



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ
(МИНСТРОЙ ЛНР)**

ПРИКАЗ

«17» июля 2025 г.

№ 104

г. Луганск

Зарегистрировано в Министерстве юстиции
Луганской Народной Республики
«23» 07 2025 г. за № 135/520

**Об утверждении порядка перевода многоквартирных домов
под управление некоммерческой организации «Единый региональный
фонд по управлению многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики» от юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными
домами на территории Луганской Народной Республики**

В соответствии с распоряжением Правительства Луганской Народной Республики от 26.01.2024 № 15-р/24 «О создании некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» в целях перевода многоквартирных домов, включенных в перечень многоквартирных домов, переводимых под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики», утвержденный постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 11.12.2024 № 275/24 (с изменениями), в соответствии с абзацем вторым пункта 4.1. раздела IV Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики, утвержденного Указом Главы Луганской Народной Республики от 09.06.2023 № УГ-55/23 (с изменениями), приказываю:

1. Утвердить прилагаемый порядок перевода многоквартирных домов под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики.

2. Некоммерческой организации «Единый региональный фонд

по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» (далее — Единый региональный фонд управления МКД):

осуществить информирование юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, включенными в перечень многоквартирных домов, переводимых под управление Единого регионального фонда управления МКД, утвержденный постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 11.12.2024 № 275/24 (с изменениями) (далее – Перечень), о дате, времени и месте перевода многоквартирных домов под управление Единого регионального фонда управления МКД в соответствии с установленным порядком;

организовать перевод многоквартирных домов, включенных в Перечень, в соответствии с установленным порядком в сроки, определенные Планом-графиком перевода многоквартирных домов, включенных в перечень многоквартирных домов, переводимых под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики», утвержденным постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 27.12.2024 № 320/24.

3. Порядок, указанный в пункте 1 настоящего приказа, распространяется на многоквартирные дома, управление в которых осуществляется товариществом собственников жилья, в управление единой региональной управляющей организации при прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в связи с ликвидацией товарищества собственников жилья.

4. Начальнику юридического отдела Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики обеспечить в установленном порядке предоставление настоящего приказа на государственную регистрацию в Министерство юстиции Луганской Народной Республики.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня, следующего за днем официального опубликования.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики Дупленко С.П.

Министр строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Луганской Народной Республики

И.В. Жарков

УТВЕРЖДЕН

приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства

Луганской Народной Республики

от «17» июля 2025 г. № 104

ПОРЯДОК

перевода многоквартирных домов под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики

1. Настоящий порядок перевода многоквартирных домов под управление некоммерческой организации «Единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики» от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Луганской Народной Республики (далее – Порядок) (далее — Единый региональный фонд управления МКД), разработан с целью определения порядка перевода многоквартирных домов, указанных в перечне многоквартирных домов, переводимых под управление Единого регионального фонда управления МКД утвержденный постановлением Правительства Луганской Народной Республики от 11.12.2024 № 275/24 (с изменениями) (далее – Перечень).

2. Перевод многоквартирного дома, включенного в Перечень под управление Единого регионального фонда управления МКД заключается в передаче от лица, управляющего многоквартирным домом, единой региональной управляющей организации технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в таких многоквартирных домах, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее – техническая документация, технические средства и оборудование), совместном осмотре общего имущества в многоквартирном доме, снятии показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) и оформлении акта перевода многоквартирного дома в управление единой региональной управляющей организации.

3. Единый региональный фонд управления МКД направляет лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, включенным в Перечень, уведомление о необходимости перевода многоквартирного дома

под управление единой региональной управляющей организации, содержащее предложение:

о дате, времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование;

дате и времени совместного осмотра общего имущества в многоквартирном доме и снятии показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) (при наличии), составлении соответствующих актов.

4. Единый региональный фонд управления МКД направляет уведомление, указанное в пункте 3 настоящего порядка, способом, позволяющим подтвердить дату отправления такого уведомления – нарочно, электронной почтой, отделениями почтовой связи, предоставленным указанными юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями инспекции жилищного и строительного надзора Луганской Народной Республики в соответствии с Правилами представления уведомления об осуществлении видов деятельности из числа указанных в части 1 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», осуществление которых на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области допускается с 01.03.2024 без получения лицензии, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.03.2023 № 463.

