



Годовой отчет 2019

улица Н. Онуфриева
дом 68

В 2019 году мы провели следующие виды работ:

в рамках тарифа «содержание жилья»:

- прометание кровли;
- окраска водоотводящих устройств;
- установка электрических розеток в подвальном помещении;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в помещениях общего пользования;
- замена трансформаторов тока;
- замена светильника козырькового освещения (1 шт.);
- замена отдельных участков трубопроводов (2,5 п.м.), фитингов, запорной арматуры (7шт.) на внутридомовых системах водоснабжения, отопления;
- замена отдельных участков трубопроводов внутридомовой системы водоотведения (6 п.м.);
- замена дверных пружин (6 шт.);
- ремонт дверей на переходных лоджиях;
- ремонт коробов в районе трубопроводов водостока, внутреннего противопожарного водопровода (8 кв.м.);
- ремонт почтового ящика (1 шт.);
- установка в лифтах табличек с указанием этажей и номеров квартир;
- установка информационных щитов (2 шт.);
- установка дверных доводчиков (2 шт.);
- окраска дверей на переходных лоджиях (3,2 кв.м.);
- закрашивание надписей на фасаде (12 кв.м.);
- завоз песка в песочницы;
- посадка цветочной рассады;

- окраска малых архитектурных форм;
- снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета;
- профилактический осмотр инженерного оборудования в квартирах;
- профилактическая прочистка трубопроводов водоотведения;
- замена стояков ХВС, ГВС, канализации по одной строительной.

в рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт внутридомовых систем водоснабжения, водоотведения (замена стояков ХВС, ГВС, канализации по трем строительным).

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2020
1 752 619,44	1 713 928,61	1 788 544,28	- 35 924,84

По состоянию на 31 декабря 2019 г. сумма задолженности жителей **за содержание жилья и коммунальные услуги** (электроэнергия, холодная вода), в том числе за предыдущие периоды, составляет **244 705,99 руб.**

Необходимо учитывать, что управляющая компания своевременно производит оплату поставщикам за коммунальные услуги, вне зависимости от того, все ли собственники оплатили такие услуги.

Таким образом, выполнять работы на всю сумму средств,

полученных по статье «содержание жилья», является затруднительным из-за наличия у жителей задолженности за коммунальные услуги.

Указанные данные подтверждают:

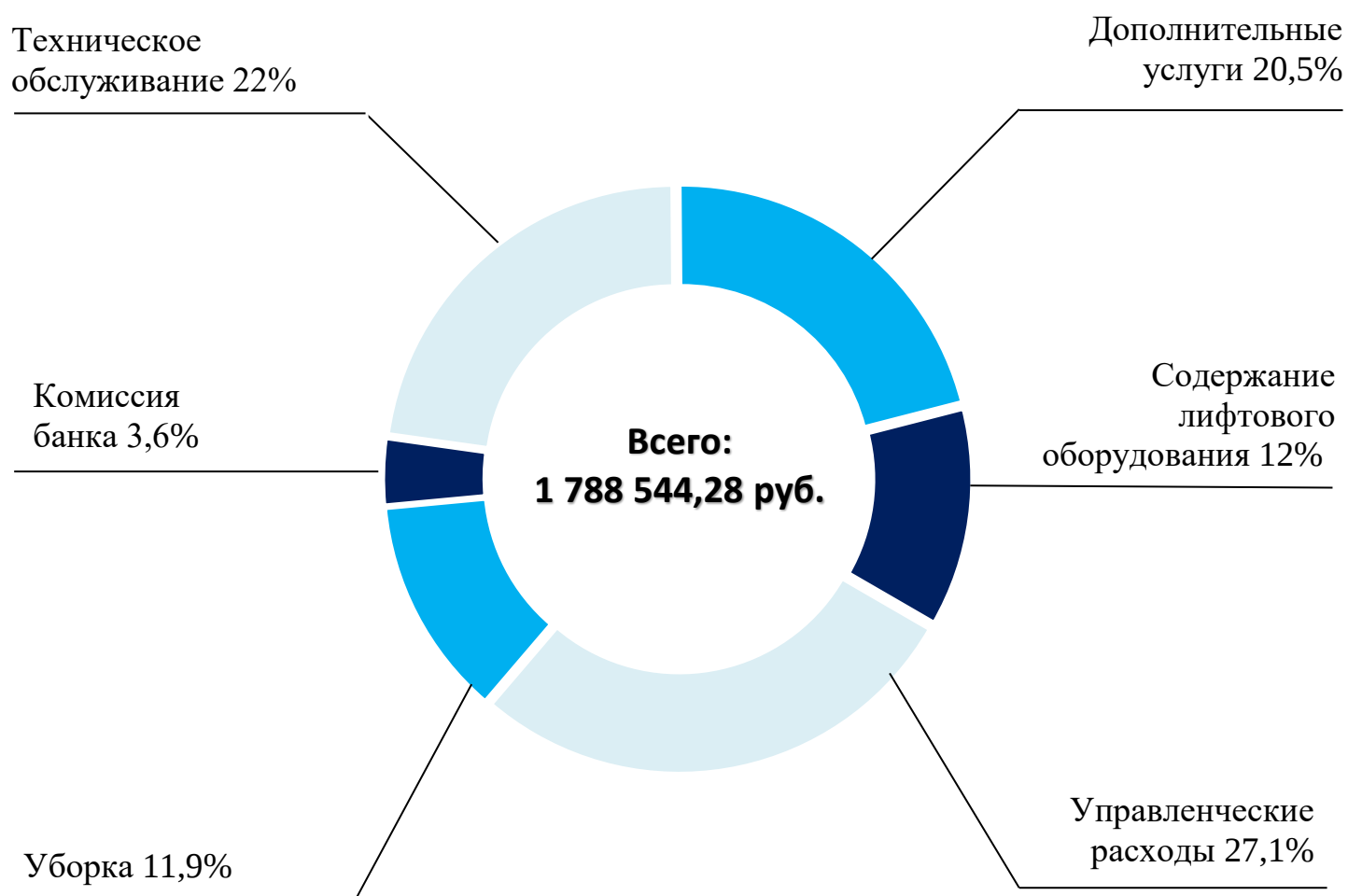
- целесообразность перехода на прямые расчеты с поставщиками коммунальных услуг;
- необходимость ведения разъяснительной работы с жителями о своевременной оплате услуг, не пренебрегая задолженностью даже в размере 1-2 месяцев.

