

Годовой отчет 2023

улица Крестинского
дом 31

Технические результаты 2023 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2023 году поступило:

210 заявок

аварийные		нарушение параметров		прочие	
холодное водоснабжение	0	горячее водоснабжение	7	лифты	46
горячее водоснабжение	1	отопление	26	электроснабжение	18
засор канализации	10			кровля	0
отопление	1			вентиляция	2
				швы	1
				иное (благоустройство, опломбировка ИПУ, общестроительные работы, уборка МОП и придомовой территории, составление актов и т.п.)	98

Мы фиксируем каждый ваш звонок, поступающий в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону

300-9-100

Сохраняется большое количество засоров системы канализации. Для их предотвращения просим строго соблюдать правила пользования системой канализации - не бросать в канализацию бытовой и строительный мусор, наполнители кошачьих туалетов, пищевые отходы и т.п.

Причиной ненормативной температуры воздуха в помещениях квартир (в период наиболее низкой температуры наружного воздуха) явился минимальный перепад давления между подающим и обратным трубопроводами системы отопления на вводе в жилой дом. Заявки в теплоснабжающую организацию на нарушение гидравлического режима передавались ежедневно.

Система электроснабжения находится в удовлетворительном состоянии, большинство заявок связано с необходимостью замены ламп.

Убедительно просим бережно относиться к общему имуществу жилого дома. 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 общедомового узла учета тепла;
- ремонт и обслуживание системы видеонаблюдения;
- аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций;
- гидродневматическая промывка системы центрального отопления;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- дератизация подвальных помещений;
- очистка подвальных помещений от мусора;
- очистка чердачных помещений от мусора;
- очистка крыши от мусора;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена светильников в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- установка розеток в технических помещениях;
- установка новогодних гирлянд на козырьках входных групп;
- установка и украшение новогодней елки;
- устройство навесов из брезента на дверные проемы входов в подвальные помещения;
- ремонт дверей переходных лоджий, тамбуров с заменой пружин, дверных ручек, навесов;
- частичная окраска трубопроводов центрального отопления в помещениях общего пользования;
- установка пандусов на 1-ых этажах подъездов № 2, 5;
- ямочный ремонт покрытия на площадке перед входом в подъезд № 2;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- очистка козырьков входных групп от мусора;
- ремонт и окраска малых архитектурных форм, ограждений;
- очистка подвальных помещений от мусора;
- проверка/прочистка вентиляционных каналов;
- санитарная обрезка деревьев;
- покрытие отмостки праймером;
- дезинсекция помещений общего пользования подъезда № 4;
- теплоизоляция трубопроводов центрального отопления в подвальном помещении;
- установка ящиков для сбора макулатуры в подъездах;
- очистка вентиляционных шахт от загрязнений;
- частичный ремонт, установка сетки на продухи в чердачном помещении;
- установка дверец и закрытие окон в надстройках выходов на кровлю.

Начислено 4 125 443,52 ₽

Оплачено 4 086 604,20 ₽

Расходы 4 005 628,23 ₽, в том числе:

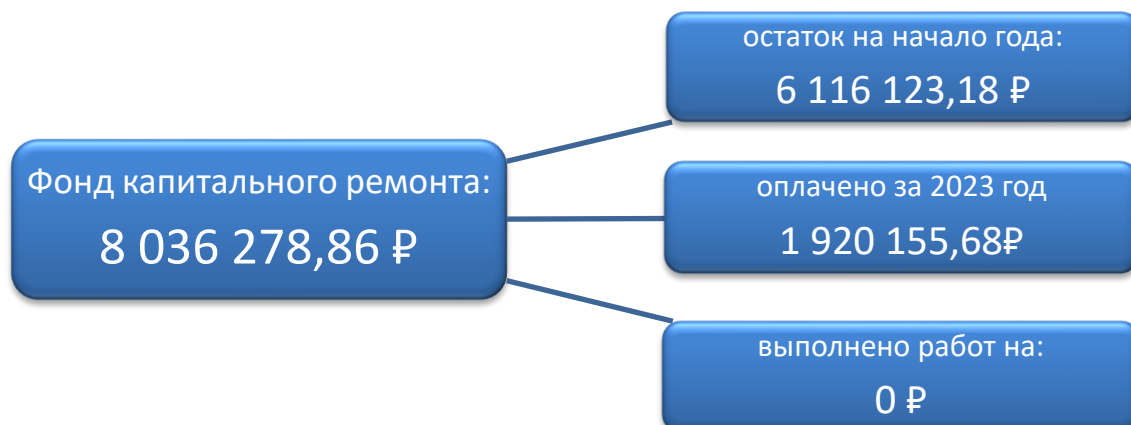
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое, аварийное обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, материалы)	1 149 143,36
Гидропневмопромывка системы отопления	21 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	20 428,20
Уборка придомовой территории	270 360,00
Уборка мест общего пользования	270 360,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	23 823,88
Паспортное обслуживание	34 027,41
Комиссия банка по приему платежей	136 603,07
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	487 641,00
техобслуживание лифтового оборудования	468 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	17 841,00
страхование лифтового оборудования	1 800,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	1 137 794,33