5. В определенное пунктом 3 настоящего Порядка (место, дата, время), уполномоченные представители Единого регионального фонда управления МКД и лица, управляющего многоквартирным домом, осуществляют прием - передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов и отражают состав и состояние передаваемых документации и документов в Акте приема-передачи технической документации, технических средств и оборудования (далее — Акт приема — передачи) (приложение № 1 к настоящему порядку), переводимого под управление Единого регионального фонда управления МКД.

Передача технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, осуществляется в ходе совместного осмотра многоквартирного дома передающей и принимающей сторонами и отражается в Акте приема-передачи.

6. Имеющиеся несоответствия в количественном и (или) качественном составе технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче в соответствии с пунктами 24 и 26 раздела II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, отражаются в Акте приема - передачи.

7. В случае отсутствия у лица, ранее управлявшего многоквартирным домом, одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, в Акте приема-передачи, отражается факт отсутствия такой документации, документов.

8. При переводе многоквартирного дома под управление Единого регионального фонда управления МКД осуществляется совместный осмотр многоквартирного дома представителями Единого регионального фонда управления МКД и лица, ранее управлявшего многоквартирным домом. В ходе осмотра проводится оценка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и снятие показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) (при наличии таких приборов).

9. Результаты осмотра общего имущества в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с пунктом 8 настоящего порядка, отражаются в Акте осмотра общего имущества в многоквартирном доме при переводе многоквартирного дома под управление Единого регионального фонда управления МКД (приложение № 2 к настоящему порядку) (далее — Акт осмотра).

10. После составления и подписания принимающей и передающей сторонами Акта приема-передачи и Акта осмотра составляют Акт перевода многоквартирного дома под управление Единого регионального фонда управления МКД (приложение № 3 к настоящему порядку) (далее — Акт перевода), в котором в том числе отражаются показания общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) (при наличии таких приборов), совместно снятые сторонами.

11. Единый региональный фонд управления МКД после зафиксированных в акте перевода показаний общедомовых приборов учета, несет ответственность за оплату коммунальных ресурсов, поставленных в многоквартирный дом и используемых в целях содержания имущества в многоквартирном доме.

12. Акт приема-передачи, Акт осмотра и Акт перевода составляются в трех экземплярах: один экземпляр — для лица, ранее управлявшего многоквартирным домом, два экземпляра — для Единого регионального фонда управления МКД. По одному экземпляру Акта осмотра и Акта перевода в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания передающей и принимающей сторонами направляются в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики.

13. В случае разногласий в соответствии с пунктом 23 раздела V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 № 416, копия Акта приема-передачи технической документации, технических средств и оборудования подлежит направлению в инспекцию

жилищного и строительного надзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

14. В течение 6 месяцев с даты перевода многоквартирного дома под управление Единого регионального фонда управления МКД, проводится осмотр общего имущества в многоквартирном доме с целью оценки потребности в выполнении работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме для включения в годовую программу ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, находящихся в управлении единой региональной управляющей организации.

15. Принятая в соответствии с пунктом 4 настоящего порядка техническая документация, технические средства и оборудование, хранятся в территориальном подразделении (филиале) Единого регионального фонда управления МКД, за которым закреплен многоквартирный дом.

Единый региональный фонд управления МКД обеспечивает:

хранение и обеспечение сохранности технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, их актуализацию;

обеспечение сохранности и работоспособного состояния переданных ей технических средств и оборудования многоквартирного дома в течение срока действия договора управления многоквартирным домом.

Министр строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Луганской Народной Республики

И.В. Жарков

Приложение № 1
к Порядку перевода многоквартирных
домов под управление некоммерческой
организации «Единый региональный
фонд по управлению многоквартирными
домами на территории Луганской Народной
Республики» от юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей,
осуществляющих управление
многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики

АКТ
приема-передачи технической документации на многоквартирный дом
и иных связанных с управлением этим домом документов,
технических средств и оборудования
от «___» _____ 202_ года

Настоящий акт составлен представителем управляющей организации

(Организационно-правовая форма, полное наименование организации, ФИО, должность, подтверждение полномочия)

и представителем единой региональной управляющей организации

(ФИО, должность, подтверждение полномочия)

