

Годовой отчет 2020

улица Волгоградская
дом 45

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило:

174 заявки

В расчете на одного проживающего количество заявок является средним в сравнении с другими обслуживаемыми домами.

аварийные	холодное водоснабжение	8
	горячее водоснабжение	0
	по вине собственников	2

Аварийных заявок в 3 раз больше, чем по иным обслуживаемым домам, что свидетельствует о необходимости замены инженерных сетей. Также 2 аварии произошли по халатности собственников. 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	16
	горячее водоснабжение	0

Качество горячей воды значительно лучше, чем в целом по городу, тепловой ресурс подается надлежащего качества. Большинство заявок по отоплению (9 из 16) поданы во время запуска 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	4
	протечки кровли	1
	лифты	23

Количество заявок по засорам канализации в 2 раза больше обычного, по причине небрежного отношения жителей и использования канализации не по назначению.

Кровля находится в хорошем состоянии, протечка произошла до проведения капитального ремонта.

Количество заявок по лифтам является средним и не свидетельствует о значимых проблемах в их работе.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- дератизация, дезинсекция подвального помещения;
- 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;
- окраска водоотводящих устройств;
- очистка крыши и козырьков входных групп от снега;
- очистка крыши от мусора;
- валка аварийных деревьев;
- ремонт водостока входной группы подъезда № 5;
- покрытие отмостки праймером;
- ремонт межпанельного шва (кв. № 4);
- окраска внутреннего газопровода;
- закрашивание надписей на фасаде;
- окраска лестниц при входах в машинные помещения лифтов;
- установка лестницы при входе в подвальное помещение;
- установка замков на двери входов в подвальные помещения;
- замена ящика для сбора показаний;
- ремонт короба в месте прохождения трубопровода канализации в подъезде №5;
- установка кабель-канала на 1 этаже в подъезде № 5;
- ремонт ступеней крыльца входной группы подъезда № 6;
- установка табличек на информационных стендах подъездов;
- устройство ограждений оконных проемов машинных помещений лифтов;

Технические результаты 2020 года

- замена общедомового прибора учета холодной воды;
- восстановление изоляции трубопроводов отопления в подвальном помещении;
- прочистка внутридомовой системы канализации;
- установка малой архитектурной формы «Вертолет»;
- установка новогодней елки;
- ремонт и окраска малых архитектурных форм;
- ремонт заградительной сетки спортивной площадки;
- ремонт поврежденных ограждений газонов столбами;
- завоз песка в песочницу;
- завоз грунта на газоны;
- установка знака «парковка для инвалидов»;
- восстановление освещения указателя адреса (9-ти этажка);
- установка железобетонных блоков для предотвращения проезда по газонам.

В рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт системы электроснабжения (подъезды № 1-5);
- ✓ ремонт фасада (замена окон в подъездах № 1-5);
- ✓ ремонт фасада (ремонт входных групп подъездов № 1-5);
- ✓ ремонт фасада (ремонт межпанельных швов в подъездах № 1-5);
- ✓ ремонт крыши (подъезды № 6-9).

Финансовые результаты 2020 года

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
3 332 848,99	3 260 468,93	2 917 540,00	415 308,99

За текущий год остаток по статье «содержание жилья» составляет 415 308,99 руб., однако, с учетом прошлых периодов фактически **по дому сохраняется убыток в размере 43 014,95 руб.**, вызванный финансированием работ по благоустройству придомовой территории.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **518 294 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 405 341 руб.** Увеличение суммы долга связано с введением временного запрета на применение самых действенных методов работы с должниками: отключение электроэнергии и начисление пени.

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

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.

