

Годовой отчет 2020

улица Волгоградская
дом 39

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило: **129 заявок**

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

аварийные	холодное водоснабжение	0
	горячее водоснабжение	3
	по вине собственников	2

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии, аварии на системе ГВС произошли в местах соединения и на отсекающих вентилях. Также 2 аварии произошли по халатности собственников. Во избежание затоплений рекомендуется раз в год проводить визуальный осмотр разводки по квартире, проверять работоспособность отсекающих вентилях и перекрывать стояки при длительном отсутствии.

нарушение параметров	отопление	20
	горячее водоснабжение	1

Качество горячей воды значительно лучше, чем в целом по городу, тепловой ресурс подается надлежащего качества. Большинство заявок по отоплению (18 из 20) 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	2
	протечки кровли	1
	лифты	37

Количество заявок по засорам канализации больше обычного, по причине небрежного отношения жителей и использования канализации не по назначению. Кровля находится в хорошем состоянии, протечка произошла во время сильного и обильного выпадения осадков в летний период, в связи с чем водоотводящие воронки не справлялись с отводом воды. Количество заявок по лифтам является средним и не свидетельствует о значимых проблемах в их работе.

В рамках тарифа «содержание жилья» проведены следующие виды работ:

- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- 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;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- установка лотка от трубопровода внутреннего водостока подъезда № 6;
- окраска водоотводящих устройств;
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт стяжки пола мусорокамер;
- окраска внутреннего газопровода в подъездах № 3, 5;
- восстановление крепления газопровода в подъезде № 3;
- установка дверей выхода на кровлю;
- установка замков на дверях входов в подвальное помещение;
- установка замка на дверь в колясочную в подъезде № 2;
- замена доводчиков на дверях тамбуров подъездов;
- ремонт дверей тамбура подъезда № 2;
- устройство ограждений оконных проемов в машинных помещениях лифтов;
- установка противоскользких устройств на входных группах подъездов № 5, 6;
- установка ящика для сбора показаний в подъезде № 5;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- ремонт электропроводки в колясочной подъезда № 4;
- замена датчика движения в подъезде № 6;

- восстановление изоляции трубопроводов отопления в подвальном помещении;
- установка трубопроводов и запорной арматуры для переключения внутренних водостоков в «зимний» режим (подъезды № 1, 3, 4, 6);
- утепление выпуска внутреннего водостока в подвале подъезда № 3;
- благоустройство придомовой территории в рамках программы «Формирование современной городской среды».

В рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт лифтового оборудования.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
3 485 410,04	3 306 285,71	3 536 755,03	-51 344,99

По состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **784 595 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 387 256 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.