о приеме-передаче технической документации на многоквартирный дом (МКД) и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования единой региональной управляющей организации от управляющей организации, ранее осуществлявшей управление многоквартирным домом по адресу:

Субъект Российской Федерации	
Муниципальное образование	
Населенный пункт	
Улица	
Номер дома	
Корпус	
Строение	
Литера	

1. Перечень переданной технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом

№ п/п	Наименование документа	Указание на передачу (передан/не передан)	Состояние документа
1. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества		
2.	Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, информация об оснащении помещений в МКД индивидуальными приборами учета		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества в МКД		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования		
5.	Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду		
6.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома		
2. Иные документы, связанные с управлением МКД			
7.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка		
8.	Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом		
9.	Копия градостроительного плана земельного участка		
10.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений		
11.	Проектная документация (копия проектной документации) на МКД		
12.	Реестр собственников помещений в МКД, список лиц, использующих общее имущество на основании		

	договоров		
13.	Договоры об использовании общего имущества в МКД		
14.	Оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД		
15.	Иные имеющиеся связанные с управлением МКД документы		

2. Перечень переданных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации МКД и управления им

№ п/п	Наименование технического средства и оборудования	Указание на передачу (передан/не передан)	Назначение, описание, количество	Состояние
1.	Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД			
2.	Электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД			
3.	Иные технические средства, необходимые для эксплуатации МКД и управления им			
4.	Оборудование, необходимое для эксплуатации МКД и управления им			

От принимающей стороны

_____ (подпись)
«__» _____ 202_ г.

М.П.

От передающей стороны

_____ (подпись)
«__» _____ 202_ г.

М.П.

Приложение № 2
к Порядку перевода многоквартирных
домов под управление некоммерческой
организации «Единый региональный
фонд по управлению многоквартирными
домами на территории Луганской Народной
Республики» от юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей,
осуществляющих управление
многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики

**Акт осмотра общего имущества в многоквартирном доме
при переводе многоквартирного дома в управление единой региональной
управляющей организации
от «__» _____ 202_ года**

Мы, нижеподписавшиеся,

(ФИО, должности лиц, проводящих осмотр)

провели осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома по адресу:

Субъект Российской Федерации	
Муниципальное образование	
Населенный пункт	
Улица	
Номер дома	
Корпус	
Строение	
Литера	

Общая характеристика многоквартирного дома (МКД)

Год ввода в эксплуатацию	
Серия, тип МКД	
Количество этажей	
Количество подъездов	
Количество жилых помещений (квартир)	
Количество нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества)	
Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД, кв. м, в том числе:	
площадь жилых помещений в МКД, кв. м (если известна)	
площадь нежилых помещений в МКД, кв. м (если известна)	

В результате проведенного осмотра выявлено следующее.

1. Наличие повреждений МКД, полученных в ходе боевых действий

Повреждения в ходе боевых действий	<p>Рекомендуется указывать наличие разрушений в доме, полученных в ходе боевых действий из справочника:</p> <p>0 – повреждения отсутствуют;</p> <p>1 – повреждения незначительные, не затрагивающие несущих конструкций, устранимые в ходе текущего ремонта;</p> <p>2 – повреждения средней тяжести, затронуто 5% и менее несущих конструкций одного типа (за исключением деревянных несущих конструкций крыши) либо повреждены не более двух типов несущих конструкций (за исключением деревянных несущих конструкций крыши) с числом аварийных несущих конструкций не более 3 % от общего числа конструкций каждого типа, возможно восстановление несущих конструкций в ходе капитального ремонта;</p> <p>3 – повреждения сильные, затронуто более 5%, но менее 10% несущих конструкций одного типа (за исключением деревянных несущих конструкций крыши) либо повреждены более двух типов несущих конструкций (за исключением деревянных несущих конструкций крыши) с числом аварийных несущих конструкций более 3 %, но менее 10% от общего числа конструкций каждого типа; восстановление (замена) несущих конструкций возможно в ходе капитального ремонта или реконструкции многоквартирного дома;</p> <p>4 – многоквартирный дом восстановлению не подлежит; предлагается включить в перечень МКД, подлежащих сносу.</p>
------------------------------------	--

