

**Ежегодный отчет управляющей организации перед собственниками помещений
в многоквартирном доме № 10 б по ул. Ямальская о выполнении договора управления за 2020 год**

Информация о деятельности общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КонсьержЪ»
по управлению многоквартирным домом: г. Надым, ул. Ямальская д. 10 б за отчетный период: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Место нахождения управляющей организации: ЯНАО, г. Надым, ул. Комсомольская, д. 8, этаж 1, офис 22А

Наименование должности руководителя управляющей организации : генеральный директор ООО «УК «КонсьержЪ»

Контактное лицо: генеральный директор Плехов Олег Павлович

Телефон/факс : +7 (3499) 53-53-03 (многоканальный)

Адрес электронной почты: 3499535303@mail.ru

Сайт управляющей организации: консьержЪ89.рф



I. Общие сведения о многоквартирном доме

- | | |
|--|---|
| 1. Адрес многоквартирного дома: | РФ, ЯНАО, г. Надым, ул. Ямальская д. 10 б |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): | 89:10:010105:317 |
| 3. Тип многоквартирного дома: | К-6-4-П-ПК-ПД-СЛ-0-0-0-0-0 |
| 4. Год постройки: | 2002 |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета: | не установлена |
| 6. Степень фактического износа – | не установлена |
| 7. Количество этажей: | 5 |
| 8. Наличие подвала: | имеется |
| 9. Наличие цокольного этажа: | нет |
| 10. Наличие мансарды: | нет |
| 11. Количество квартир: | 48 |
| 12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: | нет |
| 13. Строительный объем, м ³ : | 19 586,0 |

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	Примечание
1. Фундамент	Бетонные блоки	Удовлетворительное	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	Удовлетворительное	
3. Перегородки	Кирпич	Удовлетворительное	
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальное	Ж/б плиты Ж/б плиты Ж/б плиты	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное	
5. Крыша	Мягкая рулонная	Удовлетворительное	
6. Полы	ламинат, плитка, линолеум – в квартирах	Удовлетворительное	
7. Проемы окна двери	Двойные окрашенные Щитовые окрашенные	Удовлетворительное Удовлетворительное	
8. Отделка внутренняя наружная	Обои в квартирах	Удовлетворительное	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные газовые плиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания мусоропровод лифт вентиляция	Чугунные эмалированные есть нет нет вытяжная с естественным побуждением	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное	

<p>10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</p> <p>электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных)</p>	<p>скрытая проводка</p> <p>стальные трубы (центр.)</p> <p>стальные трубы (центр.) чугунные трубы (центр.)</p> <p>есть от ТЭЦ</p>	<p>Удовлетворительное</p> <p>Удовлетворительное</p> <p>Удовлетворительное</p> <p>Удовлетворительное</p> <p>Удовлетворительное</p>	
<p>11. Крыльца</p>	<p>Бетонное</p>	<p>Удовлетворительное</p>	
<p>12. Приборы учета</p> <p>электричество ХВС ГВС ТЭ</p>	<p>есть есть есть есть</p>	<p>Расчетный Нерасчетный Нерасчетный Нерасчетный</p>	

III. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций, приборов учета и их показаний (при наличии)

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия	Приборы учета	Показания на 01.01.2021
1	Тепловая энергия	филиал АО "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	ОПУ ТЭ	
2	Горячее водоснабжение	филиал АО "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	ОПУ ГВС	
3	Холодное водоснабжение и водоотведение	филиал АО "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	ОПУ ХВС	
4	Электрическая энергия	АО "Тюменская энергосбытовая компания"	На прямых расчетах собственники с ресурсоснабжающей организацией	ОПУ ЭЭ подвал 1	1237 1214