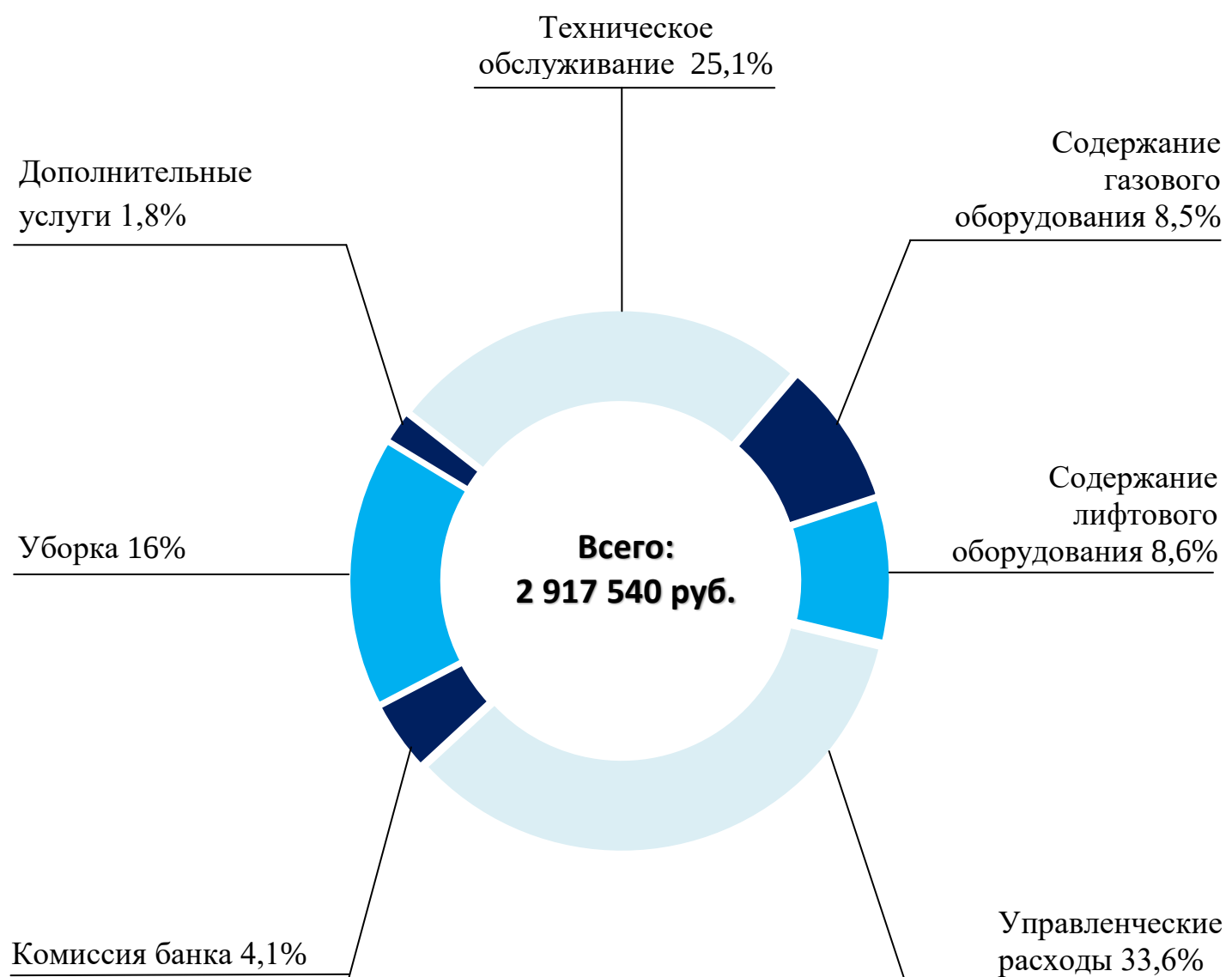
Таким образом, чем больше долг жителей, тем меньше выполняется на доме работ.

Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 494 066,13 руб.

