

Годовой отчет 2022

улица Волгоградская
дом 43

Технические результаты 2022 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2022 году поступило:

200 заявок

аварийные		нарушение параметров		прочие	
холодное водоснабжение	2	горячее водоснабжение	2	лифты	57
горячее водоснабжение	1	отопление	3	электроснабжение	18
засор канализации	0			кровля	4
отопление	3			вентиляция	0
Мы фиксируем каждый ваш звонок, поступающий в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону 300-9-100				швы	1
				иное (благоустройство, опломбировка ИПУ, общестроительные работы, уборка МОП и придомовой территории, составление актов и т.п.)	109

Количество аварийных ситуаций на системах водоснабжения и водоотведения не является значительным, чему способствовала замена внутридомовых инженерных сетей водоснабжения и водоотведения в 2013 году. Утечки на сетях отопления произошли в результате образования негерметичности в резьбовых соединениях прибора отопления с трубопроводом. Не допускается самостоятельная замена приборов отопления без получения технических условий в управляющей организации.

Капитальный ремонт по замене сетей электроснабжения проведен в 2018-2019 годах. Большое количество заявок по электроснабжению связано с заменой электроламп.

Гидроизоляция нарушенного участка кровельного покрытия выполнена. Капитальный ремонт кровли проводился в 2018 году.

Основной причиной неисправности лифтового оборудования является нарушение условий его эксплуатации. Убедительно просим бережно относиться к общему имуществу, соблюдать правила пользования лифтом и системой канализации. Не забывайте, всё, что находится внутри дома и на придомовой территории, принадлежит собственникам помещений в данном доме и обслуживается за их счет.

В рамках тарифа «содержание жилья» выполнены следующие работы:

- техническое обслуживание инженерных систем МКД;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- техническое обслуживание общедомового узла учета тепла;
- гидродневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- санобработка мест общего пользования;
- проверка/прочистка вентиляционных каналов;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- очистка крыши, водоприемных воронок, козырьков входных групп от мусора;
- аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций;
- замена электроламп, плафонов, выключателей в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- установка розеток в технических помещениях;
- закрытие технологических отверстий над электрическими щитками в помещениях общего пользования подъезда № 2;
- частичный ремонт рулонного покрытия крыши;
- замена, ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения и теплоснабжения;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм, скамеек;
- замена стеклопакета пластикового окна в подъезде № 6;
- замена линолеума в кабине лифта подъездов № 5, 6;
- завоз земли;
- завоз песка в песочницу, подсыпка песка под качелями на детской площадке;
- валка и кронирование деревьев на придомовой территории;
- очистка от поросли деревьев и кустарников;
- замена внутреннего замка на дверях машинного помещения подъезда № 2;
- замена окна, решетки в помещении электрощитовой;

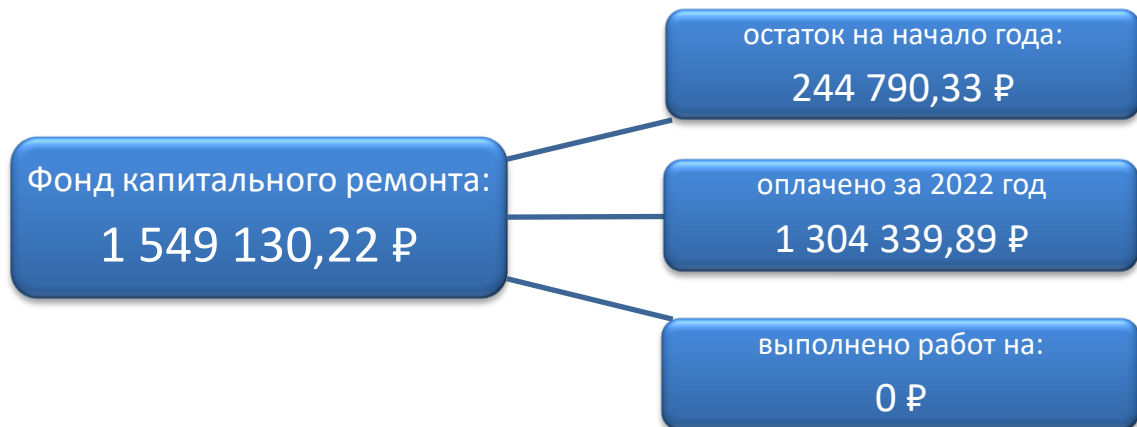
- ремонт внутренних дверей в помещениях общего пользования;
- установка, регулировка дверных доводчиков;
- установка дверных навесов в подъездах № 4, 6;
- установка решеток для очистки обуви на крыльцах входных групп подъездов № 1, 2, 4, 6;
- частичная покраска входных дверей, дверей мусорокамер;
- ремонт ограждения с укреплением сетки спортивного корта;
- демонтаж сетки спортивного корта;
- установка проушин под замок с применением сварки в технических помещениях;
- укрепление дверей подвальных помещений;
- замена замков на почтовых ящиках в подъезде № 2;
- покрытие отмостки праймером;
- устройство и покраска поручней на крыльце входных групп подъездов № 5, 6;
- установка ограждающего столбика на парковке;
- установка новых контейнеров на контейнерной площадке;
- установка в лифтах информационных табличек с номерами этажей и квартир;
- локальный ремонт, покраска отделки стен в подъездах № 2, 4;
- установка и украшение новогодней елки;
- установка новогодних гирлянд на козырьках входных групп;
- проведение праздничных мероприятий на придомовой территории;
- механизированная очистка внутридворового проезда от снега и наледи.

