УК Ленинская

Годовой отчет 2022

улица Крестинского дом 27

В аварийно-диспетчерскую службу в 2022 году поступило: **592 заявки**

аварийные	
холодное водоснабжение	16
горячее водоснабжение	11
засор канализации	7
отопление	12

нарушение параметров	
горячее водоснабжение	75
отопление	31

прочие	
лифты	84
электроснабжение	46
кровля	1
вентиляция	0
швы	4
иное (благоустройство, опломбировка ИПУ, общестроительные работы, уборка МОП и придомовой территории, составление актов и т.п.)	305

Мы фиксируем каждый ваш звонок, поступающий в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону **300-9-100**

Аварийные ситуации на сетях водоснабжения произошли до и во время проведения капитального ремонта по замене стояков холодной и горячей воды. Плановые и внеочередные осмотры инженерных систем и оборудования свидетельствует о необходимости проведения работ по замене магистральных трубопроводов водоснабжения. Причиной аварийных ситуаций на сетях отопления явилось нарушение герметичности в резьбовых соединениях приборов отопления.

Для нормализации температуры горячего водоснабжения необходимо провести реконструкцию системы горячего водоснабжения, в том числе восстановить работу циркуляционного трубопровода.

Для предотвращения образования засоров просим не бросать в канализацию бытовой и строительный мусор, наполнители кошачьих туалетов, пищевые отходы и т.п.

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 общедомового узла учета тепла;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- гидропневматическая промывка системы центрального отопления;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- санобработка мест общего пользования;
- очистка чердачных и подвальных помещений от мусора;
- закрашивание надписей на фасаде;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- очистка крыши от мусора;
- замена электроламп, плафонов, светильников, прожекторов, выключателей в технических помещениях, помещениях общего пользования, дворового освещения;
- установка розеток в технических помещениях;
- установка кабель-каналов в помещениях общего пользования;
- замена, ремонт, ревизия запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, отдельных участков трубопроводов, резьбовых соединений, заваривание свищей, установка хомутов на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения;
- установка дроссельных устройств в ИТП;
- замена, ревизия элеваторных узлов в ИТП;
- замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей на системе водоотведения в чердачном помещении;
- восстановление изоляции трубопроводов на системах водоснабжения и теплоснабжения;
- замена отопительных приборов на 1-х этажах в помещениях общего пользования;
- кронирование, валка, распиловка и вывоз деревьев;
- ремонт, установка ограждений и ограждающих столбиков;
- частичный ремонт ступеней крылец входных групп;
- штукатурно-малярный ремонт отделки стен и потолков подъезда № 9;
- штукатурно-малярный ремонт отделки стен и потолков первых этажей подъездов №1-8, 10, 11;

- частичный ремонт отделки полов в помещениях общего пользования;
- демонтаж, монтаж информационных досок, почтовых ящиков в помещениях общего пользования;
- демонтаж металлических решеток на 1-х этажах;
- ликвидация, очистка от бытового мусора несанкционированных кладовых на 1-м этаже подъезда № 2;
- закрытие пространства на 1 этаже подъезда № 2;
- замена навесных, внутренних замков в технических помещениях;
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт почтовых ящиков с заменой дверец;
- замена ящиков для сбора информации в помещениях общего пользования;
- ремонт дверей переходных лоджий с заменой пружин, дверных ручек, навесов;
- замена, регулировка дверных доводчиков;
- установка поручней ПВХ на перила в лестничных клетках;
- установка дверных стопоров в помещениях общего пользования;
- нанесение нумерации этажных площадок, нумерации квартир на почтовых ящиках;
- навешивание бирок на стояки водоснабжения в подвальном помещении для осуществления навигации;
- установка утеплителя на подвальные продухи;
- завоз песка в песочницу;
- ремонт малых архитектурных форм;
- завоз земли;
- 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.

В рамках капитального ремонта:

- ✓ замена стояков водоснабжения и водоотведения в подъездах № 1-3, 5, 8, 9;
- ✓ замена магистралей водоснабжения в подвальном помещении;
- ✓ восстановление системы дымоудаления в подъездах № 9-11.

