

## ОТЧЕТ

**ООО "УК "Оптимист" перед собственниками и нанимателями многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 629300, г. Новый Уренгой, мкр. Строителей, д. 5, корпус 1 по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг и коммунальных ресурсов за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.**

### **Раздел 1. Общие сведения об управляющей компании.**

Место нахождения управляющей организации:  
629300, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, дом 2, корп.2, пом.А, цокольный этаж

Юридический адрес:  
629300, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, дом 2, корп.2, пом.А, цокольный этаж

Почтовый адрес:  
629300, г.Новый Уренгой, а/я 10

Фактический адрес:  
629300, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, дом 2, корп.2, пом.А, цокольный этаж

ИНН 8904080822 КПП 890401001

БИК 047 102 651

к/с 301 018 108 0000 0000 651

Генеральный директор

Матюх Маргарита Николаевна

Телефон диспетчерской службы

(3494) 93-98-89

Электронная почта

[uk-optimist@mail.ru](mailto:uk-optimist@mail.ru)

Режим работы

ПН-ПТ с 8:30 до 18:00

СБ с 8:30 до 14:00

Режим работы Аварийной службы:

КРУГЛОСУТОЧНО

## Раздел 2. Техническое состояние многоквартирного дома

Год постройки 2015 г.

Общая площадь - 4889,3 м<sup>2</sup>

Площадь жилых помещений - 4112,4 м<sup>2</sup>

Площадь нежилых помещений - 776,9 м<sup>2</sup>

Площадь МОП -797,9 м<sup>2</sup>

Этажей - 6

Подвал имеется

Количество квартир - 84

Количество нежилых помещений - 3

Лифт -3 шт

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент	Свайный	Удовлетворительное
2	Стены внутренние	Стены кирпич	Удовлетворительное
3	Фасад	Стены кирпич	Удовлетворительное
4	Перекрытия	Перекрытие монолитное	Удовлетворительное
5	Крыша	Однокатная	Удовлетворительное
6	Окна	Деревянные	Удовлетворительное
7	Двери	Металлическая	Удовлетворительное
8	Электроснабжение	Медные провода	Удовлетворительное
9	Холодное водоснабжение	Металлополимер	Удовлетворительное
10	Горячее водоснабжение	Металлополимер	Удовлетворительное
11	Водоотведение	ПВХ	Удовлетворительное
12	Отопление	Металлополимер	Удовлетворительное
13	Лифт	3 шт	Удовлетворительное
13	Вентиляция	вентиляционные каналы	Удовлетворительное
14	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	Удовлетворительное

**Раздел 3. Информация о начислении за содержание и текущий ремонт за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.**  
**Реквизиты договора управления: Договор управления № Б/Н от 01.02.2017 г., доп. согл. № 1 от 23.01.2020 г.**

1.	Расчетная площадь жилых и нежилых помещений (м2)	4 889,30
2.	Тариф (руб/м2)	41,88
3.	Расчетный период (кол-во месяцев)	12,00
4.	Начислено за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. (руб.)	2 457 166,61
5.	в т.ч НДС-20% подлежащий уплате в бюджет (руб.)	409 527,77
6.	Задолженность собственников и нанимателей на 01.01.2020 г. (руб.)	395 273,58
7.	Оплачено собственниками и нанимателями за 2020 г. (руб.)	2 464 323,13
8.	Задолженность собственников и нанимателей на 31.12.2020 г. (руб.)	388 091,65
9.	<b>Доход</b>	<b>2 047 638,84</b>
10.	<b>Расход</b>	<b>1 975 277,22</b>
11.	Накоплено за 2020 год до выполнения работ в последующие периоды	72 361,64

