

Годовой отчет 2020

улица Ак.Бардина
дом 49

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило:

87 заявок

В расчете на одного проживающего количество заявок в 1,5 раза меньше в сравнении с другими обслуживаемыми домами.

аварийные	холодное водоснабжение	1
	горячее водоснабжение	3
	по вине собственников	1

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии, аварии на системе ГВС произошли в местах присоединения полотенцесушителей, на системе ХВС в связи с отказом собственника предоставлять доступ для замены стояков во время проведения капитального ремонта.

Во избежание затоплений рекомендуется раз в год проводить визуальный осмотр разводки по квартире, проверять работоспособность отсекающих вентилей и перекрывать стояки при длительном отсутствии.

нарушение параметров	отопление	22
	горячее водоснабжение	1

Качество горячей воды значительно лучше, чем в целом по городу. По отоплению больше половины (13 заявок) подано при запуске тепла, что является типичным для начала отопительного сезона (сентябрь-октябрь). Поставщик производит запуск тепла позднее официально опубликованных сроков с низкой температурой, батареи не становятся ожидаемо тёплыми, и поэтому жители подают заявки.

прочие	засоры канализации	1
	протечки кровли	0
	лифты	10

Кровля находится в отличном состоянии.

Засор канализации произошел лишь единожды, причиной стало небрежное отношение жителей и использования канализации не по назначению.

Благодарим жителей за бережное отношение к лифтам, о чем свидетельствует меньшее количество заявок, чем по другим лифтам с аналогичным сроком службы.

В рамках тарифа «содержание жилья» выполнены следующие работы:

- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- диагностирование газового оборудования;
- проверка/прочистка вентиляционных каналов;
- замена отдельных участков трубопроводов, фитингов, запорной арматуры на внутридомовых системах водоснабжения, отопления;
- замена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей на внутридомовой системе водоотведения;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- ремонт козырьков подъездов № 1-3;
- демонтаж рекламных щитов в лифтах;
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт отделки лестничных клеток (устранение следов затопления на 9-х этажах подъездов № 2-4);
- утепление стены подвала (под кв. 37);
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- покрытие отмостки праймером;
- ремонт калитки выхода во двор с установкой кодового замка;
- завоз песка в песочницу;
- завоз грунта на газоны.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
2 413 898,64	2 322 428,83	2 018 104,10	395 794,54

За текущий год **расчетный** остаток по статье «содержание жилья» составляет 395 794,54 руб., при этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **311 494 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 107 687 руб.** Увеличение суммы долга связано с введением временного запрета на применение самых действенных методов работы с должниками: отключение электроэнергии и начисление пени.

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

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.

*включает в себя задолженность за **содержание жилья и коммунальные услуги** (электроэнергия, газ, холодная и горячая вода, отопление), в том числе за предыдущие периоды.

Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 605 912,03 руб.

