
Тургеневское шоссе, д. 3а/1**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м., общей площади (рублей в месяц)
Раздел I. 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.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выщипывания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; 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 фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	Один раз в квартал		0,10
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:			
2.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между полой частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах внутренних поперечных стен к наружным	Один раз в квартал (при выявлении повреждений и нарушений – выполнение в течение 1 суток)		0,10

	стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличие 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; в случае выявления повреждений и нарушений - составления плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
3.1.	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, отслоение защитного слоя бетона и оголение арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; 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, отслоение защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; 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.	Один раз в квартал (при выявлении повреждений и нарушений – выполнение в течение 1 суток)		0,10
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
4.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; 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	Один раз в квартал (при выявлении повреждений и нарушений – выполнение в течение 1 суток)		0,10

	сборными железобетонами балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; 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; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Один раз в месяц во время обхода		0,10
5.2.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	По мере необходимости		0,10
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности	Один раз в месяц		0,10

	креплений 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; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам.			
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; 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.	Один раз в день (во время обхода)		0,10
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:			
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; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Один раз в месяц		0,10
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение	При выявлении повреждений и нарушений - выполнение в течение 1 суток		0,32

	выявленных нарушений.			
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
10.1.	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; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Один раз в месяц При выявлении повреждений и нарушений - выполнение в течение 1 суток		0,10
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
11.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Один раз в месяц При выявлении повреждений и нарушений - выполнение в течение 1 суток		0,10
Раздел II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно - технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.				
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			
12.1.	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 состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Один раз в месяц При выявлении повреждений и нарушений - выполнение в течение 1 суток		0,80
13.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
	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); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное	Постоянно		0,70

	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; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно - строительных работ на водопроводе.			
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния электрооборудования, радио - и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:			
14.1.	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;	Постоянно		0,80
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:			
15.1.	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и её отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных привлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	Постоянно		0,53
Раздел III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.				
16.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
16.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;	Один раз в неделю		2
16.2.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков.	Один раз в год		1,90
17.	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:			
17.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи	Один раз в день в дни снегопада		1,93

	и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.			
18.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
18.1.	Подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	Один раз в день (Выкашивание 1 раз в месяц)		2,70
19.	Содержание аварийно – диспетчерской службы:			
19.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.	Каждый раз при поступлении заявок населения		2,71
IV. Текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.				
20.	Текущий ремонт			
20.1.	Частичный ремонт кровли, ремонт люков на кровле	Выполняемый объем работ определяется в пределах размера финансирования планов работ, согласованным с собственниками помещений МКД (многоквартирного дома) или с председателем совета МКД, за исключением аварийно – восстановительных работ		3,50
20.2.	Общестроительные работы			
20.3.	Ремонт фундамента			
20.4.	Смена и ремонт покрытия отмостки до 5 кв.м.			
20.5.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций			
20.6.	Обработка техподполья антигрибковыми и противокоррозийными составами			
20.7.	Заделка трещин и выбоин на стенах			
20.8.	Ремонт фасада дома			
20.9.	Ремонт и восстановление крыльца дома			
20.10.	Ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования (МОП)			
20.11.	Ремонт внутренней отделки в МОП			
20.12.	Ремонт лестничных решеток, ограждений, поручней			
20.13.	Устройство и ремонт козырьков (над входами в подъезд)			
20.14.	Ремонтные работы всех инженерных систем дома (водоснабжение, электроснабжение, канализация)			
20.15.	Установка и ремонт приборов учёта (оборудования для приборов учёта)			
20.16.	Установка и покраска лавочек			
20.17.	Установка, ремонт и окраска ограждений			
20.18.	Установка и ремонт досок объявлений			
20.19.	Установка почтовых ящиков			
V. Услуги по управлению многоквартирным домом.				
21.	Организация управления многоквартирным домом:			
21.1.	Договорно – правовая деятельность: заключение договоров на проведение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг; взыскание вреда, причиненного общему имуществу многоквартирного дома; взыскание в судебном			

	порядке платежей за оказанные жилищные услуги.	ПОСТОЯННО		4,51
21.2.	Организация деятельности по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных домов, выполнение функций заказчика при производстве работ. Технический контроль и планирование: осуществление планового надзора за техническим состоянием МКД; подготовка МКД к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок и внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц; приемка выполненных работ и услуг согласно заключенным договорам и фактически выполненным работам. Планирование работ по МКД, находящемуся в управлении управляющей организации на основе договора управления. Планирование мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД в целях повышения уровня энергоснабжения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества собственников помещений МКД.			
21.3.	Организация контроля за предоставлением коммунальных услуг. Проведение внеплановых проверок и обследований по обращениям собственников. Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием инженерных систем МКД, ликвидацией аварий и проведение ремонтно – восстановительных работ. Обеспечение учёта используемых энергетических ресурсов с применением приборов учёта при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы.			
21.4.	Организация работ по капитальному ремонту МКД (за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса Российской Федерации. Заказ и контроль проектно – сметной документации по капитальному ремонту дома. Осуществление технического надзора за строительно – монтажными работами и их приемка по завершении указанных работ.			
21.5.	Финансово – экономическая деятельность: разработка документации и осуществление расчета смет, нормативов и тарифов по содержанию и текущему ремонту; оплата по заключенным договорам работ и оказанных услуг с учетом их фактического исполнения; ведение пообъектного (подомового)			

	бухгалтерского учёта. Выполнение индивидуального расчета размера платы по содержанию МКД и при заключении договоров на проведение дополнительного объема работ по текущему ремонту МКД. Оплата НДС.			
21.6.	Работа с гражданами, проживающими в МКД: расчет и учет платежей за жилищные услуги, ведение лицевого счета квартир, учетно – регистрационная деятельность, ведение базы данных потребителей, печать и доставка квитанций, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными организациями. Распределение платежей и расчеты с организациями, предоставляющими жилищные услуги. Организация деятельности по приему и обработке платежей за жилищные и прочие услуги банковскими и почтовыми организациями и операторами по приему платежей. Построение информационной системы с учетом требований ФЗ. Проведение мероприятий по защите персональных данных. Формирование единого платежного документа. Организация справочно – информационных приемных граждан по расчетам за жилищно – коммунальные и прочие услуги.			
21.7.	Работа с собственниками по вопросам энергосбережения. Создание автоматизированной системы передачи показаний за потребляемые энергетические ресурсы, подлежащие обязательному учёту с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов (переход на расчеты по приборам учёта).			
21.8.	Сбор, подготовка и оформление состава информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации.			
Итого по всему многоквартирному дому:				23-50
Коммунальные ресурсы для содержания общедомовых нужд оплачиваются по факту потребления дополнительной строкой.				
Обслуживание газовых общедомовых узлов системы газоснабжения начисляется отдельной строкой согласно заключенному договору с АО «Газпром газораспределение Майкоп» по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО в многоквартирном доме.				

Управляющий делами



С.Х. Хатит