**Раздел 4. Информация о начислении ком.услуг и ком.ресурсов за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.**

№ п/п	Вид расчета	Задолженность собственников и нанимателей на 31.12.2019 г.	Количество начислений	Сумма начислений	Сумма оплаты	Задолженность
1	Водоотведение	69 032,09	947,201	38702,29	96144,34	11 590,04
2	КР СОИ Водоотведение	3 485,78	753,419	31 105,64	29 896,61	4 694,81
3	Горячее водоснабжение	87 215,96	328,877	43673,26	117165,30	13 723,92
4	КР СОИ Горячее водоснабжение	5 661,11	171,819	22886,39	22886,39	5 661,11
5	Отопление	135 092,72	105,000	131 757,47	253116,64	13 733,55
6	Холодное водоснабжение	36 665,40	619,660	21869,59	52138,63	6 396,36
7	КР СОИ Холодное водоснабжение	1 508,36	581,599	20 801,47	18 648,12	3 661,71
8	КР СОИ Эл энергия	0,00	21191,000	61768,29	52055,32	9 712,97
	<b>Итого</b>	<b>338 661,42</b>		<b>372 564,40</b>	<b>642 051,35</b>	<b>69 174,47</b>

**Раздел 5. Перечень и тарифы на ком.услуги и ком.ресурсы, предоставляемые потребителям.**

№ п/п	Наименование ком.услуги/ком.ресурса	Основание:	За период с 01.01.2020г	За период с 01.07.2020г	PCO	Реквизиты заключенного договора
			по 30.06.2020г.	по 31.12.2020г.		
1	Водоснабжение холодное (ХВС), КР СОИ ХВС	Приказ Департамента цен и тарифов ЯНАО № 193-т от 04.12.2019 г.	35,58 руб/м.куб.	37 руб/м.куб.	Акционерное общество "Уренгойгорводоканал"	№ 222 от 24.01.2019 (Поставка ХВС и ВО), № 11-СОИ от 25.12.2019 г. (СОИ по ХВС и ВО)
2	Водоотведение, КР СОИ ВО	Приказ Департамента цен и тарифов ЯНАО № 192-т от 04.12.2019 г.	41,12 руб/м.куб.	42,76 руб/м.куб.	"	"
3	Водоснабжение горячее (ГВС), КР СОИ ГВС	Приказ Департамента цен и тарифов ЯНАО № 193-т от 04.12.2019 г.	133,2 руб/м.куб.	138,53 руб/м.куб.	Акционерное общество "Уренгойтеплогенерация-1"	№ 177 СОИ от 13.12.2019 г. (Поставка ГВС СОИ), № 177 от 01.01.2018 г. (Поставка ГВС и тепла)* (Расторгнут, в связи переходом на прямые)
4	Отопление	Приказ Департамента цен и тарифов ЯНАО № 190-т от 04.12.2019 г.	1434,24 руб/Гкал	1489,53 руб/Гкал	"	"
5	Электроэнергия, КР СОИ Электроэнергия	Распоряжение РЭК №15 от 22.11.2019 г.	2,04 руб/кВт.ч (день), 1,01 руб/кВт.ч (ночь)	2,11 руб/кВт.ч (день), 1,04 руб/кВт.ч (ночь)	Акционерное общество "Газпром Энергосбыт Тюмень"	№ 12-873/У/2017 от 01.01.2017 г.

**Раздел 6. Информация о доходах от сдачи в аренду общего имущества собственников помещений МКД за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.**

Начислено (руб.) -	1 152,00
в т.ч. НДС-20% подлежащий уплате в бюджет (руб.) -	192,00

**Раздел 7. Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг**

Количество поступивших претензий - 0  
 Сумма произведенного перерасчета - 0

**Раздел 8. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников**

Направлено претензий потребителям-должникам - 16  
 Направлено исковых заявлений - 4

Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы 61 023,98 руб.

**Раздел 9. Проверки органов государственного контроля (надзора) всего по организации**

Проведенных проверок всего по организации - 0  
 Выявлено нарушений всего по организации - 0

