

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО, ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ

doi: 10.51639/2713-0576_2025_5_4_84

Научная статья

УДК 643.01

ГРНТИ 75.29.01

ВАК 2.1.13

Порядок обращения с нормативно - технической документацией и управление многоквартирными домами. Обзор управляющих организаций г. Новороссийск, их нормативно-правовая база

Валерия Александровна Дульдий, Наталья Петровна Шкутко,

Татьяна Михайловна Берестень

*Филиал ФГБОУ ВО «Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова» в г. Новороссийске,**Новороссийск, Россия*shkutko.natalya@yandex.ru**Аннотация**

В статье рассмотрена нормативно-техническая документация по многоквартирным домам согласно актуальным Постановлениям Правительства РФ, техническая документация, которая является собственностью всего дома, независимо от УО (управляющей организации) или ТСЖ (товарищество собственников жилья) - такая документация подлежит передаче организации, эксплуатирующей дом. Также рассмотрены лучшие управляющие организации многоквартирными домами (МКД) г. Новороссийск в 2025 г., их нормативно-правовая база (лицензии).

Ключевые слова: нормативно-техническая документация МКД, управление МКД, управляющие организации в г. Новороссийск.

Введение

Нормативно-техническая документация по МКД нужна для расчета справедливой цены на содержание и ремонт общего имущества, определения необходимого уровня текущего и капитального ремонта здания, выбора персонала для обслуживания и ремонта общего имущества, возможности сдать часть общего имущества в аренду, уведомления собственников, поставщиков ресурсов и органов власти о характеристиках и состоянии дома, например, о степени износа здания.

В техническую документацию МКД входят документы технического учёта жилищного фонда, документы на общедомовые счётчики, описи работ, акты приёмки и сметы по содержанию и текущему ремонту общего имущества и другие документы. Закон обязывает управляющие организации хранить, актуализировать и восстанавливать техническую документацию [1].

Управляющая компания — это организация, которая занимается обслуживанием и управлением жилых домов, обеспечивая комфорт и безопасность жильцов.

Роль управляющей компании в управлении многоквартирным домом нельзя недооценивать.

Она обеспечивает не только техническое обслуживание, но и способствует улучшению качества жизни, поддержанию порядка и безопасности, поэтому важно выбирать ответственных и компетентных управляющих.

Нормативно-правовая документация по многоквартирным домам

В современном обществе вопросы управления многоквартирными домами становятся все более актуальными. Рассмотрим основные нововведения и их влияние на жильцов и управляющие компании.

Нормативно-правовое регулирование многоквартирных домов — это совокупность законов и правил, направленных на обеспечение эффективного управления жилыми зданиями, защиту прав собственников и поддержание комфортных условий проживания.

В 2024 году в России были внесены значительные изменения в Жилищный кодекс, которые касаются порядка управления, ответственности управляющих организаций и механизмов взаимодействия с жильцами. Эти изменения направлены на повышение прозрачности и эффективности управления многоквартирными домами, что в конечном итоге улучшит качество жизни граждан. Обратимся к Федеральному закону РФ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (2024). В частности, закон вводит новые требования к отчетности управляющих компаний, усиливает контроль со стороны собственников жилья и предусматривает более жесткие меры ответственности за нарушение обязательств. Например, теперь управляющие организации обязаны предоставлять жильцам подробные отчеты о расходовании средств на содержание дома, что способствует повышению доверия и снижению конфликтов. Кроме того, закон расширяет возможности для создания товариществ собственников жилья, что позволяет жильцам самостоятельно управлять своим имуществом и принимать решения, учитывающие их интересы. Этот пример доказывает тезис о том, что изменения в нормативно-правовом регулировании способствуют улучшению управления многоквартирными домами и защите прав собственников.

Нормативно-правовые акты правительства РФ, применяющиеся к управлению и эксплуатации многоквартирных домов (МКД):

1. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Данный нормативный правовой акт определяет:

- лиц ответственных за содержание и ремонт общего имущества дома, границы общего имущества;
- основные требования к содержанию общего имущества;
- контроль за содержанием общего имущества;
- порядок и условия изменения размера платы при ненадлежащем содержании общего имущества.

2. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД. Данный нормативный правовой акт определяет конкретный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе отдельно по каждому объекту такого имущества. 3. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

Данный нормативный правовой акт определяет стандарты управления домами, в том числе:

- хранение и передачу технической документации;
- формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию общего имущества;
- осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;

3. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Данный нормативный правовой акт детально регламентирует виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, периодичность и сроки их выполнения. Кроме того, регламентирует такой важный аспект содержания общего имущества дома, как его подготовка к сезонной эксплуатации.