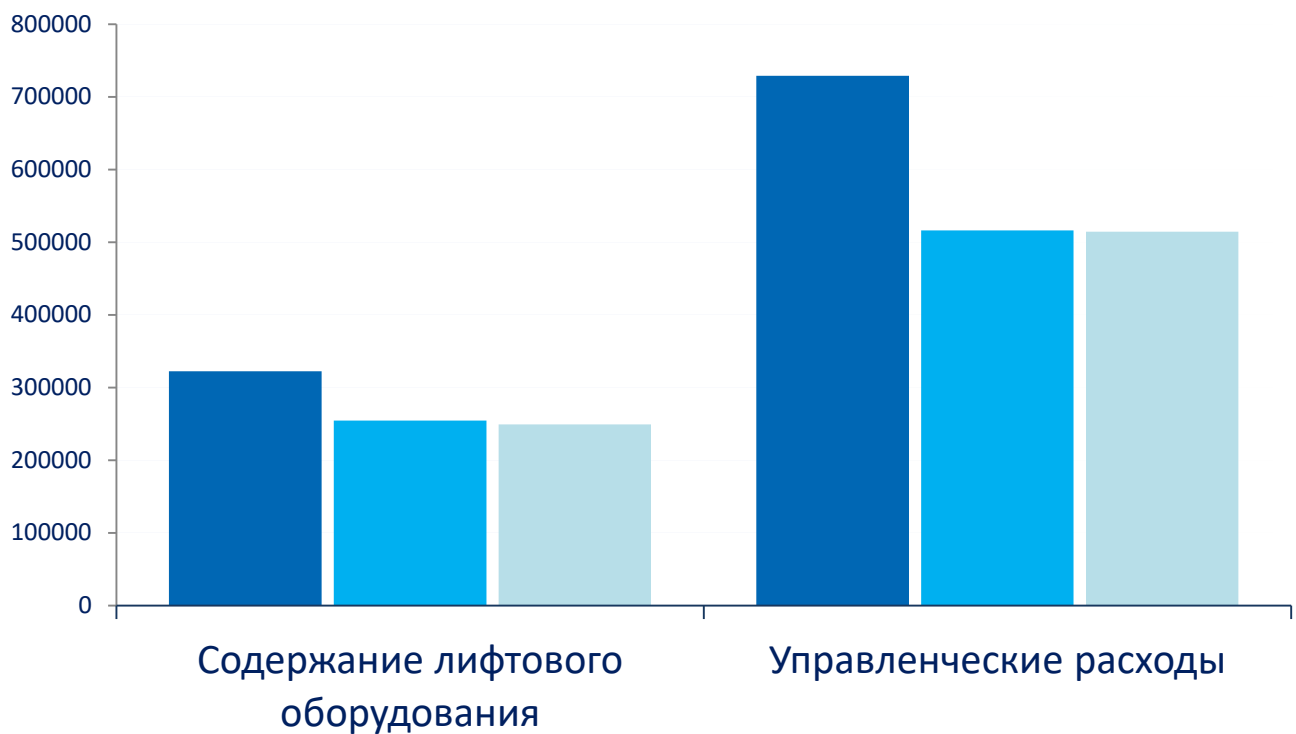
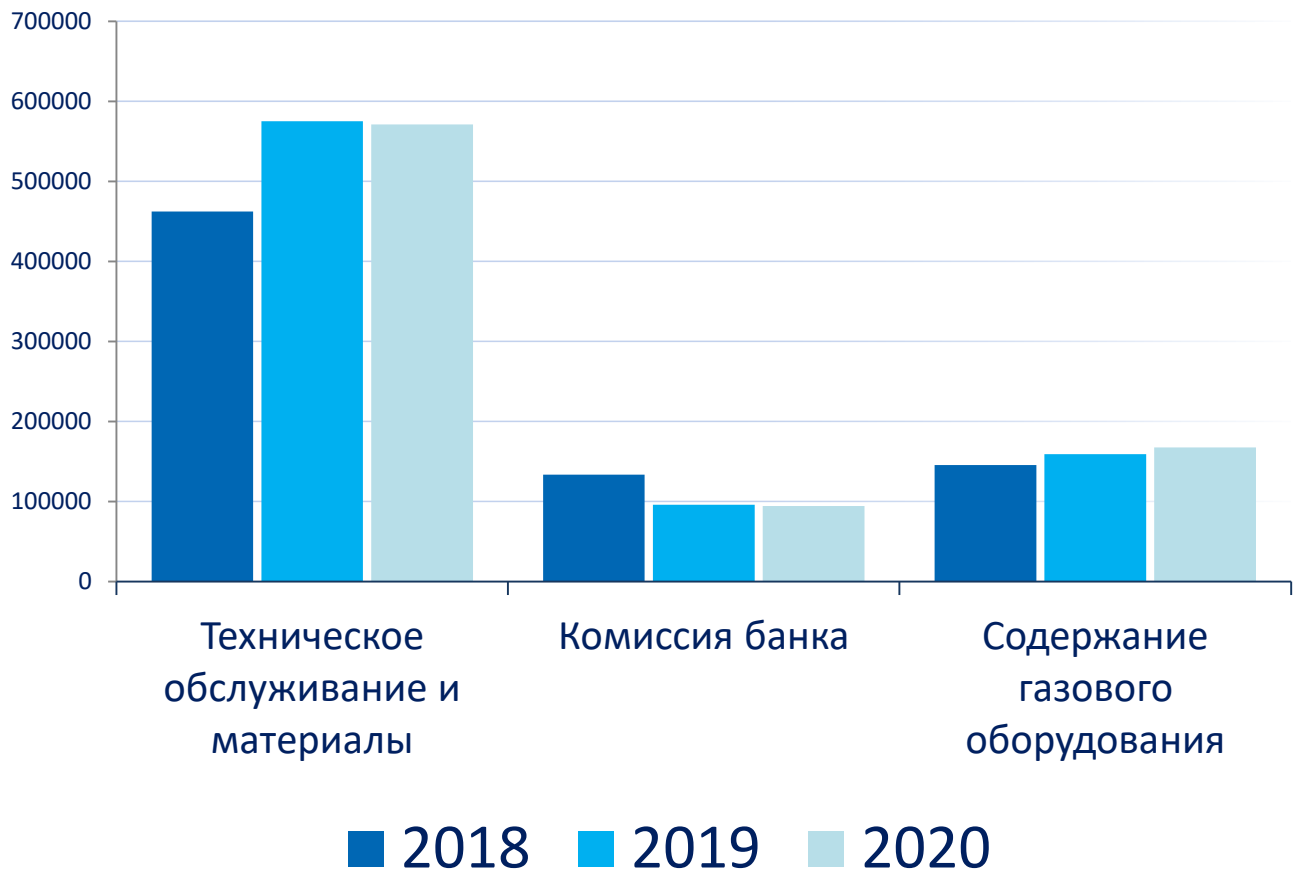
Расшифровка расходов