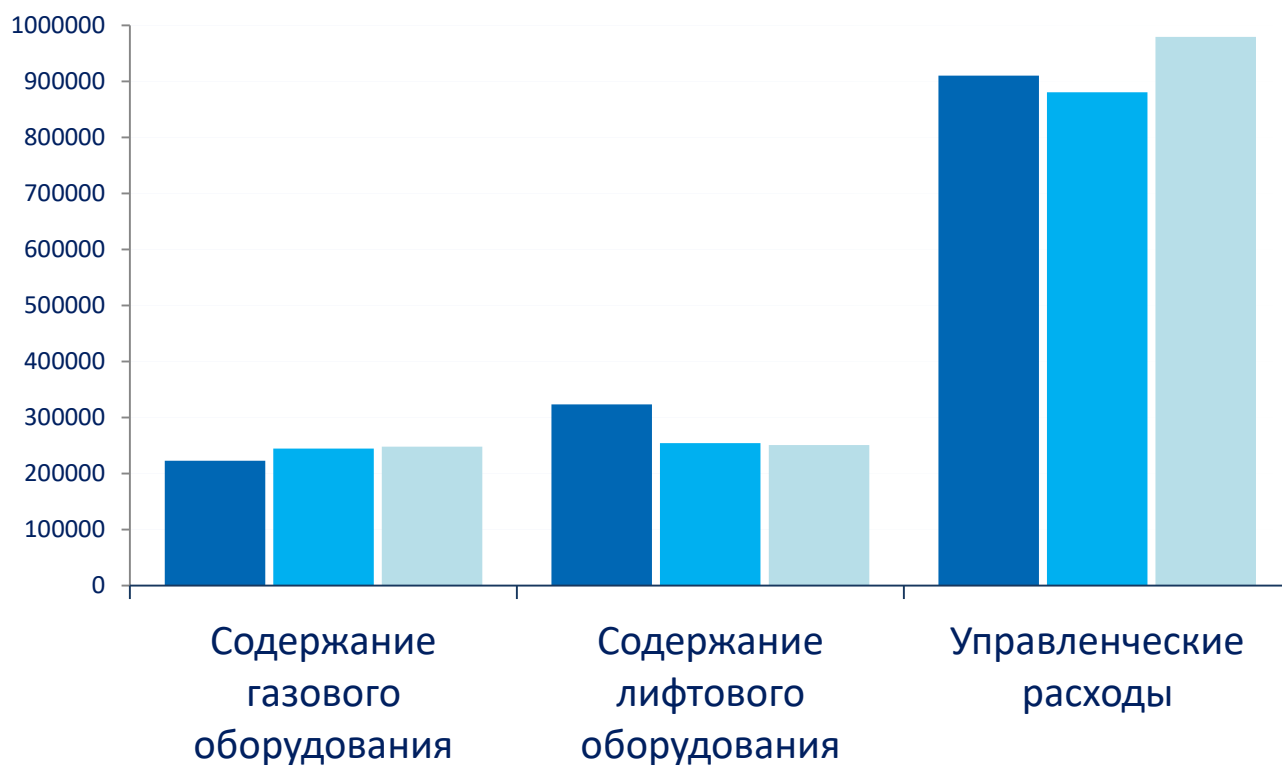
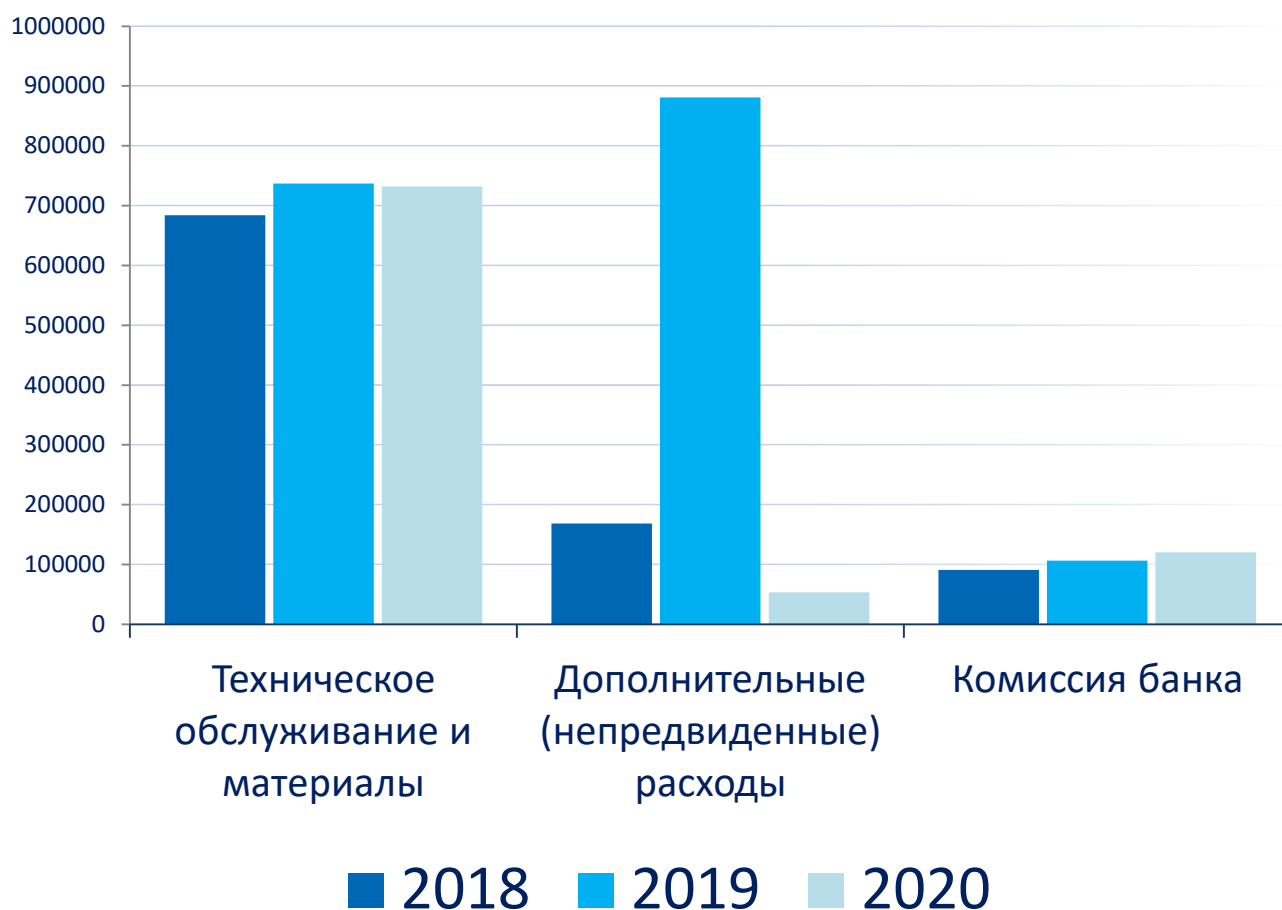
Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	732 255,91
Гидропневмопромывка системы отопления	15 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	12 900,00
Уборка придомовой территории	211 680,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	253 860,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	9 041,06
Паспортное обслуживание	30 714,36
Комиссия банка по приему платежей	120 534,80
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	250 721,00
техобслуживание лифтового оборудования	240 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	9 372,00
страхование лифтового оборудования	690,00
изготовление наклеек в лифты	659,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	248 057,15
техобслуживание газового оборудования	180 363,24
техдиагностирование газового оборудования	15 617,91
проверка вентиляционных каналов	26 076,00
прочистка вентиляционных каналов	26 000,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	979 383,09

