УК Ленинская

Годовой отчет 2021

улица Крестинского дом 27

В аварийно-диспетчерскую службу в 2021 году поступило: 542 заявки

Количество заявок по сравнению с 2020 годом увеличилось на 11 %.

аварийные	холодное водоснабжение	23
	горячее водоснабжение	3
	по вине собственников	3

Всё еще сохраняется высокая аварийность на стояках водоснабжения и водоотведения, в связи с чем их замена является неотложной задачей.

нарушение параметров	отопление	15
	горячее водоснабжение	36

Для нормализации температуры горячего водоснабжения и регулировки температуры отопления, необходимо выполнение дорогостоящих работ, в частности:
- провести реконструкцию системы горячего водоснабжения, в том числе восстановить циркуляционный трубопровод;
- установить систему автоматического регулирования теплового ресурса в зависимости от температуры наружного воздуха.

Проведение данных работ возможно только при наличии денежных средств на специальном счете формирования фонда капитального ремонта и по решению общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

прочие	засоры канализации	9
	протечки кровли	3
	лифты	163

Для предотвращения засоров канализации необходимо соблюдать правила эксплуатации, не бросать в унитазы и мойки песок, строительный мусор, тряпки, металлические и деревянные предметы.

Количество заявок на неисправность лифтового оборудования всё еще значительно превышает количество заявок по аналогичным лифтам. Причинами неисправности в подавляющем большинстве случаев являлось нарушение правил пользования лифтом. Обращаем ваше внимание, что всё находящееся в доме оборудование является общим имуществом собственников помещений, в связи с чем, просим бережно относиться к своему имуществу и соблюдать правила его использования, в частности, не превышать предельную грузоподъемность, не расшатывать лифт во время движения, не удерживать руками двери при закрывании, а использовать для этого специальную кнопку.

В рамках тарифа «содержание жилья» выполнены следующие работы:

- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- замена, ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения и теплоснабжения;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- очистка крыши от мусора;
- гидропневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвального помещения;
- санобработка мест общего пользования;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт и окраска малых архитектурных форм, ограждений;
- завоз песка в песочницу;
- очистка подвального помещения от мусора;
- демонтаж кирпичной кладки у входа на технический этаж под. № 8, установка противопожарного люка выхода на кровлю;
- замена информационных досок в под. № 4, 5;
- замена замков выходов на кровлю (4 шт.);
- монтаж коробов для закрытия стояков в под. № 10, 11;
- установка в лифтах информационных табличек с номерами этажей и квартир;
- изготовление и установка дверок и окон в надстройках выходов на кровлю (12 шт.);
- ремонт дверей переходных лоджий с заменой пружин, дверных ручек, навесов;
- укрепление дверных коробок тамбурных дверей при входах в подъезды;
- частичный ремонт отделки полов в помещениях общего пользования;
- установка сетки на вентиляционные отверстия в стенах чердачных помещений;
- замена ящика для сбора показаний в под. № 3;
- устранение следов пожара в шахтах лифтов под. № 3, 8;

- окраска дверей входов в подвалы под. № 1, 11;
- ямочный ремонт покрытия площадок у под. № 4-6;
- укрепление ступеней крылец под. № 4-6;
- установка светильника дворового освещения на фасаде под. № 7;
- замена автоматического выключателя в электрощитовой под. № 10;
- замена неисправных светильников в помещениях общего пользования;
- установка знаков электробезопасности на дверях электрощитовых;
- оснащение электрощитовых диэлектрическими ковриками и огнетушителями;
- ревизия задвижек на системе центрального отопления (9 шт.);
- замена задвижек на системах водоснабжения и центрального отопления в подвальном помещении (24 шт.);
- замена шаровых кранов на системах водоснабжения и центрального отопления в подвальном помещении (20 шт.);
- замена манометров в узлах управления системы центрального отопления (28 шт.);
- восстановление теплоизоляции трубопроводов центрального отопления в подвальном помещении (под. № 1, 5, 8-11);
- замена трубопровода холодного водоснабжения в кв. № 251-257;
- устройство вывода воды для уборщиц в мусорокамерах под. № 9, 10;
- установка пожарных рукавов, стволов, корзин на противопожарном водопроводе под. № 9-11;
- установка дроссельных устройств в ИТП № 2, 3;
- изготовление и установка металлической решетки и двери в под. № 9 перед входом в машинное помещение;
- установка полусфер и столбиков для предотвращения проезда и парковки;
- нанесение разметки для парковки автомобилей на придомовой территории;
- установка ограждений в районе под. № 9, 10;
- демонтаж железобетонной урны;
- удаление поросли вокруг деревьев и кустарников.

В рамках капитального ремонта:

✓ замена лифтов;

✓ замена стояков водоснабжения и водоотведения в подъездах № 4, 6.

