

Годовой отчет 2020

улица Крестинского
дом 27

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило: **488 заявок**

В расчете на одного проживающего, это абсолютный рекорд, в 3 раза превышающий среднее количество заявок в сравнении с другими обслуживаемыми домами.

аварийные	холодное водоснабжение	20
	горячее водоснабжение	2
	по вине собственников	3

Аварийных заявок в 12 раз больше, чем по иным обслуживаемым домам, что свидетельствует о необходимости срочной замены инженерных сетей.

нарушение параметров	отопление	20
	горячее водоснабжение	32

Качество горячей воды немного лучше, чем в целом по городу. Половина заявок по отоплению (10 заявок) 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. Однако, проблемы сохранились и в более холодные месяцы, что свидетельствует о неустойчивых параметрах теплоносителя, подаваемого поставщиком.

прочие	засоры канализации	23
	протечки кровли	0
	лифты	111

Количество заявок по засорам канализации в 6 раз больше обычного, по причине «забитости» труб и небрежного отношения жителей, использования канализации не по назначению.

Кровля находится в хорошем состоянии.

Количество заявок о неисправности лифтового оборудования является типичным для лифтов, у которых вышел срок службы.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- санобработка мест общего пользования;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- очистка балконных козырьков от мусора;
- проверка вентиляционных каналов;
- закрашивание надписей на фасаде;
- замена замков на дверях мусорокамер, машинных помещений лифтов, входов в подвальные помещения, на дверях и люках выходов на кровлю;
- ремонт и утепление дверей мусорокамер подъездов № 9-11;
- ремонт дверей незадымляемых лестниц подъездов № 9-11;
- установка дверных пружин, шпингалетов, ручек;
- установка ящиков для сбора показаний;
- установка информационных досок в подъездах;
- установка табличек с нумерацией квартир по этажам в лифтах;
- установка табличек с номерами подъездов и квартир на входных группах;
- ремонт покрытия пола в электрощитовой подъезда № 9;
- замена покрытия пола в кабинах лифтов в подъездах № 4, 9, 10;
- заделка отверстий в местах прохождения трубопроводов в лифтовых холлах подъездов № 9-11;
- закрытие коробов в местах прохождения стояков на 1 эт. в подъездах № 10-11;
- ремонт порогов дверей шахт лифтов в подъездах № 10, 11;
- установка пандусов в подъездах № 2, 4;
- установка пандусов на крыльцах подъездов № 4, 6;
- закрытие продухов в подвальном помещении;
- очистка подвальных, чердачных помещений, кровли, лифтовых шахт и переходных лоджий от мусора;
- замена и установка выключателей в помещениях общего пользования;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- установка плафонов на светильники;
- установка светильников в помещениях общего пользования;
- установка светильников дворового освещения (подъезды № 8, 11);
- восстановление освещения у входов в машинные помещения лифтов подъездов № 9-11;
- восстановление дворового освещения светильниками на кронштейнах над входными группами подъездов № 3-5;

Технические результаты 2020 года

- установка фотореле для включения дворового освещения на светильнике входной группы подъезда № 11;
- переустановка существующих фотореле для корректного включения дворового освещения по подъездам № 1, 3, 5, 7-10;
- установка розеток в подвальном помещении;
- замена отдельных участков электропроводки;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- отключение сторонних потребителей (киоск «Шашлык»);
- установка шаровых задвижек в подвальных помещениях на системах водоснабжения, отопления;
- ревизия задвижек;
- замена сгонов в сборе на стояках водоснабжения в подвале;
- частичное восстановление отопления помещений общего пользования подъездов № 9-11;
- устройство дренажа в ИТП подъездов № 8, 9;
- установка хомутов на трубопроводах водоснабжения;
- прочистка трубопроводов водоснабжения со сваркой;
- вывод воды для уборщицы в подъезде № 3;
- замена отдельных участков трубопроводов канализации, фасонных частей и средств крепления;
- установка компенсаторов на трубопроводы водоснабжения;
- замена отдельных участков трубопроводов водоснабжения, шаровых кранов;
- прочистка засоров трубопроводов канализации;
- ремонт и окраска малых архитектурных форм, ограждений;
- завоз песка в песочницу;
- завоз грунта на газон;
- установка новогодней елки;
- кронирование деревьев;
- герметизация балконного козырька кв. № 228;
- ремонт домофонной системы;
- ремонт шлагбаума;
- ремонт межпанельных швов кв. № 359;
- содержание системы дымоудаления.