Согласно п. 24 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, актуального на текущий период 2025 г., техническая документация на многоквартирный дом (МКД) включает в себя [2]:

- документы технического учёта жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учёта и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки;
- документы (акты) о приёмке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учёта, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду;
- инструкцию по эксплуатации МКД по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Также существует иная актуальная документация по МКД. Перечень такой документации не является закрытым, он утверждается на общем собрании собственников. Она может включать в себя:

- копии письменных заявлений, жалоб и предложений, связанных с вопросами качества содержания общего имущества в доме и предоставление коммунальных услуг, актуальные на дату передачи;
- выписки из журналов (книг) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг, актуальные на дату передачи;
- копии договоров социального найма;
- акты устранения замечаний и нарушений от Государственной жилищной инспекции;
- копии подписания ГЖИ (Государственная Жилищная Инспекция);
- акты на материальные ценности, относящиеся к общему имуществу (пожарные шланги, светильники, кожухи, аншлаги (щит, специальные табличка), номерные знаки, почтовые ящики и др.) [3].

Порядок передачи технической документации МКД

Техническая документация является собственностью всего дома и независимо от того, какая УО (управляющая организация), обслуживающая дом или какое ТСЖ (товарищество собственников жилья), при смене УО или способа управления, такая документация подлежит передаче организации, эксплуатирующей дом [4].

Процедура передачи технической документации регламентирована ч. 10 ст. 162 ЖК РФ и разделом 5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, далее - Правила

416) [5]. В п.19 ПП РФ от 15.05.2013 № 416 сказано, что управляющая организация или ТСЖ, получив уведомление, обязана передать, во-первых, техническую документацию МКД и иные документы, во-вторых, информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров по акту приема - передачи. Акт должен содержать сведения о дате и месте его составления, а также перечень передаваемых документов.

Если каких-то документов не хватает или у принимающей стороны есть претензии по качеству и количественному составу технической документации, это тоже необходимо отразить в акте приема - передачи (п.23 "Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", утвержденных ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Копия такого акта должна быть направлена в орган ГЖН в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами (п.23 ПП РФ от 15.05.2013 № 416). Для передачи документов отводится срок в 3 рабочих дня с момента прекращения договора управления (п.10 ст.162 ЖК РФ).

При смене управляющей организации (УО) или смене способа управления МКД, досрочном расторжении договора управления, лицо, уполномоченное решением собрания, обязана в течение 5 рабочих дней направить в текущую УО и в ГЖИ уведомление о принятом решении с приложением копии решения общего собрания [6].

Прежняя УО должна уведомить новую УО или ТСЖ о передаче технической документации, для этого нужно предать новой компании уведомление. Это нужно сделать любым способом, который позволяет достоверно установить отправителя уведомления.

При смене УО или смене способа управления МКД, досрочном расторжении договора управления, лицо, уполномоченное решением собрания, обязана в течении 5 рабочих дней направить в текущую УО и в ГЖИ уведомление о принятом решении с приложением.

Деятельность управляющих компаний, регламентируется различными нормативными документами, среди которых:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Жилищный кодекс Российской Федерации;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации;
4. Закон «О защите прав потребителей»;
5. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
6. Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах»;
7. Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. №74/114/пр. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (с изменениями и дополнениями);
8. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
9. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
10. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и порядке их оказания и выполнения» (с изменениями и дополнениями);
11. Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении некоторых изменений по вопросам осуществления деятельности по управлению МКД»;

12. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» от 03.04.2018 № 59-ФЗ;

13. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Нормативно-правовая база и лицензирование управляющих организации (компаний) МКД в г. Новороссийск на 2025 г.

По данным рейтинга управляющих компаний Новороссийска за август–сентябрь 2025 года, опубликованного на портале «Мой-Новороссийск.рф», лидером стала ООО «УК «Альтернатива», набравшая 8,75 балла (рейтинг А+) за управление 29 домами [7].

Всего в категорию «Высокая» (рейтинг А) вошли 9 управляющих компаний:

1. ООО УК «Альтернатива» - управляющая компания в Новороссийске, зарегистрированная 24 января 2013 года. По состоянию на 5 ноября 2025 года юридическое лицо является действующим. Некоторые нормативные документы, на которых основана деятельность ООО «УК «Альтернатива»» в Новороссийске:

- Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Этот закон служит правовым основанием для обработки персональных данных, которые компания собирает, записывает, систематизирует, хранит и т.д;

- положение об обработке персональных данных ООО «УК «Альтернатива»»;

- лицензия №217 от 12.05.2015. Компания имеет право на предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, при этом учитывает особенности лицензирования, установленные Жилищным кодексом РФ;

- устав ООО «УК «Альтернатива»» [8].

2. ООО «УК Геленджикский маяк» (полное наименование - «Управляющая компания Геленджикский маяк») - действующая компания, зарегистрированная 21 мая 2019 года. Основной вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Дополнительные виды деятельности: обеспечение работоспособности тепловых сетей, передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям и другие.