**Раздел 10. Количество поступивших заявок в АДС всего за отчетный период - 58**

Раздел II. Отчёт о выполненных за период работах по текущему ремонту

№ п/п	Виды услуг, работ	Стоимость выполненных работ за 2020 год	Накoppено за 2020 год до выполнения в последующие периоды
1.	<p>Произведены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов.</p> <p>Проведены осмотры за осадками зданий и сооружений.</p> <p><b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов.</b>                      Ремонт, замена керамогранита, фасадной плитки на фасаде МКД.                      Ремонт просевшей отмостки вручную.                      Ремонт, укрепление, удлинение ливневой трубы.</p> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш.</b>                      Мелкий ремонт кровли, применяя мастику.                      Очистка снега с кровли.</p> <p>Замена замков на входных дверях чердаков. Подготовка к сезонной эксплуатации технических помещений дома (чердака).                      Прочистка и монтаж фановых труб.</p> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц.</b>                      Мелкий ремонт лестниц)</p> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.</b></p> <p>Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт.                      Укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях.                      Восстановление (ремонт) оконных переплетов в помещениях общего пользования (в том числе укрепление ручек и шпингалетов в оконных заполнениях).</p> <p>Замена (ремонт) дверных полотен в помещениях общего пользования (в том числе укрепление ручек и шпингалетов в дверных проемах, угеление и уплотнение дверных блоков на входе в подъезд).</p> <p><b>Текущий ремонт подъездов, площадей общего пользования</b></p>	139 345,06	49 381,93
2.	<p>Произведены работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества</p> <p><b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления</b></p> <p>Проведены технические осмотры и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления.</p> <p>Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, очистка от наледи и снега.</p> <p><b>Произведены работы, выполняемые для надлежащего содержания систем (холодного, горячего) водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирных домах.</b></p> <p>Осмотр системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения (1 раз в месяц).</p> <p>Прочистка канализационных стояков, лежаков и выпусков.</p> <p>Текущий ремонт и устранение незначительных неисправностей внутридомовых систем холодного, горячего водоснабжения и водоотведения.</p> <p>Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ликвидация воздушных пробок в системе отопления (в стояке, в радиаторном блоке).</li> <li>- слив и наполнение системы отопления.</li> <li>- промывка трубопроводов системы центрального отопления.</li> <li>- испытание трубопроводов системы центрального отопления.</li> <li>- ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков.</li> <li>- осмотр системы центрального отопления.</li> <li>- восстановление разрушенной тепловой изоляции.</li> <li>- смена параллельной задвижки и вентиля.</li> <li>- замена кранов для спуска воздуха из системы.</li> </ul> <p>Осмотр, проверка и ремонт коллективных приборов учета холодной воды, горячей воды и тепловой энергии.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осмотр общедомовых приборов учета</li> <li>- ремонт общедомовых приборов учета</li> <li>- снятие показаний с общедомовых приборов учета</li> <li>- госпроверка общедомовых приборов учета</li> </ul> <p>Установлен байпас, обр. клапана в подъезде, тех. помещ.</p> <p><b>Произведены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования</b></p> <p>Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, при выявлении нарушений и неисправностей - организация проведения работ по их устранению.</p> <p>Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений (при наличии).</p> <p><b>Произведены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)</b></p> <p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта заключен Договор на комплексное техническое обслуживание лифтов №10/ТО от 01.03.2018г. ООО "Регионтехсервис".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- диспетчерское обслуживание лифтов</li> <li>- техническое обслуживание систем лифтовой диспетчерской связи</li> <li>- текущий ремонт систем лифтовой диспетчерской связи</li> </ul> <p>Техническое обслуживание и ремонт лифтов. Работы произведены на основании заключенного договора №24/Пер.ТО на оценку соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования от 30.12.2020г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- периодические осмотры лифтов</li> <li>- текущее техническое обслуживание</li> <li>- полугодовое техническое обслуживание</li> <li>- текущий ремонт</li> </ul> <p>Аварийное обслуживание лифта (лифтов)</p> <p>Техническое освидетельствование лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- периодическое освидетельствование лифтов</li> <li>- электроизмерительные работы</li> </ul> <p>Страхование лифтов СК ВСК страховка на лифты получена ежегодно.</p> <p>Произведен ежемесячный внешний осмотр оборудования, кабельных линии, осмотр открытых участков, проверка соединений, шлейфов, разъемов и вводов, зачистка окислений, корректировка настроек камеры и регулировка камеры, диагностика жестких дисков для записи информации.</p>	751 485,42	22 979,71
3.	<p>Произведены работы по обеспечению требований пожарной безопасности</p> <p>осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</p>	5 867,16	
4.	<p>Произведены работы по содержанию иного общего имущества</p> <p>Подметание полов во всех помещениях общего пользования с превентивным их увлажнением</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей, в том числе удаление со стен надписей и объявлений (Ежедневно, кроме воскресенья)</li> </ul>		

	- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей, в том числе удаление со стен надписей и объявлений (2 раза в неделю)	
	- частичное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей (4 раза в неделю)	
	Мытье лестничных площадок и маршей с периодической сменой воды или моющего раствора	
	- мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей (2 раза в месяц)	
	- мытье лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей (1 раз в месяц)	
	Санитарная уборка лифтовых кабин, в том числе удаление со стен надписей и объявлений (Ежедневно, кроме воскресенья)	
	Влажная протирка пыли с подоконников, колапков светильников, перил, почтовых ящиков в помещениях общего пользования, входных дверей.	
	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования (2 раза в год)	
	<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома</b>	512 398,64
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда - ручная уборка (крыльца, вход в подъезд, вход в подвал, тротуар).	
	- сдвигание свежевыпавшего снега с территории с усовершенствованным покрытием - ручная уборка (крыльца, вход в подъезд, вход в подвал)	
	- очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега (вход в подъезд), тротуар.	
	Очистка придомовой территории от наледи и льда (вход в подъезд), тротуар.	
	Очистка отмолок от снега.	
	Очистка придомовой территории (в том числе газонов) от случайного мусора, очистка урн.	
	Подметание территории с усовершенствованным покрытием в летний период - ручная уборка (отмолок, вход в подъезд), тротуар.	
	Содержание контейнерной площадки.	
	Дезинфекция мусорных контейнеров.	
	Произведена очистка снега на придомовой территории с вывозом на снежный накопитель.	
	Установлены урны на придомовой территории.	
	<b>Аварийно-ремонтное обслуживание</b>	241 042,49
5.	Круглосуточное обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.	
	<b>Осуществление расчетно-кассового обслуживания, в том числе:</b>	
	Организация расчетно-кассового обслуживания.	
	Начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт, в т.ч. коммунальные услуги, подготовка и выдача платежных документов гражданам.	100 230,65
	Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков	
	Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги.	
	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за ЖКУ.	
6.	Ведение паспортного учета, хранение картотеки, выдача справок.	
	<b>Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе:</b>	
	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, планирование финансовых и технических ресурсов, ведение и восстановление технической документации по МКД, составление сметной документации, экономические расчеты, разработка мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности, проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации, подготовка отчетов о проведенных работах за прошедший год и предоставление ее гражданам	
	Осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнения договорных обязательств.	
	Юридическая консультация населения по вопросам ЖКХ	
	Взыскание задолженности за ЖКУ, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке: составление уведомлений о задолженности, претензионная работа, телефонный обзвон должников, исковая работа, составление судебных приказов, работа с ФССП, работа с банками, гос. органами.	224 907,80
	Работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания, принятие мер реагирования, направление ответов, работа с судебными приставами.	
	Заключение и ведение договоров с поставщиками и подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг, контроль над их качеством.	
	Информирование собственников МКД об изменениях в сфере ЖКХ.	
	Работа в системе ГИС ЖКХ	
	Администрирование программного обеспечения. 1С.	
	Подготовка и участие в собраниях собственников помещений в МКД.	
	Контроль дебиторской и кредиторской задолженности, разработка мероприятий по снижению задолженности.	
7.	Запрос и получение Выписок из ЕГРН.	
	<b>Итого (Без НДС)</b>	1 975 277,22 72361,64

Раздел 12. Запланированные работы по текущему ремонту на очередной период (2021 г.)

Наименование работ на период	Ориентировочный период выполнения
1 Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов	в течении года
2 Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	в течении года
3 Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	ежедневно; по мере необходимости
4 Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно
5 Осуществление расчетно-кассового обслуживания	ежедневно (в рабочие дни)
6 Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами	ежедневно (в рабочие дни)
7 Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	в течении года
8 Укладка тротуара, благоустройство территории	июнь-сентябрь
9 Озеленение придомовой территории	июнь
10 Покраска металлических урн в кол-ве 3штук	июнь
11 Ремонт отмостки, отвод ливневых вод	август-сентябрь
12 Подготовка к ОЗП	май-сентябрь

Подписи Сторон:

Исполнитель \_\_\_\_\_ Генеральный директор М.Н. Матюх

Члены совета МКД \_\_\_\_\_ Колесникова Е.Н.

\_\_\_\_\_ Макаров С.В.

\_\_\_\_\_ Васильева О.Д.

