

Годовой отчет 2019

улица Волгоградская
дом 39

В 2019 году мы провели следующие виды работ:

в рамках тарифа «содержание жилья»:

- восстановление трубопроводов внутреннего водостока в подъездах № 2, 5, устройство выводов внутреннего водостока в канализацию («зимний режим») с установкой запорной арматуры (6 шт.);
- окраска водоотводящих устройств;
- установка электрических розеток в подвальном помещении;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в помещениях общего пользования;
- замена общедомовых приборов учета электроэнергии, замена трансформаторов тока;
- восстановление освещения указателя адреса;
- установка светильников козырькового освещения на входных группах подъездов (6 шт.);
- замена отдельных фитингов (25 шт.), запорной арматуры (26 шт.), ремонт запорной арматуры (10 шт.) на внутридомовых системах водоснабжения, отопления;
- восстановление теплоизоляции трубопроводов в подвальном помещении (22 п.м.);
- установка противопожарных люков выхода на крышу в подъездах № 2, 5;
- восстановление остекления оконных рам в подъезде № 5;
- установка доводчика;
- установка в лифтах табличек с указанием этажей и номеров квартир;
- установка табличек на входные группы;
- укрепление ствола мусоропровода в подъезде № 2;
- закрашивание надписей на фасаде;

- окраска малых архитектурных форм;
- ремонт и окраска полов в помещении электрощитовой;
- установка скамейки у подъезда № 6;
- посадка цветочной рассады;
- установка дорожного знака;
- завоз песка в песочницу;
- снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета;
- профилактический осмотр инженерного оборудования в квартирах;
- профилактическая прочистка трубопроводов водоотведения;
- экспертиза проектно-сметной документации на проведение благоустройства для участия в программе «Городская среда»;
- ремонт лифтового оборудования.

в рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт кровли;
- ✓ ремонт системы центрального отопления (замена отопительных приборов в подъездах);
- ✓ ремонт фасада (штукатурно-малярный ремонт фасада над подъездами, ремонт цоколя, ремонт входных групп, установка козырьков, замена дверей);
- ✓ ремонт подвальных помещений (ремонт отмостки, восстановление утепления фундамента и вентилирования подвального помещения);
- ✓ замена ввода холодного водоснабжения.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2020
3 342 381,42	3 266 564,74	2 996 147,40	346 234,02

На 31.12.2019 г. по статье «содержание жилья» остаток денежных средств составил **346 234,02 рублей**. При этом сумма задолженности жителей за содержание жилья и коммунальные услуги (электроэнергия, газ, холодная вода), в том числе за предыдущие периоды, составляет **387 256,58 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, при финансовой экономии по дому, про-

ведение работ за счёт этих денежных средств зачастую является затруднительным, так как сумма экономии дома нивелируется задолженностью жителей.

Соотношение данных цифр:

➤ объясняет причины, по которым переход на прямые расчеты с поставщиками коммунальных услуг является целесообразным;