IV. Сведения о выполненных работах управляющей организацией за 2020 год.

№ п/п	Документ/основание	Дата выполнения	Содержание
1	Акт осмотра	Весенний осмотр/осенний осмотр	Обследование МОП, кровли, придомовой территории, подвала
2	Договор управления	Мероприятия по подготовке к зиме	Промывка систем отопления, ревизия и замена запорной арматуры, поверка и замена манометров
3	Договор управления	Мероприятия по подготовке к зиме	Опрессовка системы отопления с оформлением паспорта готовности на МКД на 2020-2021 отопительные периоды
4	Договор управления	В течение года	Промывка инженерных сетей водоотведения (4 раза в год в соответствии с графиком ППР)
5	Договор управления	В течение года	Промывка инженерных сетей холодного водоснабжения (2 раза в год в соответствии с графиком ППР)
6	Договор управления	Круглосуточно	Аварийно-диспетчерское обслуживание
7	Договор управления	В течение года	В течение года выполнение работ в порядке текущей эксплуатации по договору управления в соответствии с требованиями ПП РФ № 491
8	Договор управления	В течение года	Ежедневная уборка придомовой территории в соответствии с договором управления
9	Договор управления	В течение года	Уборка мест общего пользования (подъездов)
10	Договор управления	В течение года	Техническое обслуживание лифтового хозяйства, страхование, содержание ЛДСС, аварийное обслуживание и ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования
11	Договор управления	Весенний период	Ремонт, бетонирование и покраска элементов благоустройства – малых форм
12	Договор управления	Мероприятия по подготовке к зиме	Восстановление остекления окон на лестничных площадках
13	Договор управление	Летний период	Ремонт кровли
14	Договор управление	По мере необходимости	Замена ламп в местах общего пользования, текущий ремонт проводки, регламентные работы по обслуживанию инженерных сетей, ремонт или замена светильников, замена ламп в светильниках наружного подъездного освещения
15	Договор управления	Ежеквартально, по заявкам собственников	Дезинсекция и дератизация мест общего пользования
16	Заявки собственников	По мере необходимости	Работы по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества (ремонт элементов внутриподъездного имущества, элементов входной группы, частичный ремонт электрического щитка и пр.)
17	Заявки собственников	По мере необходимости	Техническое обслуживание системы вентиляции
18	Договор управления	По мере необходимости	Услуги спецтехники (автовышка, трактор МТЗ, ЗИЛ, КАМАЗ)
19	Договор управления	Ежедневно в течение года	Услуги паспортного стола
20	Договор управления	По мере необходимости	Услуги по взысканию задолженности
21	Договор управления	Ежемесячно	Услуги по начислению платы за жилищные услуги и сбор денежных средств от физических лиц

V. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период 2020 год

(руб.)

№	Сумма средств за отчетный период (руб.)	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	Аренда общего имущества
1	Задолженность за жилищно-коммунальные услуги за собственниками на 01.01.2020 г.	136 432	
2	Начислено за жилищные услуги за 2020 г.	1 061 615	
3	Оплачено собственниками за жилищные услуги	1 083 827	
4	Задолженность за жилищно-коммунальные услуги за собственниками на 01.01.2021 г.	114 220	
5	Оказано услуг/работ		1 120 873,02

**VI. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации
(в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления каждого жилого дома)**

(руб.)

а)	сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) за 2020 год	По оплате (фактически полученным средствам)	Начисление (были бы получены доходы при 100% оплате)
	Оплата услуг собственниками по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»	1 023 116,43	1 000 893,23
	Оплата услуг собственниками по статье «Горячее водоснабжение для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома»	6 536,60	6 473,49
	Оплата услуг собственниками по статье "Холодное водоснабжение для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома»	15 786,92	15 601,95
	Оплата услуг собственниками по статье «Водоотведение для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома»	16 122,25	15 934,58
	Оплата услуг собственниками по статье «Электроснабжение для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома»	22 264,35	22 711,28
	Поступления от аренды общего имущества		
	Итого получено в оплату жилищных услуг:	1 083 827	1 061 615
б)	сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов) за 2020 год		
	Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории		284 311
	Техническое обслуживание и текущий ремонт санитарно-технических систем		265 652
	Техническое обслуживание и текущий ремонт электротехнических систем и оборудования		67 678
	Техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций		91 081
	Аварийно-диспетчерское обслуживание		103 731
	Обслуживание лифтового оборудования и ЛДСС		0
	Обслуживание внутридомового газового оборудования		92 029
	Расчетно-кассовое обслуживание, ведение паспортного учета		36 518
	Налог при применении упрощенной системы налогообложения		9 162
	Горячее водоснабжение в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме		20 522
	Холодное водоснабжение в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме		6 629
	Водоотведение в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме		18 395
	Электроснабжение в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме		17 560
	Рентабельность управления многоквартирным домом		107 605
	Итого по финансовым показателям управления общим имуществом многоквартирного дома		1 120 873