Дополнительные услуги, не включенные в муниципальный тариф

Диспетчеризация УКУТ	8 500,00
Ямочный ремонт асфальтового покрытия	39 499,60
Механизированная уборка придомовой территории	45 150,00
Обслуживание системы дымоудаления	152 400,00
Обслуживание системы видеонаблюдения	23 069,15
Услуги по валке деревьев	15 000,00
Услуги автотранспорта по вывозу порубочных остатков	3 094,00
Диагностика и ремонт шлагбаума	13 900,00
Обслуживание системы контроля доступа	26 204,00
Утилизация шин с придомовой территории	1 399,50
Контейнеры для утилизации рекламы в МОП	13 500,00
Дезинсекция МОП подъезда № 4	5 239,73

Расшифровка расходов

Услуги по обработке контейнерной площадки от грызунов	1 680,00
Работы по подготовке технического плана дома	24 000,00
Услуги альпинистов по предотвращению аварийной ситуации	7 000,00
Проведение праздников	20 356,00
Расходы на новогоднюю ель	2 605,00
Установка откидного пандуса	17 850,00
Ремонт лифтового оборудования	34 000,00



Резервный фонд



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

Выводы и предложения по итогам 2023 года

В рамках тарифа «содержание жилья» УК обязана обеспечить обслуживание и функционирование всего оборудования и сетей, имеющихся в многоквартирном доме. К сожалению, в связи с отсутствием принятых решений о проведении капитального ремонта по замене сетей горячего водоснабжения и большим количеством дополнительного оборудования (система дымоудаления, система пожаротушения, пожарная сигнализация, видеонаблюдение) тариф не является достаточным для проведения дополнительных работ. Поэтому крайне важно выполнять все ремонтные работы за счет фонда «капитального ремонта», формируемого на специальном счете. В этом случае, освободившиеся денежные средства по «содержанию жилья» могут быть направлены на выполнение дополнительных работ, не предусмотренных муниципальным тарифом.

Еще одним источником финансирования дополнительных работ может являться Резервный фонд, формируемый за счет сдачи в аренду общего имущества. В частности, могут быть заключены договоры:

- с провайдерами, на размещение оборудования коммуникационной связи;
- рекламными компаниями, на размещение рекламы на фасаде дома;
- организациями, использующими общее имущество МКД для размещения инженерных сетей, водоматов и др.

Для создания Резервного фонда необходимо решение общего собрания и наличие у Совета дома полномочий на согласование договоров.

За счет Резервного фонда собственники могут проводить любые виды работ на свое усмотрение – установку и обслуживание системы видеонаблюдения, благоустройство и ограждение придомовой территории, ремонт подъездов и иные работы, которые невозможно провести за счет фонда «капремонта» и тарифа «содержание жилья».

Задолженность на 31 декабря 2023 года составила 214 419,40 руб., что на 29% больше по сравнению с предыдущим годом.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- техническое обслуживание инженерных систем МКД;
- техническое обслуживание общедомового узла учета тепла;
- ремонт и обслуживание системы видеонаблюдения;
- аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций;
- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- очистка подвальных помещений от мусора;
- очистка крыши от мусора;
- завоз песка в песочницу;
- частичный ремонт, установка сетки на продухи в чердачном помещении;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- замена электроламп, выключателей в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- замена, ремонт, ревизия запорной арматуры, на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения;
- санитарная обрезка кустарников.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена лифтов;
- ✓ реконструкция узла учета тепла и горячей воды;
- ✓ замена стояков горячего водоснабжения;
- ✓ замена магистралей горячего водоснабжения и участков стояков водоотведения в подвальном помещении;
- ✓ замена электродвигателя на системе дымоудаления;
- ✓ ремонт входных групп.

За счет иных источников финансирования:

- ❖ благоустройство придомовой территории;
- ❖ ограждение придомовой территории.

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