

Годовой отчет 2021

улица Волгоградская
дом 43

Технические результаты 2021 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2021 году поступило:

175 заявок

Общее количество заявок по сравнению с 2020 годом сократилось на 12,5%.

аварийные	холодное водоснабжение	0
	горячее водоснабжение	0
	по вине собственников	3

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии, о чем свидетельствует отсутствие заявок в диспетчерскую службу и визуальное обследование трубопроводов при плановых и внеплановых осмотрах. Замена сетей не требуется. Обязанность по обеспечению сохранности санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в жилом помещении, возлагается на собственника/пользователя жилого помещения.

Нарушение параметров	отопление	37
	горячее водоснабжение	0

Услуга по горячему водоснабжению предоставляется надлежащего качества.

Большинство заявок на отсутствие отопления поступили в АДС УК при запуске тепла в сентябре 2021 года, из-за ненадлежащих параметров теплоносителя на вводе в жилой дом. Также в доме неоднократно выявлялись случаи несанкционированного изменения жителями технических характеристик приборов отопления (увеличение их количества или полезного объема), что приводит к потере эффективности работы системы отопления всего дома.

прочие	засоры канализации	1
	протечки кровли	3
	лифты	65

Кровля находится в удовлетворительном состоянии. Затопление произошло из-за нарушения гидроизоляционных свойств балконных козырьков. Работы по устранению нарушений проведены.

Количество заявок на неисправность лифтового оборудования в 2 раза превышает количество заявок по другим аналогичным лифтам. Частой причиной поломок является небрежное отношение жителей к лифтам. Всё оборудование, находящееся в доме, является совместной собственностью и его ремонт производится за счёт денежных средств собственников. Просим строго соблюдать правила пользования лифтовым оборудованием, 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 крыши и козырьков входных групп от снега;
- очистка крыши от мусора;
- гидроневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвального помещения;
- санобработка мест общего пользования;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- проверка/прочистка вентиляционных каналов;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- закрашивание надписей на фасаде;
- окраска выпусков внутренних водостоков;
- завоз песка в песочницу;
- установка малых архитектурных форм на детской площадке;
- гарантийный ремонт межпанельных швов в районе кв. 101;
- ремонт балконных козырьков кв. 31, 69, 101, 102, 173;
- частичный ремонт кровли над кв. 69, 101, лестничной клеткой под. № 1;
- очистка от поросли деревьев и кустарников;
- установка второй двери при входе в подвальное помещение под. № 1;
- демонтаж и монтаж крышки вентиляционной шахты для прочистки вентиляционного канала кв. 67;
- установка ящика для сбора показаний в под. № 5;
- заделка отверстий в полах мусорокамер;
- выведение следов затопления на 9-х этажах лестничных клеток;
- установка дефлекторов на вентиляционные каналы кв. 32, 66, 69, 101, 162 (7 шт.);
- ремонт тамбурных дверей в под. № 6;

- восстановление электропроводки по подвалу;
- замена секции почтовых ящиков;
- ремонт отделки тамбура под. № 1;
- замена доводчиков в под. № 3, 6;
- замена замков в помещениях общего пользования;
- очистка фасада после пожара;
- ремонт и окраска малых архитектурных форм
- установка светильников на входных группах под. № 2, 5;
- ремонт почтовых ящиков (установка отсутствующих дверок).

В рамках капитального ремонта:

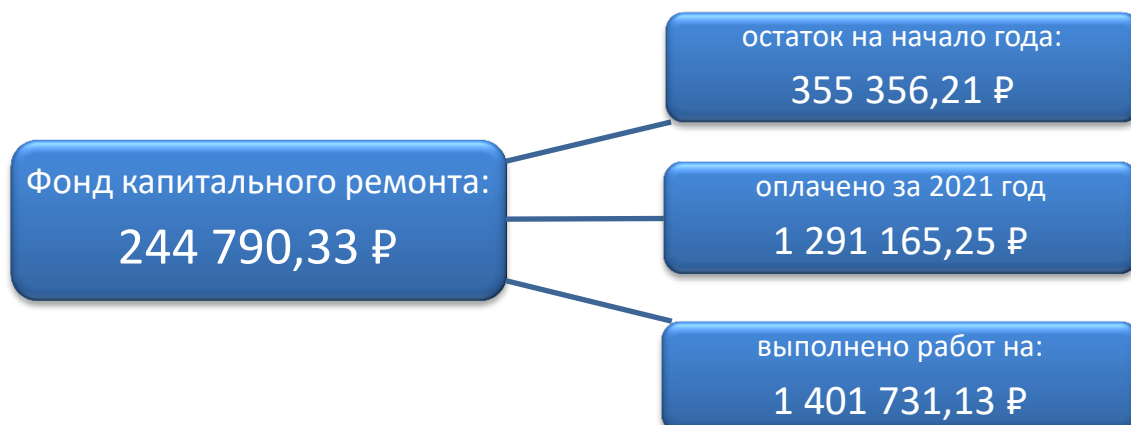
- ✓ ремонт межпанельных швов;
- ✓ ремонт лифтового оборудования.

Начислено 3 626 503,44 ₽

Оплачено 3 633 567,53 ₽

Расходы 3 338 511,31 ₽, в том числе:

Техобслуживание (сантехническое, электротехническое, аварийное обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	882 579,61
Гидропневмопромывка системы отопления	15 600,00
Уборка придомовой территории	211 680,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	236 520,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	10 422,72
Паспортное обслуживание	28 780,08
Комиссия банка по приему платежей	124 988,14
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	375 138,00
техобслуживание лифтового оборудования	360 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	14 058,00
страхование лифтового оборудования	1 080,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	210 263,76
техобслуживание газового оборудования	168 797,76
проверка вентиляционных каналов	24 366,00
прочистка вентиляционных каналов	17 100,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	959 254,36
Дополнительные услуги, не включенные в муниципальный тариф	
Механизированная уборка придомовой территории	4 800,00
Герметизация межпанельных швов	27 000,00
Клининг фасада после пожара	25 000,00
Услуги клининга по кв. 132	95 000,00
Установка кухни-мастерской и качели на детскую площадку	92 783,00
Услуги автовышки	5 200,00
Проведение праздника	26 407,72
Лабораторное исследование воды	7 093,92



Резервный фонд



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

Выводы и предложения по итогам 2021 года

В 2021г. произошло в целом снижение расходов по статье «Содержание жилья». Данное снижение обусловлено отсутствием дорогостоящего ремонта лифтового оборудования. Однако в условиях экономической нестабильности и продолжающейся пандемии в 2021 году по отношению к 2020 году практически по всем статьям произошло увеличение расходов, что напрямую связано с инфляцией и ростом стоимости материалов.

Несмотря на это, нам всё еще удается проводить дополнительные работы, не включенные в муниципальный тариф «содержание жилья», такие как:

- ремонт межпанельных швов,
- механизированная уборка придомовой территории,
- установка кухни-мастерской и качели на детской площадке,
- услуги клининга после пожара,
- услуги клининга по кв. 132,
- проведение праздника,
- услуги автовышки,
- лабораторные исследования воды.

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

Общая стоимость дополнительных работ составила 283 284,64 рублей.

По состоянию на 31.12.2021г. задолженность жителей за жилищно-коммунальные услуги составила **500 181 руб.**

С нашей стороны с целью снижения суммы задолженности было произведено:

- отключений электроэнергии - 36,
- обращений в суд – 13,
- вынесено судебных актов на сумму – 192 772,62 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;
- гидropневматическая 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;
- санитарная обрезка дерева у под. № 1;
- валка дерева у под. № 5;
- установка решеток для очистки обуви на входных группах;
- наращивание поручней на входных группах под. № 5, 6;
- утепление дверей входов в подвальные помещения под. № 2-5;
- замена окна в электрощитовой;
- частичный ремонт кровли;
- утепление стены в мусорокамере в районе кв. 35;
- закрытие технологических ниш над этажными щитами на лестничных клетках под. №2;
- ремонт отделки в районе оконных проёмов в под. № 2 (2-9 эт.), № 4 (3-4 эт.);
- замена выключателей на 1-х этажах;
- замена покрытия пола купе кабины лифта в под. № 5, 6.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена окон в подъездах у мусорокамер;
- ✓ замена отопительных приборов на лестничных клетках.

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