С нашей стороны с целью снижения суммы задолженности были выполнены следующие мероприятия:

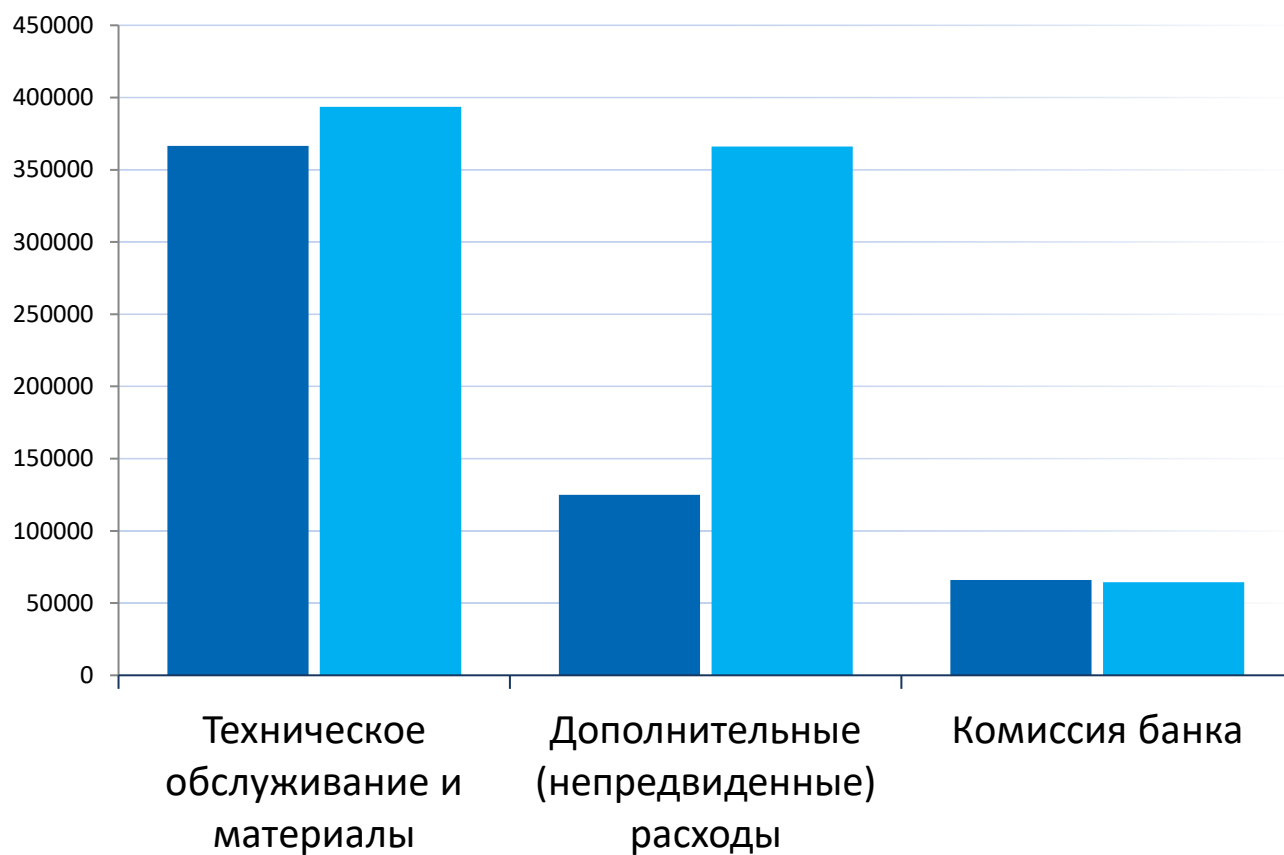
- выполнено отключений электроэнергии – 20;
- вынесено судебных актов на сумму – 178 287,23 рублей;
- взыскано в принудительном порядке – 59 100,72 рублей.