2. Техническое состояния элементов общего имущества в МКД и потребность в проведении ремонта

2.1. Несущие конструкции МКД

Наименование	Тип	Материал	Описание дефектов, повреждений
1	2	3	4
Фундамент, стены подвала	Ленточный Свайный Столбчатый Сплошной Комбинированный	Железобетон Бетон Камень Древесина Смешанный	

1	2	3	4
Наружные стены	-	Железобетон, бетон, шлакобетон (и разновидности) Камень Древесина Смешанный (деревянный каркас с заполнением)	
Внутренние стены		Железобетон, бетон, шлакобетон (и разновидности) Камень Древесина Смешанный (деревянный каркас с заполнением)	
Колонны, столбы		Железобетон Камень Металл Древесина Смешанный (камень с металлической обоймой)	
Перекрытия		Железобетон Металл Древесина Камень (кирпичные своды) "Деревянный накат" по металлическим балкам	
Покрытие		Металл Древесина Железобетон	
Балконы, козырьки		Железобетон	
Лестницы		Железобетон Металл Древесина Смешанный	

2.2. Крыша

Наименование	Материал	Описание дефектов, повреждений
Стропильная система		
Покрытие		

2.3. Внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения

Наименование	Тип	Описание дефектов, повреждений
Система холодного водоснабжения		
Система горячего водоснабжения		
Система водоотведения		
Система газоснабжения		
Система теплоснабжения (отопления)		
Система электроснабжения		
Мусоропровод		

2.4. Лифты

Тип	Характеристики	Количество	Описание дефектов, повреждений

2.5. Ограждающие несущие конструкции МКД

Наименование	Материал	Количество	Описание дефектов, повреждений
Двери входные			
Двери в помещения, относящиеся к общему имуществу			
Окна помещений, относящихся к общему имуществу			

2.6. Помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД

Наименование помещения	Описание дефектов, повреждений
Подвал	
Чердак	
Технический этаж	
Колясочная	
Подъезд (межлестничное пространство)	
Коридоры	
Тамбуры	
Холлы	
Вестибюль	

Выводы и предложения по результатам осмотра:

Первоочередного проведения ремонта требуют следующие виды конструкций и внутридомовых систем инженерно-технической обеспечения:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

Подписи:

_____	_____	_____
Фамилия, инициалы	должность	подпись, дата
_____	_____	_____
Фамилия, инициалы	должность	подпись, дата
_____	_____	_____
Фамилия, инициалы	должность	подпись, дата

Приложение № 3
к Порядку перевода многоквартирных
домов под управление некоммерческой
организации «Единый региональный
фонд по управлению многоквартирными
домами на территории Луганской Народной
Республики» от юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей,
осуществляющих управление
многоквартирными домами на территории
Луганской Народной Республики

АКТ
перевода многоквартирного дома в управление единой региональной
управляющей организации
от «___» _____ 202_ года

Настоящий акт составлен представителем управляющей организации

(организационно-правовая форма, полное наименование организации, ФИО, должность, подтверждение полномочия)

и представителем единой региональной управляющей организации

(ФИО, должность, подтверждение полномочия)

о нижеследующем.

1. Управляющая организация «_____»
передала, а единая региональная управляющая организация приняла управление
многоквартирным домом по адресу:

Субъект Российской Федерации	
Муниципальное образование	
Населенный пункт	
Улица	
Номер дома	
Корпус	
Строение	
Литера	

2. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные
с управлением этим домом документы, технические средства и оборудование переданы
по акту приема-передачи от «___» _____ 202_ года.

3. Состояние общего имущества в многоквартирном доме отражено в Акте осмотра
общего имущества в многоквартирном доме от «___» _____ 202_ года.

4. На момент перевода многоквартирного дома в управление единой региональной управляющей организации: «___» _____ 202_ г. ___ часов ___ минут показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов составляют (при наличии):

Коллективный прибор учета	Название, марка, тип	Ед. изм.	Показания прибора
холодной (питьевой) воды			
горячей воды			
тепловой энергии на отопление			
газа			
электроэнергии			

От принимающей стороны

 _____ (подпись)
 «___» _____ 202_ г.

М.П.

От передающей стороны

 _____ (подпись)
 «___» _____ 202_ г.

М.П.