**VII. Тарифы на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Надым, ул. Ямальская, д. 10 б**

№п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф (руб.)	Основание	Примечание
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб./м2	30,15	Протокол общего собрания собственников, Федеральный закон "Об отходах производства и потребления" от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ	Действует с 01.01.2019 г.
2	Теплоснабжение	руб./Гкал	1 459,01 1 517,37	Приказ департамента тарифной политики, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.12.2019 г. № 195-т "Об установлении тарифов на тепловую энергию (мощность), производимую филиалом акционерного общества "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе и поставляемую потребителям муниципального образования город Надым и долгосрочных параметров регулирования тарифов на 2020-2024 годы"	Действует с 01.01.2020 г. Действует с 01.07.2020 г.
3	Горячее водоснабжение	руб./м3	126,64 131,71	Приказ департамента тарифной политики, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.12.2019 г. № 198-т "Об установлении филиалу акционерного общества "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе тарифов на питьевую воду и тарифов на горячую воду для расчетов с потребителями муниципального образования город Надым, на 2020 год"	Действует с 01.01.2020 г. Действует с 01.07.2020 г.
4	Холодное водоснабжение	руб./м3	51,66 53,73	Приказ департамента тарифной политики, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.12.2019 г. № 198-т "Об установлении филиалу акционерного общества "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе тарифов на питьевую воду и тарифов на горячую воду для расчетов с потребителями муниципального образования город Надым, на 2020 год"	Действует с 01.01.2020 г. Действует с 01.07.2020 г.
5	Водоотведение	руб./м3	64,19 66,76	Приказ департамента тарифной политики, энергетики и жилищно-коммунального комплекса Ямало-Ненецкого автономного округа от 04.12.2019 г. № 199-т "Об установлении филиалу акционерного общества "Ямалкоммунэнерго" в Надымском районе тарифов на водоотведение для расчетов с потребителями муниципального образования город Надым, на 2020 год"	Действует с 01.01.2020 г. Действует с 01.07.2020 г.

Информация о тарифах АО "Тюменская энергосбытовая компания", действующих на территории МО Надымский район

Одноставочный тариф	Одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток		Одноставочный тариф, дифференцированный по трем зонам суток			Примечание
	Дневная зона (пиковая и полупиковая)	Ночная зона	Пиковая зона	Полупиковая зона	Ночная зона	
руб./кВтч (с НДС)	руб./кВтч (с НДС)	руб./кВтч (с НДС)	руб./кВтч (с НДС)	руб./кВтч (с НДС)	руб./кВтч (с НДС)	
<i>Население</i>						
2,87	2,92	1,44	2,94	2,87	1,44	Действует с 01.01.2020 г.
2,97	3,02	1,49	3,04	2,97	1,49	Действует с 01.07.2020 г.
<i>Население в домах, оборудованных электроплитами и (или) электроотопительными установками</i>						
2,02	2,04	1,01	2,07	2,02	1,01	Действует с 01.01.2020 г.
2,09	2,11	1,04	2,14	2,09	1,04	Действует с 01.07.2020 г.

Тарифы установлены Распоряжением Региональной энергетической комиссии Тюменской области, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Ямало-Ненецкого автономного округа от 22.11.2019 г. № 15 «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категориям потребителей по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Ямало-Ненецкому автономному округу на 2020 год»

VIII. Перечень и стоимость работ по содержанию общедомового имущества, выполняемых ООО "УК "КонсьержЪ" на 2020 год

№ п/п	Перечень работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)
1	Санитарное содержание домовладений		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	ежедневно, кроме воскресенья	175 221,90
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей, влажное протирание перил на лестничных маршах	3 раза в неделю	
1.3.	Комплексная уборка мест общего пользования (влажная протирка стен, подоконников, окон)	2 раза в год	
1.4.	Подметание территории с усовершенствованным покрытием в летний период - ручная уборка (отмостка, крыльцо (при наличии) территория перед входом в подъезд)	1 раз в двое суток (65)	
1.5.	Уборка придомовой территории (газонов) от мусора	1 раз в двое суток (65 раз) в летний период, 1 раз в неделю (30 раз) в зимний период	
1.6.	Сдвигание свежесвалившегося снега с территории: крыльца, входа в подъезд, входа в подвал - ручная уборка с применением технического инвентаря	1 раз в двое суток (86 раз) в зимний период	
1.7.	Посыпка территории противогололедным материалом (песок) – территория перед входом в подъезд, крыльцо при наличии)	1 раз в сутки во время гололеда (34 раза)	
1.8.	Дератизация (лестничные клетки, технические подполья и чердачные помещения)	4 раза в год	
1.9.	Дезинсекция (лестничные клетки, технические подполья и чердачные помещения)	по мере необходимости	
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт санитарно-технических систем		
2.1.	Прочистка водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости, но не более 5% от объема	103 555,80
2.2.	Подготовка систем отопления, водоснабжения, водоотведения к сезонной эксплуатации	1 раз в год до начала отопительного сезона	
2.3.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год до начала отопительного сезона	
2.4.	Осмотр системы и устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления	2 раза в год	
2.5.	<i>Водопровод, канализация и горячее водоснабжение</i>		
2.5.1.	Осмотр и устранение незначительных неисправностей внутридомовых систем холодного, горячего водоснабжения и водоотведения на предмет утечек	2 раза в год	
2.5.2.	Прочистка канализационных стояков, лежаков и выпусков	4 раза в год	
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт электротехнических систем и оборудования		
3.1.	Подготовка систем и оборудования электроснабжения к сезонной работе	1 раз в год до начала отопительного сезона	14 401,80
3.2.	Осмотр и устранение незначительных неисправностей вводно-распределительных устройств, мелкий ремонт электропроводки, приборов фасадного и подъездного освещения, щитов освещения	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
4	Техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций		
4.1.	Ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости, но не более 5% от объема	63 436,50
4.2.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей	замена по мере необходимости, ремонт не более 20% от объема	