Статья расходов	Сумма, руб.
Обслуживание узла теплоучета	815,31
Поверка общедомовых приборов учета	850,00
Техобслуживание лифтового оборудования	178 000,00
Страхование лифтов	900,00
Аварийное обслуживание	18 000,00
Дератизация и дезинсекция подвального помещения	7 655,91
Замена стояков ХВС, ГВС, канализации	350 000,00
Техосвидетельствование лифтового оборудования	36 145,00
Паспортное обслуживание	15 664,20
Гидропневмопромывка	9 000,00
Уборка придомовой территории	112 320,00
Уборка мест общего пользования	100 044,00
Расходы на управление (программное обеспечение, зарплата АУП, расходы на офис, охрана труда, услуги связи, почтовые расходы, канцтовары, налоги)	485 151,59
Услуги охранного предприятия	16 000,00
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	393 627,25
Комиссия банка по приему платежей	64 371,02

Структура расходов



Соотношение расходов прошлых лет и 2019 года



В 2019 году по отношению к 2018 году выросла стоимость по статьям «техническое обслуживание» и «содержание лифтового оборудования». Это обусловлено большим износом инженерных сетей и лифтов, увеличением аварийных случаев, необходимостью проведения технического освидетельствования и получения разрешения на дальнейшую эксплуатацию лифтового оборудования.

Увеличение расходов на дополнительные (непредвиденные) работы является плановым, и мы надеемся, что и в будущем сможем проводить работы, прямо не предусмотренные действующим тарифом.

Снизить стоимость услуг банка по приему платежей удалось благодаря переходу на прямые расчеты за отопление и ГВС, при этом необходимо учитывать, что тарифы увеличились, а значит, должна была увеличиться и стоимость банковских услуг, так как банки удерживают процент от оплачиваемой суммы.

К снижению стоимости управленческих услуг привел комплекс мер, который реализуется в компании уже не первый год.

По результатам 2019 года по МКД сформировался убыток в размере 35 924,84 рублей.

Убыток по МКД носит разовый характер и связан исключительно с финансированием работ капитального характера по замене стояков.

В целом, по нашему мнению, финансовое положение дома является устойчивым и позволяет обеспечивать обслуживание МКД на высоком уровне. Однако сумма задолженности жителей является серьезным препятствием, в связи с чем управляющей компанией будет продолжена работа по снижению задолженности граждан за коммунальные услуги, содержание жилья и капитальный ремонт. Просим также совет дома оказывать содействие и разъяснять жителям, что от своевременности платежей зависит, какие работы выполняются на доме, ведь даже при задолженности за 1-2 месяца проведение на доме дополнительных работ часто не представляется возможным.

в рамках тарифа «содержание жилья»:

- техническое обслуживание инженерных систем дома;
- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- промывка теплообменника;
- дератизация подвалов;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- профилактическая прочистка трубопроводов водоотведения;
- восстановление работоспособности внутреннего противопожарного водопровода.

в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена пассажирских лифтов (21% от стоимости – за счет средств капитального ремонта на специальном счете, 79% - за счет средств субсидии из бюджетов различных уровней).

за счет денежных средств от сдачи в аренду МОП:

- ✓ восстановление системы дымоудаления.

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