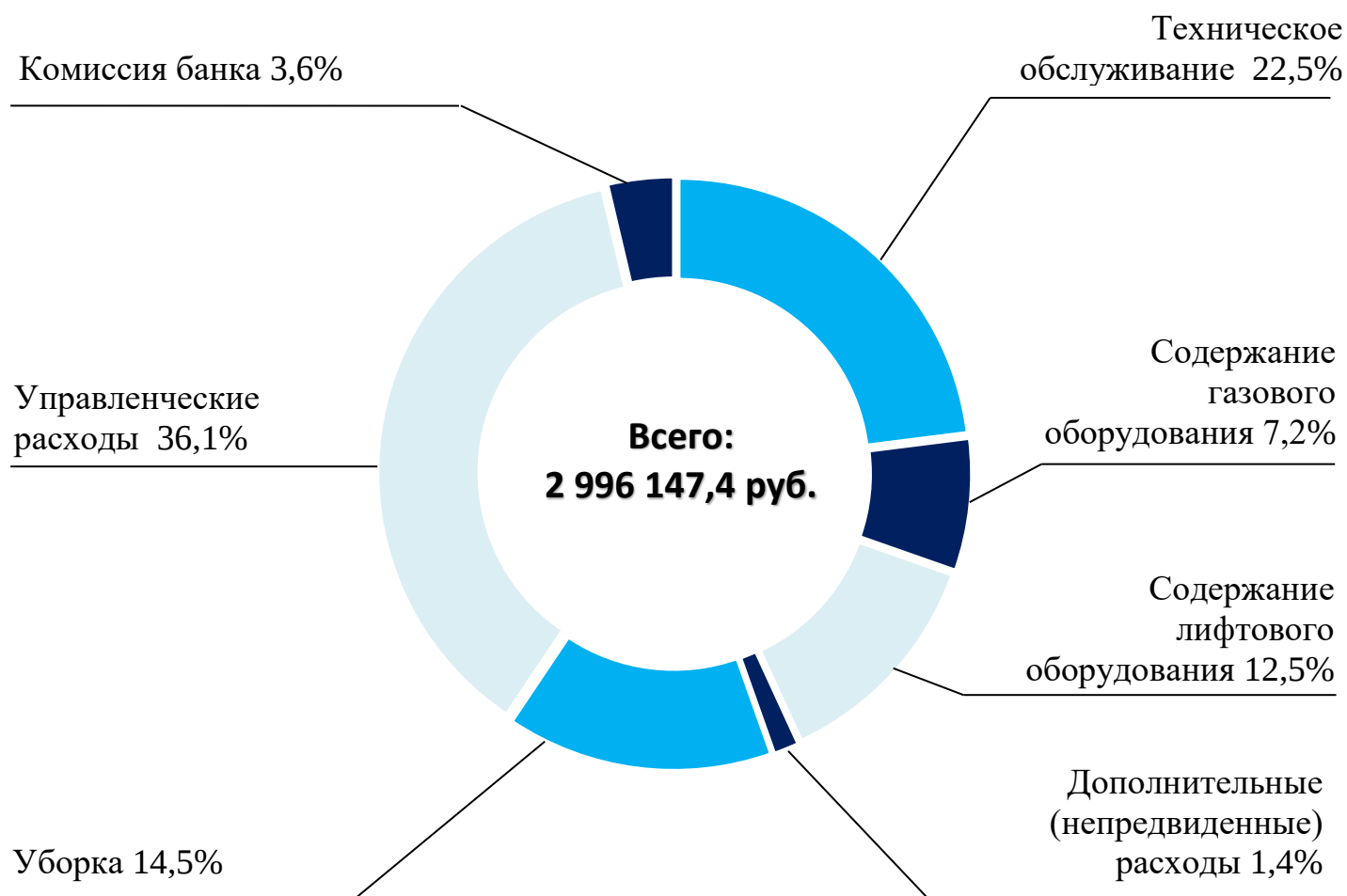
➤ свидетельствует о необходимости ведения разъяснительной работы с жителями о своевременной оплате услуг, не пренебрегая задолженностью даже в размере 1-2 месяцев.

С нашей стороны с целью снижения суммы задолженности было произведено 16 отключений электроэнергии в квартирах должников.