Начислено 3 690 191,38 ₽

Оплачено 3 610 868,15 ₽

Расходы 3 222 613,20 ₽, в том числе:

Техобслуживание (сантехническое, электротехническое, аварийное обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	887 626,03
Гидропневмопромывка системы отопления	16 500,00
Поверка общедомовых приборов учета	9 230,00
Уборка придомовой территории	211 680,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	236 520,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	11 975,04
Паспортное обслуживание	28 780,08
Комиссия банка по приему платежей	121 475,50
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	375 292,84
техобслуживание лифтового оборудования	359 833,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	14 058,00
страхование лифтового оборудования	1 401,84
Содержание газового оборудования, в том числе:	200 900,60
техобслуживание газового оборудования	167 574,60
проверка вентиляционных каналов	23 826,00
прочистка вентиляционных каналов	9 500,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	1 021 727,11
Дополнительные услуги, не включенные в муниципальный тариф	
Механизированная уборка придомовой территории	3 400,00
Герметизация межпанельных швов	9 000,00
Локальный ремонт кровли	22 434,00
Программирование ключей	880,00
Удаление ветки дерева	7 200,00
Услуги автовышки	5 500,00
Проведение праздника	15 864,00
Ремонт ПВХ конструкций	17 520,00
Замки для почтовых ящиков	3 564,0
Обследование металлоконструкций лифтового оборудования	15 544,00



Резервный фонд



Резервный фонд может формироваться за счет сдачи в аренду общего имущества или дополнительных взносов собственников.

В 2022 году значительно возросла стоимость материалов, однако, за счет ранее созданного резерва, затраты по всем основным статьям расходов удалось сохранить на уровне предыдущего года.

С 2020 года ежегодно увеличивается задолженность жителей за жилищно-коммунальные услуги, что обусловлено запретом на начисление пеней за просрочку оплаты и введением на государственном уровне моратория на взыскание задолженности. Во время действия подобных запретов у управляющей компании практически отсутствуют инструменты воздействия на жителей, нарушающих свои обязательства.

На 31.12.2022 года долг по дому составил – 687 444 рублей, что на 37% больше по сравнению с 2021 годом и на 107% больше, чем по итогу 2019 года.

Финансовую стабильность дома удастся поддерживать благодаря переходу на прямые начисления за ГВС и отопление, что уменьшает нагрузку на статью «содержание жилья».

Несмотря на все предпринимаемые меры, экономическая обстановка не позволяет проводить тот объем дополнительных работ, который выполнялся в предыдущие годы, в связи с чем в 2023 году основной задачей является сохранение качества обслуживания и работоспособности всех инженерных систем МКД.

Необходимо отметить, что многие работы, выполняемые нами ежегодно, не входят в муниципальный тариф и проводятся за счет экономии средств.

В 2022 году были выполнены дополнительные виды работ общей стоимостью 100 906 рублей:

- обследование металлоконструкций лифтов,
- механизированная уборка придомовой территории,
- герметизация межпанельных швов,
- проведение праздника,
- ремонт ПВХ конструкций,
- установка замков на почтовые ящики,
- кронирование деревьев.

Реализация всех планов работ на 2023 год напрямую зависит от платежной дисциплины жителей.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- техническое обслуживание инженерных систем дома;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций;
- гидродневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвального помещения;
- санобработка мест общего пользования;
- проверка/прочистка вентиляционных каналов;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- очистка крыши от мусора;
- закрашивание надписей на фасаде;
- замена отдельных участков трубопроводов, фитингов, запорной и регулирующей арматуры на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения;
- замена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей на внутридомовой системе водоотведения;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- замена электроламп в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- замена навесных, накладных замков;
- замена и ремонт дверных доводчиков, пружин, ручек;
- завоз песка в песочницу, подсыпка песка под качелями на детской площадке;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм;
- частичная покраска отделки входных групп;
- установка ограждающего столбика на спортивной площадке;
- установка сетки спортивного корта;
- установка пандуса для инвалидной коляски в подъезде № 4;
- очистка от поросли деревьев и кустарников.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена окон в подъездах у мусорокамер;
- ✓ замена отопительных приборов на лестничных клетках.

Будем рады услышать Ваши пожелания,
в том числе по корректировке планов на текущий период.