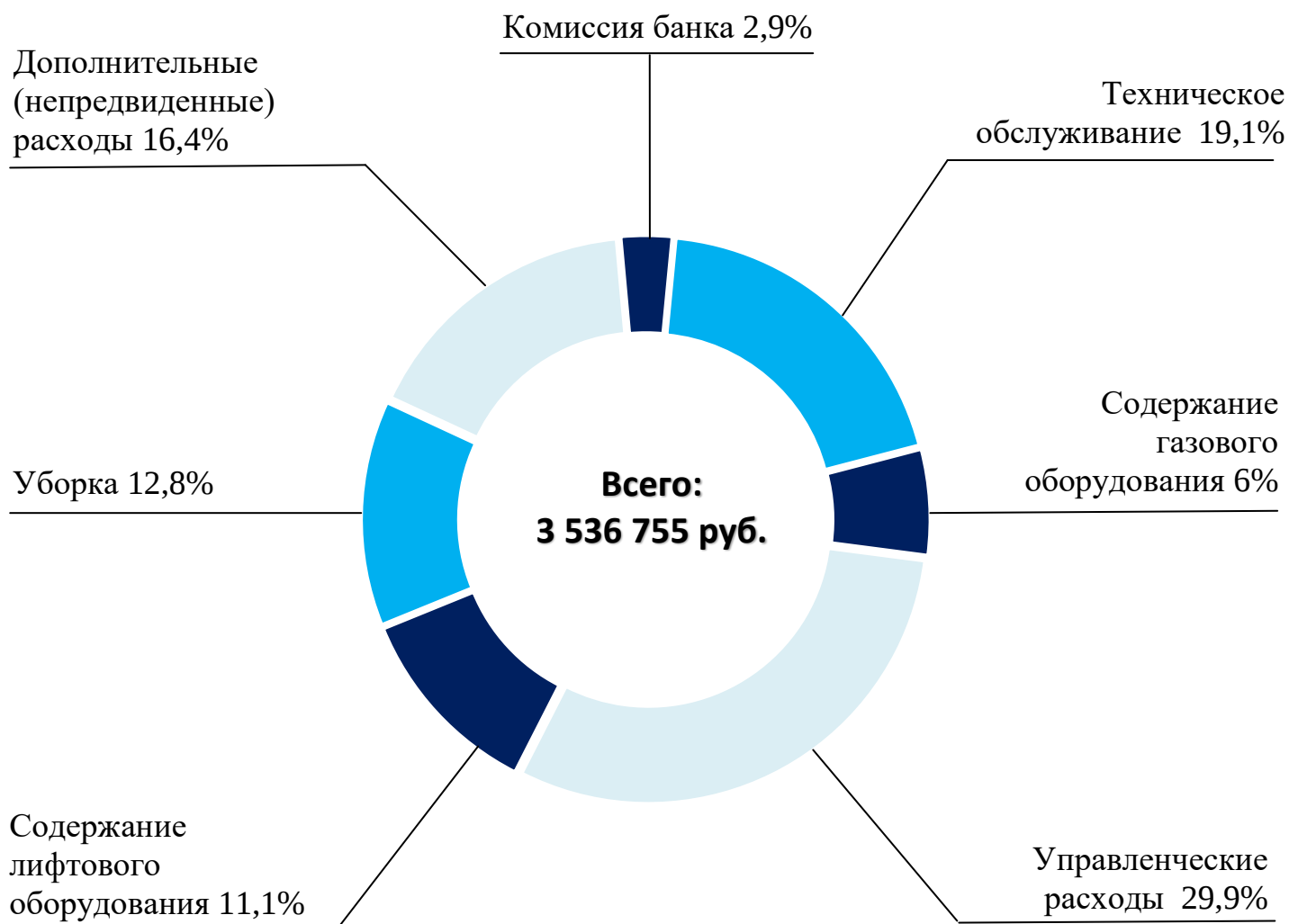
Таким образом, чем больше долг жителей, тем меньше выполняется на доме работ.