В рамках капитального ремонта:

- ✓ замена стояков водоотведения, холодного и горячего водоснабжения в подъездах № 7, 10, 11;
- ✓ замена магистрального трубопровода системы водоотведения в подвальном помещении.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
6 322 114,11	5 860 940,05	5 499 691,33	822 422,78

За текущий год **расчетный** остаток по статье «содержание жилья» составляет 822 422,78 руб., при этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **842 296 руб.**

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, холодная и горячая вода, отопление), в том числе за предыдущие периоды.

Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 10 978 729,16 руб.

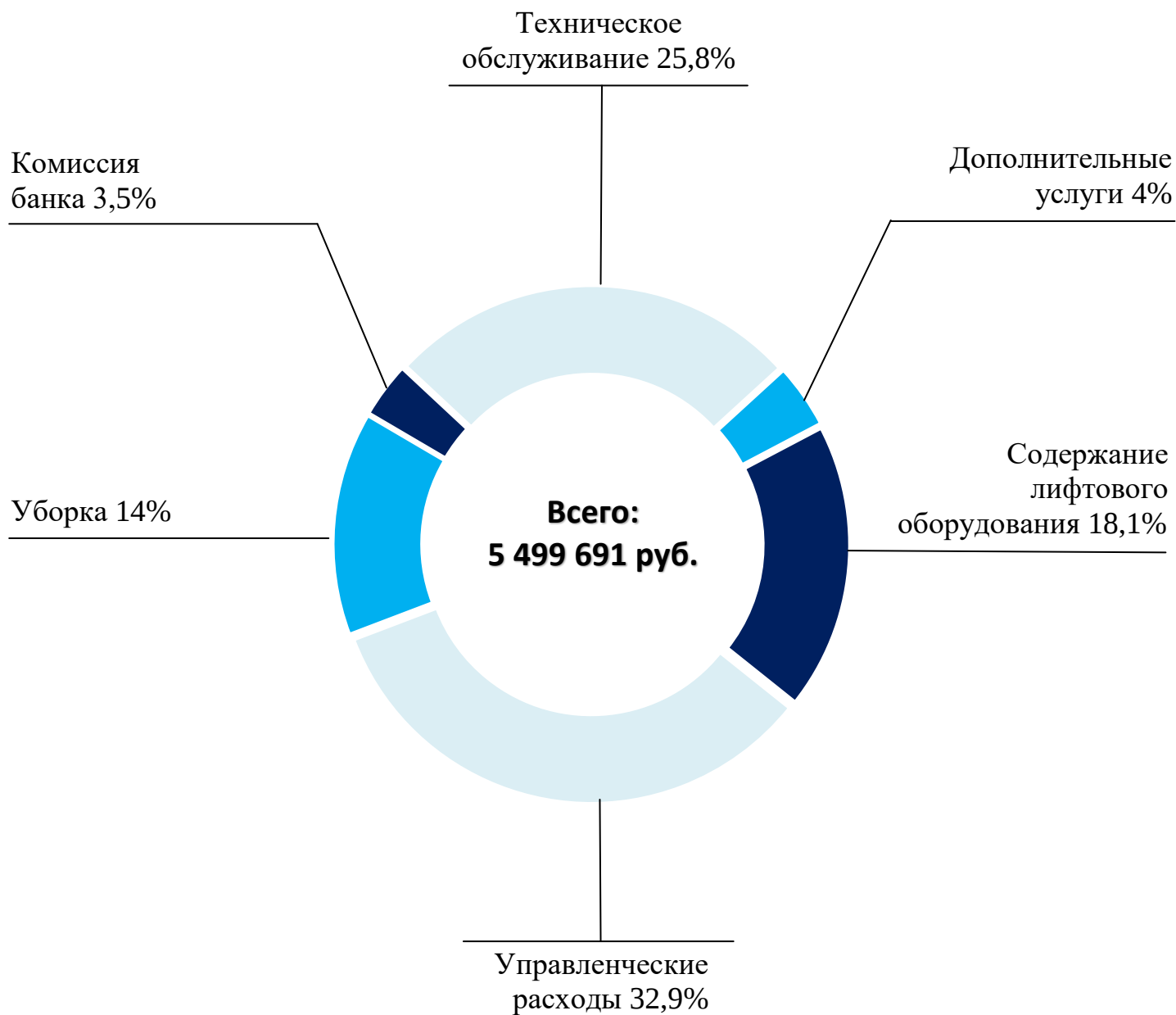
Расшифровка расходов

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	1 420 474,26
Гидропневмопромывка системы отопления	35 000,00
Уборка придомовой территории	345 400,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	423 400,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	2 685,10
Паспортное обслуживание	54 862,60
Комиссия банка по приему платежей	189 540,73
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	996 836,26
техобслуживание лифтового оборудования	770 216,26
техосвидетельствование лифтового оборудования	202 924,00
страхование лифтового оборудования	4 275,00
ремонт лифтового оборудования	19 000,00
изготовление наклеек в лифты	421,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	1 811 092,52