Прочие услуги	
Чистка кровли	17 600,00
Валка деревьев	18 000,00
Проведение праздника	16 792,63
Восстановление акта технического присоединения электрических сетей	1 000,00

Структура расходов



Соотношение расходов прошлых лет и 2019 года



В 2020 году удалось снизить расходы по статье «техническое обслуживание и материалы», несмотря на увеличение стоимости последних. Снижение произошло за счёт формирования запасов в 2019 году.

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.

Небольшое увеличение стоимости банковских услуг связано с ежегодным увеличением тарифов, и как следствие, суммы в квитанциях становятся больше, а значит возрастают и расходы на оплату комиссии банка за прием платежей.

Общая стоимость дополнительных работ, таких как чистка кровли, валка деревьев, восстановление акта техприсоединения электрических сетей и прочее, составила **53 392,63 рублей**.

Таким образом, по результатам 2020 года по МКД сформировался остаток в размере 415 308,99 рублей, однако, с учетом прошлых периодов фактически по дому сохраняется убыток в размере **43 014,95 рублей**.

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 подвального помещения;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- замена отдельных участков трубопроводов, фитингов, запорной арматуры на внутридомовых системах водоснабжения, отопления;
- замена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей на внутридомовой системе водоотведения;
- очистка крыши и козырьков входных групп от снега и мусора;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- проверка и, при необходимости, прочистка вентканалов кухонь газифицированных квартир;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- закрашивание надписей на фасаде;
- завоз песка в песочницу;
- покрытие отмостки праймером (подъезды № 6-9);
- ремонт м/панельных швов по заявкам (кв. 13, 96, 101, 113, 152, 191, 192, 198);
- ремонт и покраска малых архитектурных форм;
- установка столбиков ограждений;
- устранение следов затопления в кв. 83, 87, в местах общего пользования;
- ремонт отделки помещения электрощитовой;
- установка поручня с торца подъезда № 9;
- установка внутренних деревянных дверей входа в подвальное помещение подъездов № 1, 2, 3, 4, 5, 8;
- восстановление освещения указателя адреса (5-ти этажка);
- штукатурно-малярный ремонт 5-го подъезда и первых этажей 6-9 подъездов.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена стояков водоснабжения и водоотведения;
- ✓ замена системы электроснабжения.

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