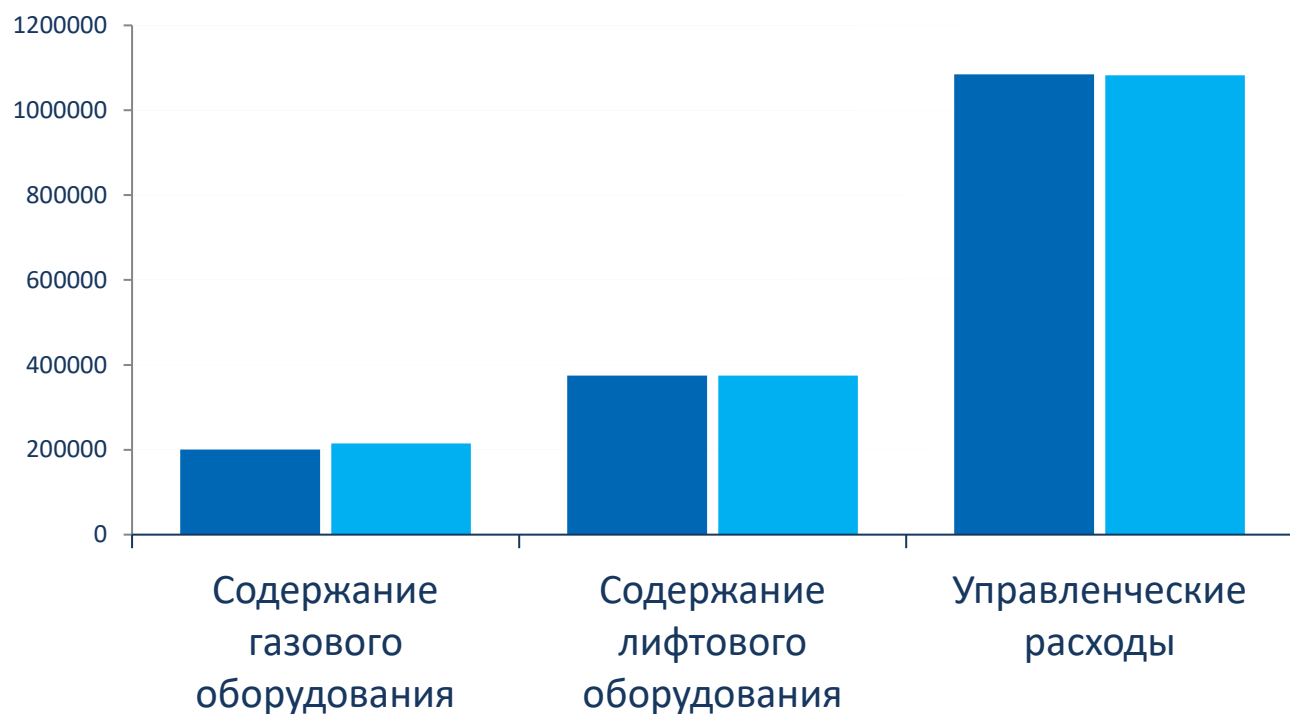
Расшифровка расходов

Статья расходов	Сумма, руб.
Обслуживание узла теплоучета	815,31
Экспертиза проектно-сметной документации на проведение благоустройства	17 000,00
Техобслуживание лифтового оборудования	360 000,00
Страхование лифтов	828,00
Дератизация и дезинсекция подвала	8 877,59
Поверка общедомовых приборов учета	5 250,00
Техосвидетельствование лифтового оборудования	14 058,00
Ремонт лифтового оборудования	13 742,00
Паспортное обслуживание	28 827,72
Техобслуживание газового оборудования	169 286,28
Аварийное обслуживание	6 000,00
Услуги автовышки	3 600,00
Проверка вентканалов	24 366,00
Прочистка вентканалов	20 900,00
Механизированная уборка	7 200,00
Уборка придомовой территории	223 200,00
Уборка мест общего пользования	212 520,00
Гидропневмопромывка системы отопления	15 000,00
Расходы на управление (программное обеспечение, зарплата АУП, расходы на офис, охрана труда, услуги связи, почтовые расходы, канцтовары, налоги, диспетчерское обслуживание)	1 082 332,13
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	674 059,03
Комиссия банка по приему платежей	108 285,34

Структура расходов



Соотношение расходов прошлых лет и 2019 года



В 2019 году по отношению к 2018 году неизменной осталась только стоимость содержания лифтового оборудования.

Увеличилась стоимость технического обслуживания и, несмотря на комплекс мероприятий, который реализуется компанией уже не первый год, стоимость управленческих услуг удалось снизить незначительно, что обусловлено нестабильной экономической обстановкой, с учетом которой в 2019 году был сформирован (закуплен) запас оборудования и материалов на 2020 год.

При оплате жителями квитанций, банк взимает с УК комиссию, размер которой напрямую зависит от суммы платежа. Поскольку из-за увеличения тарифов возросли и размеры таких платежей, наблюдается рост расходов на услуги банка.

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

В целом, по нашему мнению, финансовое положение дома является устойчивым и позволяет обеспечивать обслуживание МКД на высоком уровне. Вместе с тем, управляющей компанией будет усилена работа по снижению задолженности граждан за коммунальные услуги и содержание жилья. Просим 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;
- дератизация подвалов;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- техническое диагностирование внутридомового газового оборудования;
- проверка и, при необходимости, прочистка вентканалов кухонь газифицированных квартир;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- профилактическая прочистка трубопроводов водоотведения;
- благоустройство придомовой территории (в рамках программы «Городская среда»).

в рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт межпанельных швов.

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