ООО «УК ГМ» имеет две лицензии на право заниматься различными видами деятельности:

- лицензия 023000852 от 20 февраля 2020 года, выданная Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края. Лицензия позволяет управлять многоквартирными домами с учётом особенностей, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

- лицензия Л045-01324-23/01947324 от 4 марта 2025 года, выданная той же инспекцией. Лицензия даёт право на предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами и действует до 4 марта 2030 года [9].

3. ООО УК «ЛАВР» - общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное 26 июня 2018 года. По состоянию на 28 октября 2025 года компания является действующей. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32). Дополнительные виды деятельности: сбор неопасных отходов, обработка и утилизация неопасных отходов, производство электромонтажных работ и другие. Лицензия: с 20 февраля 2019 года ООО УК «ЛАВР» имеет лицензию на право заниматься предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (номер лицензии 023000770) [10].

4. ООО «КЖУ» (полное наименование - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНЬЖИЛУПРАВЛЕНИЕ») - компания, зарегистрированная 6

июля 2010 года. По состоянию на 27 августа 2025 года организация является действующей. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД - 68.32). Дополнительные виды деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД - 68.32.1), управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД - 68.32.2).

Нормативно-правовая база:

- Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Этот закон служит правовым основанием для обработки персональных данных ООО «КЖУ»;
- Трудовой кодекс Российской Федерации, в частности статьи 86–90;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- положение об обработке персональных данных ООО «КубаньЖилУправление»;
- лицензия №300 от 12.05.2015 на право заниматься предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами;
- устав ООО «КубаньЖилУправление» [11].

5. ООО УК «ПАРКОВАЯ» -управляющая компания в Новороссийске, зарегистрированная 14 февраля 2014 года. По состоянию на 5 ноября 2025 года юридическое лицо является действующим. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. Дополнительные коды ОКВЭД: производство, передача и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, строительство жилых и нежилых зданий и другие. С 14 ноября 2023 года ООО «УК «ПАРКОВАЯ»» имеет лицензию № 023001211 от Государственной жилищной инспекции Краснодарского края на право заниматься управлением многоквартирными домами. [12].

6. ООО «РГС» (полное юридическое наименование - Общество с ограниченной ответственностью «РОСГОССЕРВИС») - компания, зарегистрированная 23 октября 2014 года в Новороссийске. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД - 68.32). Дополнительные виды деятельности: производство электромонтажных работ, санитарно-технических работ, строительно-монтажных работ, штукатурных работ, столярных и плотничных работ и другие [13]. ООО «РГС» имеет лицензию на право заниматься предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами, выданную государственной жилищной инспекцией Краснодарского края 10 апреля 2015 года.

7. ООО «Атмосфера» - управляющая компания в Новороссийске, зарегистрированная 27 февраля 2017 года. По состоянию на 5 ноября 2025 года юридическое лицо является действующим. Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе [14].

8. ООО «Пик-Комфорт» - крупнейшая управляющая компания в России, входящая в группу компаний «ПИК». Занимается управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирных домов [15]. Компания осуществляет свою деятельность с 1999 года в 11 регионах России и обслуживает более 100 жилых кварталов, построенных «ПИК». ООО «ПИК-КОМФОРТ» имеет несколько лицензий на право заниматься управлением многоквартирными домами:

- лицензия 077 002272 от 26.07.2021 выдана Государственной жилищной инспекцией города Москвы. Срок действия: с 26.07.2021;
- лицензия 066001110 от 24.09.2020 выдана Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области. Срок действия: с 24.09.2020;
- лицензия 037 000357 от 27.08.2018 выдана Службой государственной жилищной инспекции Ивановской области. Срок действия: с 27.08.2018.

9. ООО «Зелёный квартал» - управляющая компания в Новороссийске, которая оказывает услуги по поддержанию общедомового имущества и созданию условий для комфортного проживания. По данным на 3 ноября 2025 года, компания действующая, её основной вид деятельности - управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. ООО УК «Зелёный квартал» имеет две лицензии, выданные государственной жилищной инспекцией Краснодарского края 12 мая 2015 года:

- лицензия №023 310 - бессрочная, вид деятельности — осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с учётом особенностей лицензирования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- лицензия №023000310 - вид деятельности тот же [16].

Заключение

В современном обществе вопросы управления многоквартирными домами становятся все более актуальными. Это совокупность законов, правил и инструкций, регулирующих отношения между собственниками жилья, управляющими компаниями и государственными органами. Нормативно-правовая документация играет ключевую роль в обеспечении порядка и справедливости в сфере жилищных отношений, защищая права всех участников и способствуя улучшению качества жизни в многоквартирных домах.