4.3.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, в местах общего пользования и конструктивных элементах здания	2 раза в год	
4.4.	Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости	
5	Аварийно-диспетчерская служба		
5.1.	Ликвидация аварийной ситуации (восстановление работоспособности инженерных систем и оборудования)	круглосуточно	112 471,20
6	Обслуживание внутридомового газового оборудования		
6.1.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и газовых плит (при наличии)	по графику технического обслуживания 1 раз в год, по заявкам населения	99 783,90
7	Абонентское и кассовое обслуживание		
7.1.	Обработка лицевого счета по начислению жилищно-коммунальных услуг для населения (выставления квитанций, обработка перечислений оплат поступающих от населения, работа паспортного стола)	на протяжении действия договора управления	53 149,50
<i>Дополнительные работы</i>			
1	Санитарное содержание домовладений		
1.1.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	133 045,20
1.2.	Очистка территории от уплотненного снега (вход в подъезд, крыльцо при наличии)	1 раз в сутки в дни без снегопада	
1.3.	Очистка территории от наледи (вход в подъезд, крыльцо (при наличии))	1 раз в двое суток (68 раз) в зимний период	
1.4.	Очистка от наледи крышек люков, пожарных колодцев расположенных на придомовой территории	1 раз в трое суток (57 раз)	
1.5.	Очистка наружного водостока от снега и наледи и мусора	3 раза в год	
1.6.	Уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год	
1.7.	Удаление снега и наледи с кровель	согласно графику	
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт санитарно-технических систем		
2.1.	Подготовка к сезонной эксплуатации технических помещений	1 раз в год	
2.2.	Центральное отопление		
2.2.1.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления		
	- в стояке	при необходимости (при ликвидации аварии) 1 раз в год при запуске теплоносителя в систему	
	- в радиаторном блоке	при необходимости (при ликвидации аварии) 1 раз в год при запуске теплоносителя в систему	
2.2.2.	Слив и наполнение системы отопления	1 раз в год	
2.2.3.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	2 раза в год после окончания отопительного сезона	

2.2.4.	Ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков	по мере необходимости, но не более 20% от объема	184 480,20
2.2.5.	Смена параллельной задвижки (система отопления)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 лет	
2.2.6.	Смена вентиля (система отопления)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 10 лет	
2.2.7.	Замена кранов для спуска воздуха из системы отопления	по мере необходимости, но не более 5% от объема	
2.2.8.	Текущий ремонт в внутридомовой системе отопления	по мере необходимости, но не более 3,3% от объема	
2.2.9.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции на системах трубопроводов	по мере необходимости, но не более 5% от объема	
2.3.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение		
2.3.1.	Текущий ремонт внутридомовых систем холодного, горячего водоснабжения и водоотведения	по мере необходимости, но не более 3,3% от объема	
2.3.2.	Очистка подвальных помещений после затопления канализацией	всегда после ликвидации аварийной ситуации	
2.4.	Осмотр и техническое обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов:(при наличии)		
2.4.1.	Осмотр и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год в начале отопительного сезона	58 978,80
2.4.2.	Госповерка общедомовых приборов учета	по данным тех.паспорта и акта приема в эксплуатацию от ЭСО	
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт электротехнических систем и оборудования		
3.1.	Замена перегоревших электроламп в подъездах, люминесцентных ламп и подъездах, люминесцентных ламп и прожекторов фасадного освещения	4 раза в год	
3.2.	Проведение испытаний и измерений сопротивления изоляции проводов, кабелей, заземляющих устройств, стационарного оборудования	1 раз в 3 года	
3.3.	Текущий ремонт в вводно-распределительных устройств, мелкий ремонт электропроводки	по мере необходимости, но не более 5% от объема	
3.4.	Замена автоматических выключателей, предохранителей	по мере необходимости, но не более 5% от объема	
3.5.	Осмотр и техническое обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов:		
3.5.1.	Осмотр и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год в начале отопительного сезона	
3.5.2.	Госповерка общедомовых приборов учета	по паспортным данным	
4	Техническое обслуживание и текущий ремонт строительных конструкций		
4.1.	Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду	35 318,70
4.2.	Установка и укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду	
4.3.	Замена замков на входных дверях чердаков и подвальных помещений	1 раз в год	
4.4.	Подготовка и проведение инструментальных наблюдений за осадками зданий и сооружений	1 раз в год	
4.5.	Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости	
Итого по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:			1 033 843,50