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	571 141,87
Гидропневмопромывка системы отопления	5 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	1 200,00
Уборка придомовой территории	161 280,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	174 480,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	5 466,65
Паспортное обслуживание	20 546,28
Комиссия банка по приему платежей	94 385,89
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	249 372,00
техобслуживание лифтового оборудования	240 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	9 372,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	167 686,90
техобслуживание газового оборудования	120 654,48
техдиагностирование газового оборудования	10 316,42
проверка вентиляционных каналов	16 416,00
прочистка вентиляционных каналов	20 300,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	514 244,51

Прочие услуги	
Герметизация межпанельных швов	18 650,00
Диагностика водомера	2 500,00
Проведение праздника	15 000,00
Ремонт фасада	16 150,00
Восстановление акта технического присоединения электрических сетей	1 000,00



Соотношение расходов прошлых лет и 2020 года



В 2020 году удалось снизить расходы по нескольким направлениям:

- «техническое обслуживание и материалы», несмотря на увеличение стоимости последних. Снижение произошло за счёт формирования запасов в 2019 году;

- «управленческие расходы» в результате завершения комплекса мероприятий, направленных на экономию по этой статье;

- «комиссия банка» за приём платежей от жителей снижается, благодаря переходу на прямые расчеты за отопление и ГВС.

В то же время, увеличились расходы на уборку мест общего пользования (подъездов), ввиду необходимости во время пандемии проводить санитарную обработку поверхностей дезинфицирующими средствами.

Ужесточение регулирования в сфере газоснабжения из года в год увеличивает стоимость содержания газового оборудования, так в 2020 году было проведено обязательное техническое диагностирование.

Общая стоимость дополнительных работ: герметизация межпанельных швов, ремонт фасада, диагностика водомера, восстановление акта техприсоединения электрических сетей составила 53 300 рублей.

Таким образом, по результатам 2020 года по МКД сформировался остаток в размере 395 794,54 рублей.

В целом, по нашему мнению, финансовое положение дома является устойчивым и позволяет обеспечивать обслуживание МКД на высоком уровне, но вместе с тем, учитывая рост задолженности жителей, 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, дезинсекция подвальных помещений;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп, плафонов в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- замена, ремонт, ревизия запорной и регулирующей арматуры на системах водоснабжения и теплоснабжения;
- завоз песка в песочницу;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- проверка и, при необходимости, прочистка вентиляционных каналов;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- ремонт покрытия козырька подъезда № 4;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- покрытие отмостки праймером;
- устройство системы перевода стока внутренних водостоков на зимний период;
- утепление фасада (в районе входной группы подъезда № 2 и кв. 37).

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт межпанельных швов;
- ✓ ремонт входных групп;
- ✓ ремонт и окраска стен фасада.

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