Обратимся к Жилищному кодексу Российской Федерации, который является основным нормативным актом в данной области. В нем подробно прописаны обязанности и права собственников квартир, управляющих организаций, а также порядок проведения собраний жильцов и принятия решений. Например, статья 44 ЖК РФ регламентирует порядок проведения общего собрания собственников, что позволяет принимать коллективные решения по вопросам ремонта, содержания и управления домом. Этот пример показывает, как нормативно-правовая документация способствует упорядочиванию взаимодействия между жильцами и управляющими структурами, предотвращая конфликты и обеспечивая прозрачность процессов.

Таким образом, нормативно-правовая документация по многоквартирным домам является фундаментом для эффективного управления жилым фондом.

Конфликт интересов

Авторы статьи заявляют, что на момент подачи статьи в редакцию, у них нет возможного конфликта интересов с третьими лицами.

Список источников

1. Техническая документация МКД: что в нее входит и как восстановить [Электронный ресурс]. – URL: <https://doma.ai/blog/tekhnicheskaya-dokumentaciya-mkd> (дата обращения: 12.11.2025).
2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения».
3. Техническая документация на многоквартирный дом: состав, хранение и порядок передачи [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.law.ru/article/24994-tehnicheskaya-dokumentatsiya-na-mnogokvartirnyy-dom> (дата обращения: 10.11.2025).
4. Порядок передачи технической документации [Электронный ресурс]. – URL: <https://roskvartal.ru/wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom/poryadok-peredachi-tehnicheskoy-dokumentacii> (дата обращения: 12.11.2025).

5. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".
6. 5 главных шагов в процессе передачи дома в управление новой управляющей организации [Электронный ресурс]. – URL: <https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/10489-5-glavnyh-shagov-v-processe-peredachi-doma-v-upravlenie-novoy-uo> (дата обращения: 09.11.2025).
7. «На платформе «Мой-Новороссийск.рф» составлен ежемесячный рейтинг управляющих компаний города-героя за август-сентябрь 2025 года» [Электронный ресурс]. – URL: <https://admnvrsk.ru/o-gorode/novosti/glavnye-novosti/news-27102025173158-153145/> (дата обращения: 12.11.2025).
8. ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬТЕРНАТИВА" [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.list-org.com/company/7382511> (дата обращения: 12.11.2025).
9. Контрагент ООО "УК ГМ" [Электронный ресурс]. – URL: https://www.audit-it.ru/contragent/1192375037271_ooo-uk-gm (дата обращения: 12.11.2025).
10. Контрагент ООО УК "ЛАВР" [Электронный ресурс]. – URL: https://www.audit-it.ru/contragent/1182375053300_ooo-uk-lavr (дата обращения: 12.11.2025).
11. Контрагент ООО "КЖУ" [Электронный ресурс]. – URL: https://www.audit-it.ru/contragent/1102315003108_ooo-kzhu (дата обращения: 12.11.2025).
12. Контрагент ООО "УК "ПАРКОВАЯ" [Электронный ресурс]. – URL: https://www.audit-it.ru/contragent/1142315000805_ooo-uk-parkovaya (дата обращения: 12.11.2025).
13. Контрагент ООО "РГС" [Электронный ресурс]. – URL: https://www.audit-it.ru/contragent/1142315006085_ooo-rgs (дата обращения: 12.11.2025).
14. Контрагент ООО "АТМОСФЕРА" [Электронный ресурс]. – URL: <https://checko.ru/company/atmosfera-1172375015141> (дата обращения: 12.11.2025).
15. Контрагент ООО "ПИК-КОМФОРТ" [Электронный ресурс]. – URL: https://www.audit-it.ru/contragent/1027700082266_ooo-pik-komfort (дата обращения: 12.11.2025).
16. Организация ООО УК "Зеленый квартал" [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.list-org.com/company/7513574> (дата обращения: 12.11.2025).

The procedure for handling regulatory and technical documentation and managing multi-apartment buildings (MAPBs). Overview of management organizations in Novorossiysk and their regulatory framework.

Valeria Aleksandrovna Duldiy, Natalia Petrovna Shkutko, Tatiana Mikhailovna Beresten
*Branch of the Belgorod State Technological University
 named after V.G. Shukhov in Novorossiysk,
 Novorossiysk, Russia*
shkutko.natalya@yandex.ru

Abstract

The article discusses the regulatory and technical documentation for multi-apartment buildings (MAP) according to the current Decrees of the Government of the Russian Federation, technical documentation that is the property of the entire building, regardless of the management company (MC) or the homeowners' association (HOA) - such documentation is subject to transfer to the organization operating the building. Also, the best management companies of MAP in Novorossiysk in 2025, their regulatory legal framework (licenses) are considered.

Keywords: regulatory and technical documentation of MAP, technical documentation of MAP, management companies in Novorossiysk.