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

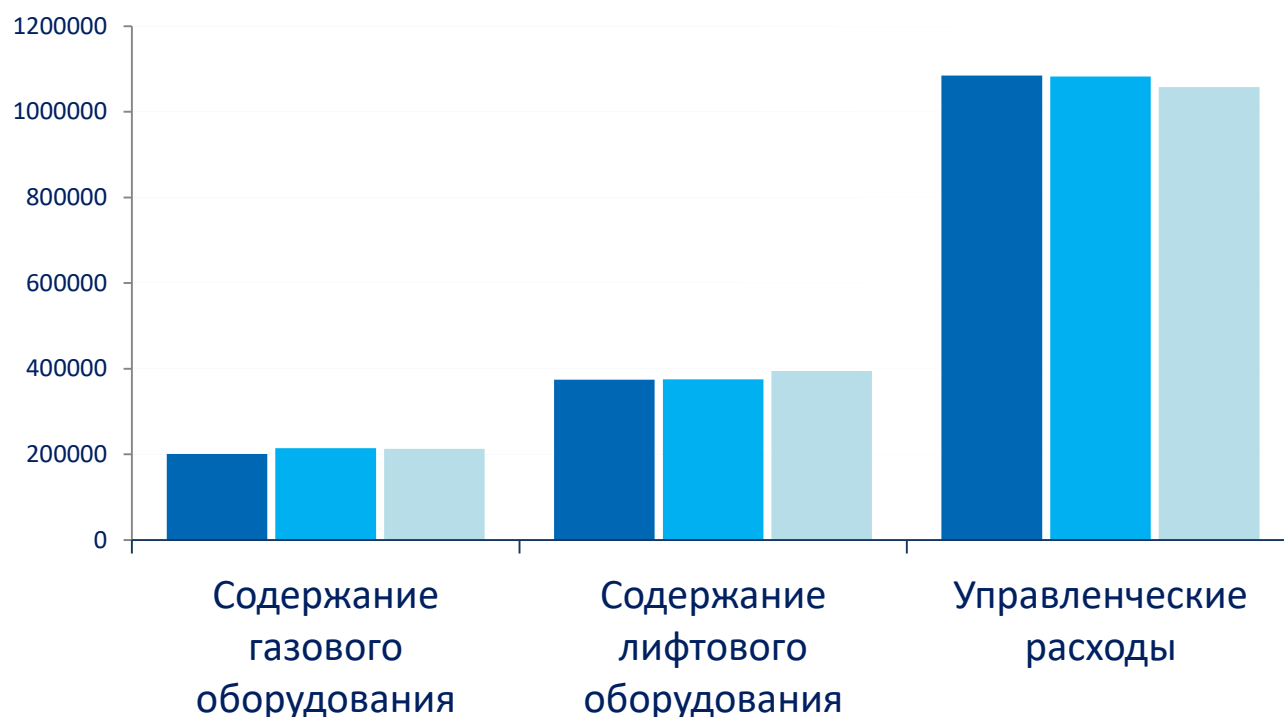
Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 875 097,60 руб.

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	674 651,46
Гидропневмопромывка системы отопления	15 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	10 050,00
Уборка придомовой территории	223 200,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	230 520,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	8 184,97
Паспортное обслуживание	28 827,72
Комиссия банка по приему платежей	102 735,39
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	394 306,00
техобслуживание лифтового оборудования	360 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	14 058,00
страхование лифтового оборудования	828,00
ремонт лифтового оборудования	19 420,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	212 907,06
техобслуживание газового оборудования	169 286,28
техдиагностирование газового оборудования	15 044,78
проверка вентиляционных каналов	23 826,00
прочистка вентиляционных каналов	4 750,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	1 057 552,94

Прочие услуги	
Механизированная уборка придомовой территории	3 000,00
Услуги автовышки	850,00
Благоустройство придомовой территории	573 969,49
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:

- «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.

«Техническое обслуживание и материалы» осталось на прежнем уровне, несмотря на увеличение стоимости последних. Это связано с формированием 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.

В 2020 году значительная часть денежных средств была потрачена на проведение благоустройства придо-

мовой территории в рамках программы «Городская среда», доля участия жителей составила 573 969,49 рублей при общей стоимости работ 5 580 000,00 рублей.

Общая стоимость дополнительных работ, таких как благоустройство, механизированная уборка, услуги автовышки, составила **578 819,49 рублей**.

По результатам 2020 года по МКД сформировался убыток в размере 51 344,99 рублей.

Убыток по МКД носит разовый характер и связан исключительно с финансированием работ по благоустройству.

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 подвального помещения;
- техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- проверка и, при необходимости, прочистка вентканалов кухонь газифицированных квартир;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- профилактическая прочистка трубопроводов водоотведения;
- прометание кровли;
- очистка от поросли деревьев, кустарников;
- окраска водоотводящих устройств;
- ремонт устройств для перевода внутренних водостоков на сток в систему водоотведения в зимний период;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- ремонт отделки стен в электрощитовой;
- ремонт лестниц перед входом в машинное помещение
- выведение следов затопления в районе водостоков на верхних этажах;
- штукатурно-малярный ремонт двух подъездов;
- ремонт перил на ограждениях лестничных маршей

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт межпанельных швов.

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