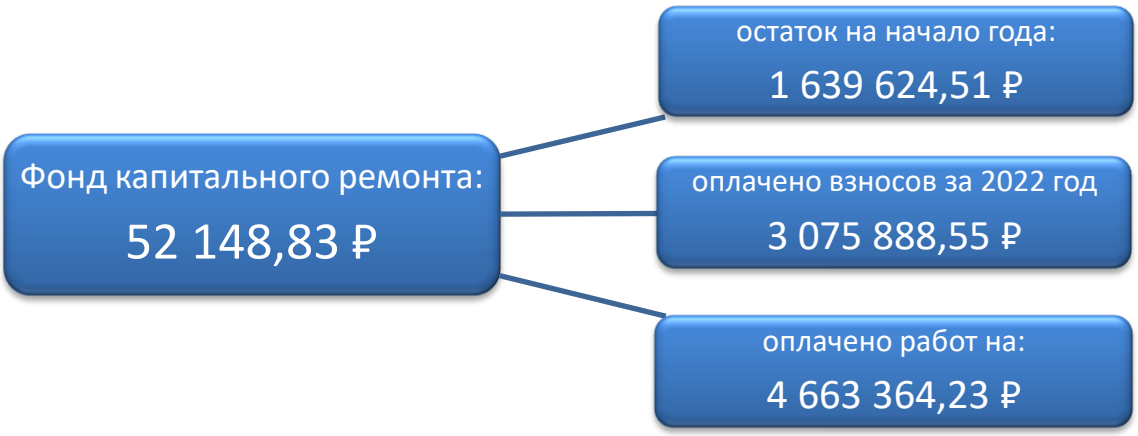
Начислено 7 990 008,86 ₽

Оплачено 7 904 983,03 ₽

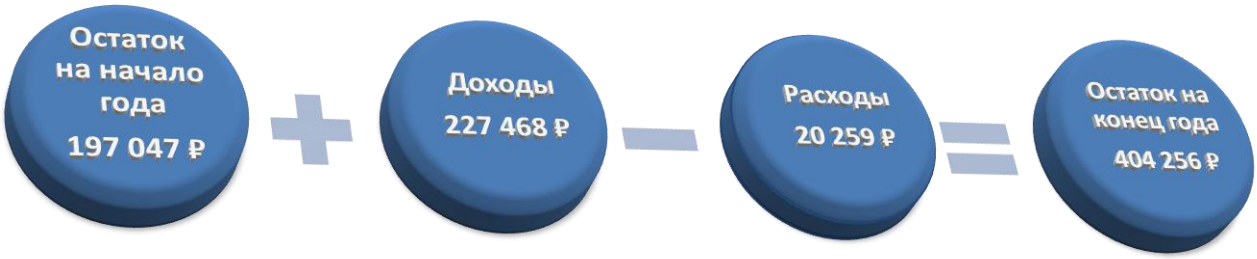
Расходы 10 007 175,33 ₽, в том числе:

Техобслуживание (сантехническое, электротехническое, аварийное обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	2 263 761,80
Гидропневмопромывка системы отопления	38 500,00
Уборка придомовой территории	414 480,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	513 360,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	3 617,36
Паспортное обслуживание	65 835,12
Комиссия банка по приему платежей	241 659,72
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	940 588,00
техобслуживание лифтового оборудования	902 226,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	34 962,00
страхование лифтового оборудования	3 400,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	2 176 967,93
Дополнительные услуги, не включенные в муниципальный тариф	
Услуги автовышки	1 200,00
Содержание системы дымоудаления	272 140,00
Переврезка труб отопления в подвальном помещении	527 392,00
Транспортные услуги (вывоз веток)	19 500,00
Возмещение ущерба вследствие аварийной ситуации	432 775,00
Замена магистрали ХВС в подвальном помещении подъездов № 9-11	841 935,00
Установка жалюзийных решеток на продухи в подвале	126 000,00
Диагностика и ремонт шлагбаума	96 552,00
Механизированная уборка придомовой территории	85 350,00
Прочистка вентканалов	1 490,00
Ремонт межпанельных швов	66 000,00
Ремонт гидроизоляции балконного козырька	5 048,00
Кронирование и спиливание деревьев	23 800,00
Проведение праздника	27 089,00
Ремонт подъезда № 9	130 000,00

Ремонт отделки первых этажей подъездов № 1-8, 10, 11	260 000,00
Скамейка парковая со спинкой	12 500,00
Подвес цепной без спинки с пластиковым сиденьем	12 900,00
Справка БТИ о собственниках гаражей	500,00
Чистка кровли и козырьков от снега	2 550,00
Дверки для почтовых ящиков	39 150,00
Элеватор в ИТП	12 090,00
Почтовая рассылка предписаний ГУ МЧС	41 426,92
Замена радиаторов в МОП	199 125,00
Аренда тепловой пушки	1 200,00
Силовой кабель и шары на елку	4 542,48
Ремонт ПВХ дверей в МОП подъездов № 3-7, 9-11	19 750,00
Ремонт деформационных швов	57 000,00



Резервный фонд



Резервный фонд формируется за счет сдачи в аренду общего имущества.

В 2022 году за счет Резервного фонда были произведены расходы:

- 5 259,64 руб. приобретена живая елка;
- 15 000 руб. расходы на представительство в суде.

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 – 655 761 рублей, что на 39% больше по сравнению с 2021 годом.

Финансовую стабильность дома удается 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. Такие работы мы относим к дополнительным, ознакомиться с ними можно в разделе «Расшифровка расходов».

Общая стоимость дополнительных работ составила 3 319 005 рублей.

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

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- техническое обслуживание инженерных систем МКД;
- аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций;
- гидропневматическая промывка системы центрального отопления;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- очистка чердачных и подвальных помещений от мусора;
- очистка вентиляционных шахт от загрязнений в чердачных помещениях;
- закрашивание надписей на фасаде;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- очистка крыши от мусора;
- замена электроламп, плафонов, светильников, прожекторов, выключателей в технических помещениях, помещениях общего пользования, дворового освещения;
- замена, ремонт, ревизия запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения;
- устройство вывода воды для уборщицы в помещениях общего пользования;
- восстановление работоспособности системы отопления на незадымляемой лестнице в подъездах № 9, 10, 11;
- санитарная обрезка деревьев;
- ремонт, установка ограждений и ограждающих столбиков;
- замена навесных, внутренних замков в технических помещения;
- ремонт дверей переходных лоджий с заменой пружин, дверных ручек, навесов;
- замена, регулировка дверных доводчиков;
- установка водосточной системы на козырьках входных групп;
- частичный ремонт и покраска малых архитектурных форм;
- завоз песка в песочницу;

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена магистралей водоснабжения в подвальном помещении подъездов № 1-7;
- ✓ модернизация ИТП, восстановление работы циркуляционного трубопровода и установка системы автоматического регулирования тепла.

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