Начислено 7 720 786,35 ₽

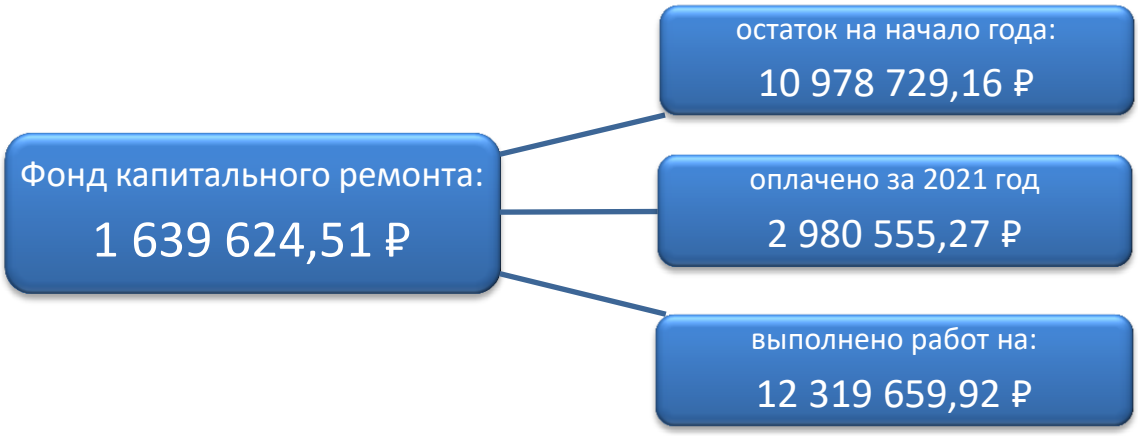
Оплачено 7 915 613,32 ₽

Расходы 7 189 230,68 ₽, в том числе:

Техобслуживание (сантехническое, электротехническое, аварийное обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	2 240 194,71
Гидропневмопромывка системы отопления	36 400,00
Поверка общедомовых приборов учета	2 580,00
Уборка придомовой территории	414 480,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	513 360,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	3 148,44
Паспортное обслуживание	65 835,12
Комиссия банка по приему платежей	246 826,37
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	769 432,32
техобслуживание лифтового оборудования	727 552,00
страхование лифтового оборудования	3 400,00
ремонт лифтового оборудования	38 480,32
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	2 151 460,72

Дополнительные услуги, не включенные в муниципальный тариф

Услуги автовышки	6 600,00
Содержание системы дымоудаления	247 673,00
Обследование системы ГВС	15 000,00
Услуги манипулятора	4 800,00
Возмещение ущерба	76 000,00
Прочистка вентканалов	1 900,00
Ремонт системы видеонаблюдения	800,00
Ремонт шлагбаума	34 840,00
Механизированная уборка придомовой территории	102 500,00
Ремонт фасада	49 200,00
Ремонт крылец подъездов № 9, 10	98 000,00
Чистка балконных козырьков	2 500,00
Кронирование и спиливание деревьев	52 200,00
Проведение праздника	53 500,00



Резервный фонд

Резервный фонд формируется за счет сдачи в аренду общего имущества.

В 2021 году за счет Резервного фонда работы не выполнялись.

При анализе расходов, необходимо учитывать, что в 2020 году отчет был составлен за 10 месяцев, т.к. дом перешел в управление УК с 01 марта 2020 года, в связи с чем, увеличение произошло по всем статьям. Также немаловажным фактором является экономическая нестабильность и продолжающаяся пандемия, что привело к росту стоимости всех материалов и оборудования.

Несмотря на это, площадь многоквартирного дома и улучшение платежной дисциплины собственников позволило нам проводить дополнительные работы, не включенные в муниципальный тариф «содержание жилья», такие как:

- ремонт системы ограничения доступа и видеонаблюдения,
- механизированная уборка придомовой территории,
- обслуживание системы дымоудаления,
- обследование системы ГВС,
- прочистка вентиляционных каналов,
- очистка альпинистами козырьков лоджий верхних этажей от снега и сосулек,
- валка и кронирование деревьев,
- ремонт крылец подъездов № 9 и 10,
- ремонт межпанельных швов,
- проведение праздника.
- непредвиденные расходы, связанные с возмещением ущерба.

Часть выполненных работ относится к капитальному ремонту, но ввиду небольшой стоимости была проведена в рамках текущего обслуживания.

Общая стоимость дополнительных работ составила 745 513 рублей.

По состоянию на 31.12.2021г. задолженность жителей за жилищно-коммунальные услуги составила **472 896 руб.**

С нашей стороны с целью снижения суммы задолженности было произведено:

- отключений электроэнергии - 45 ,
- обращений в суд – 29,
- вынесено судебных актов на сумму – 443 598,13 руб.

При наличии такой задолженности, УК не имеет возможности проводить дополнительные работы, т.к. все поступившие в УК денежные средства в первую очередь направляются на оплату коммунальных услуг, оставшаяся сумма используется на обслуживание и проведение ремонтов в доме.

Таким образом, чем больше долг жителей, тем меньше выполняется на доме работ.

Просим собственников своевременно выполнять свои обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг, это позволит УК проводить дополнительные работы и осуществлять эксплуатацию дома на должном уровне.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- техническое обслуживание инженерных систем дома;
- гидропневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвального помещения;
- техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- проверка/прочистка вентиляционных каналов;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена отдельных участков трубопроводов, фитингов, запорной и регулирующей арматуры на внутридомовых системах водоснабжения;
- замена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей на внутридомовой системе водоотведения;
- замена навесных, накладных замков;
- замена и ремонт дверных доводчиков, пружин, ручек;
- завоз песка в песочницу;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- ремонт межпанельных швов;
- санитарная обрезка деревьев, кустарников;
- установка дроссельных устройств в ИТП № 1, 5-7, ревизия элеваторных узлов в ИТП № 1-7;
- установка полусфер на тротуарах;
- штукатурно-малярный ремонт первых этажей всех подъездов.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена стояков водоснабжения и водоотведения в подъездах № 1-3, 5, 8, 9;
- ✓ восстановление системы дымоудаления в под. № 9-11;
- ✓ замена магистралей водоснабжения в подвальном помещении;
- ✓ модернизация ИТП, восстановление циркуляционного трубопровода и установка системы автоматического регулирования тепла;
- ✓ установка открывающихся лючков и решеток на подвальные окна;
- ✓ ремонт входных групп.

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