Прочие услуги	
Услуги автовышки	9 500,00
Герметизация балконного козырька	12 050,00
Возмещение ущерба	4 424,80
Проверка вентканалов	2 850,00
Ремонт домофонной системы	1 500,00
Ремонт шлагбаума	6 000,00
Почтовые расходы при проведении общего собрания	33 737,06
Ремонт фасада	10 000,00
Программирование ключей	100,00
Чистка балконных козырьков от мусора	9 000,00
Кронирование деревьев	6 000,00
Изготовление табличек в подъезды и на шлагбаум	4 238,00
Содержание системы дымоудаления	105 000,00
Проведение праздника	15 000,00
Восстановление акта техприсоединения к эл.сетям	1 000,00

Дополнительные доходы МКД

Доходы от сдачи в аренду общего имущества	
Остаток на 01.01.2020 г.	0 руб.
Поступления за 2020 год	19 703 руб.
Расходы суммарно, в том числе:	1 379 руб.
- налог УСН	1 379 руб.
Остаток на 31.12.2020 г.	18 324 руб.



В 2020 г. в рамках тарифа на содержание жилья, помимо минимального перечня по МКД был проведен обширный перечень дополнительных услуг.

С технической точки зрения дом находится в запущенном состоянии и требует больших финансовых вложений. Полагаем, что в обозначенный период 2021-2023 гг. возможно привести все коммуникации в доме в надлежащее состояние и создать комфортные условия для проживания, при условии своевременной оплаты собственниками всех услуг.

С финансовой точки зрения у дома есть необходимый потенциал. **Так, по итогу всего лишь 9-ти месяцев 2020 года по дому сформировался остаток в размере 822 422,78 рублей, который мог быть направлен на проведение работ на доме. Однако, задолженность жителей за услуги составляет 842 296 рублей.**

Задолженность собственников по взносам в фонд капитального ремонта составляет 699 974 рубля.

Таким образом, основным препятствием к развитию и максимально скорому преобразованию дома является безответственное отношение части собственников к своим обязательствам по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов в фонд капитального ремонта.

В связи с чем, 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;
- техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- прометание кровли;
- окраска водоотводящих устройств;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- окраска малых архитектурных форм на придомовой территории;
- завоз песка в песочницу;
- установка знаков электробезопасности на двери электрощитовых;
- оснащение электрощитовых диэлектрическими ковриками и перчатками;
- частичная замена светильников в помещениях общего пользования;
- ремонт дверей переходных лоджий;
- установка ручек на окна незадымляемых лестниц;
- монтаж короба для закрытия стояков в подъезде № 7;
- установка сетки на вентиляционные отверстия в стенах чердачных помещений;
- установка дверец и закрытие окон в надстройках выходов на кровлю;
- установка решеток под лестничными маршами 1-х этажей подъездов № 9-11;
- ремонт дверей мусорокамер подъездов № 1-2;
- устройство выводов воды для уборщиц в мусорокамеры подъездов № 9-11;
- ремонт крылец подъездов № 9-11;
- укрепление ступеней крылец подъездов № 5-7;
- установка поручней на крыльцах подъездов № 4-7;
- восстановление разрушенной отмостки в районе подъездов № 8, 9;
- ремонт подпорной стенки у подъездов № 2, 3;
- нанесение разметки на парковочные места для автомобилей;

- установка ограждения газона в районе подъездов № 10-11;
- установка урн;
- демонтаж железобетонной урны на территории двора;
- восстановление теплоизоляции трубопроводов отопления в подвальном помещении;
- установка регулируемых дроссельных устройств в узлах управления системы центрального отопления.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена лифтов;
- ✓ замена стояков водоснабжения и водоотведения в подъездах № 1-6, 8-9;
- ✓ замена магистралей холодного и горячего водоснабжения;
- ✓ установка системы автоматического регулирования тепла.

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