

Годовой отчет 2020

**улица Н.Онуфриева
дом 68**

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило: **253 заявки**

В расчете на одного проживающего количество заявок в 2 раза превышает среднее количество в сравнении с другими обслуживаемыми домами.

аварийные	холодное водоснабжение	5
	горячее водоснабжение	5
	по вине собственников	2

Аварийных заявок в 4 раз больше, чем по иным обслуживаемым домам, что свидетельствует о необходимости замены инженерных сетей.

нарушение параметров	отопление	9
	горячее водоснабжение	47

Основная часть заявок по отоплению поданы во время запуска тепла, что является типичным для начала отопительного сезона (сентябрь-октябрь). Качество горячей воды хуже, чем в целом по городу. В 2020 году неоднократно происходили аварии на сетях поставщиков, что влекло снижение температуры горячей воды.

прочие	засоры канализации	9
	протечки кровли	0
	лифты	61

Количество заявок по засорам канализации в 4 раза больше обычного, по причине «забитости» труб и небрежного отношения жителей, использования канализации не по назначению. Кровля находится в хорошем состоянии. Почти все заявки о неисправности лифтов поступили до их замены.

В рамках тарифа «содержание жилья» выполнены следующие работы:

- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- промывка теплообменного оборудования;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- проверка вентиляционных каналов;
- установка розетки в подвальном помещении;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- замена вставкодержателей в электрощитовой;
- восстановление подсветки указателя адреса;
- очистка и прометание крыши от мусора;
- очистка козырька входной группы от снега;
- 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;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм;
- завоз песка в песочницу;
- замена ящика для сбора показаний индивидуальных приборов учета;
- демонтаж баннеров на фасаде;
- частичный ремонт крыши;
- ремонт и утепление дверных полотен;
- установка крышки люка дренажного колодца, ремонт горловины люка;
- установка врезного замка;
- замена и регулировка дверных доводчиков, пружин;
- закрашивание надписей на фасаде;
- кронирование и распиловка деревьев;

- утепление стены в кв. № 123;
- замена стояков системы водоснабжения, водоотведения по 5-ой строительной.
- ремонт межпанельных швов;
- установка ограждения переходной лоджии;
- герметизация балкона кв. 127.

В рамках капитального ремонта:

- ✓ замена пассажирских лифтов.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
1 827 589,82	1 777 264,57	1 410 087,04	417 502,78

За текущий год **расчетный** остаток по статье «содержание жилья» составляет 417 502,78 руб., при этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **342 891 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 244 705 руб.** Увеличение суммы долга связано с введением временно-го 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, холодная и горячая вода, отопление), в том числе за предыдущие периоды.

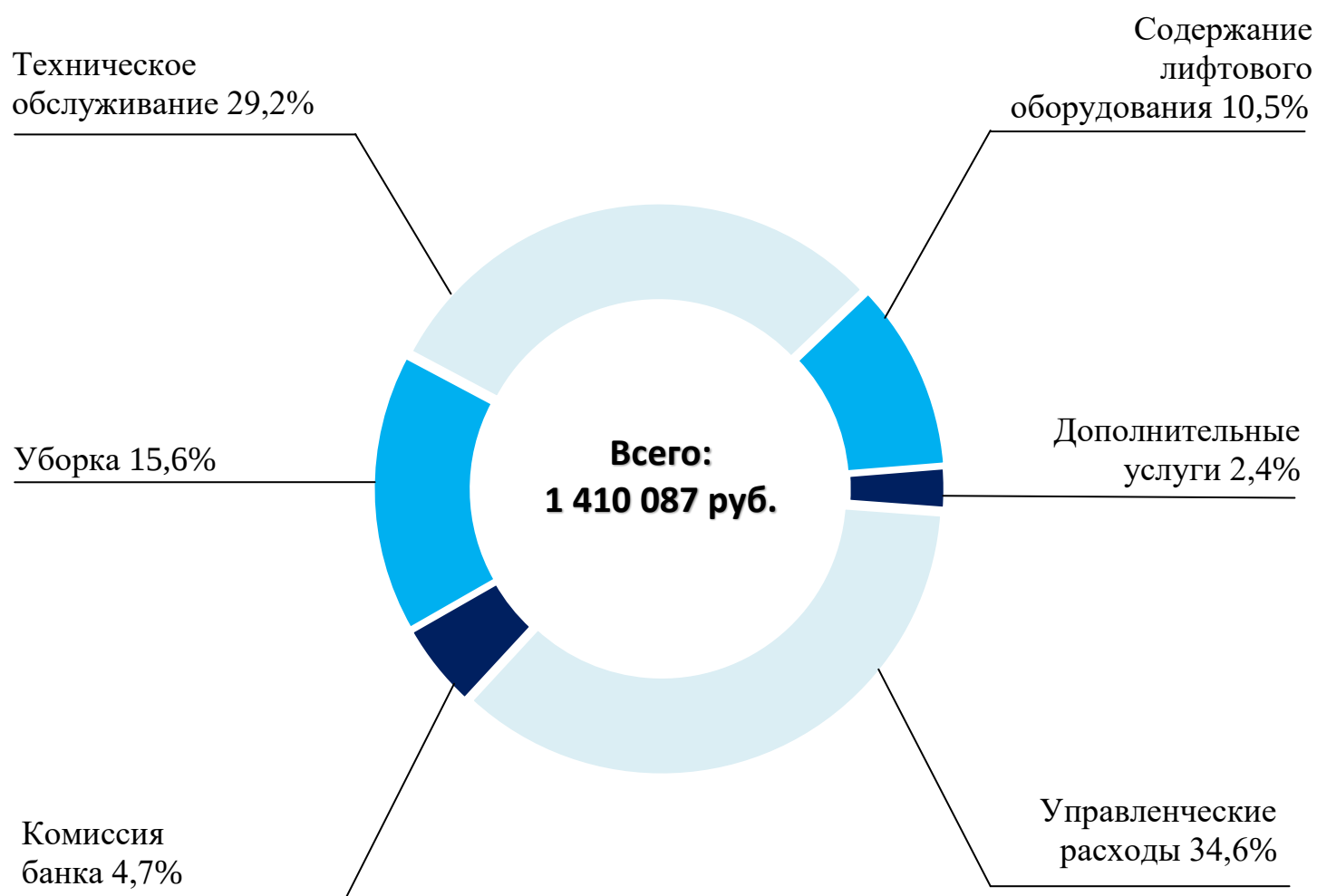
Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 126 011,70 руб.

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	411 985,93
Гидропневмопромывка системы отопления	9 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	11 000,00
Уборка придомовой территории	112 320,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	107 244,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	5 906,28
Паспортное обслуживание	15 664,20
Комиссия банка по приему платежей	66 697,51
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	148 244,00
техобслуживание лифтового оборудования	142 000,00
страхование лифтового оборудования	900,00
ремонт лифтового оборудования	5 200,00
изготовление наклеек в лифты	144,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	488 345,12

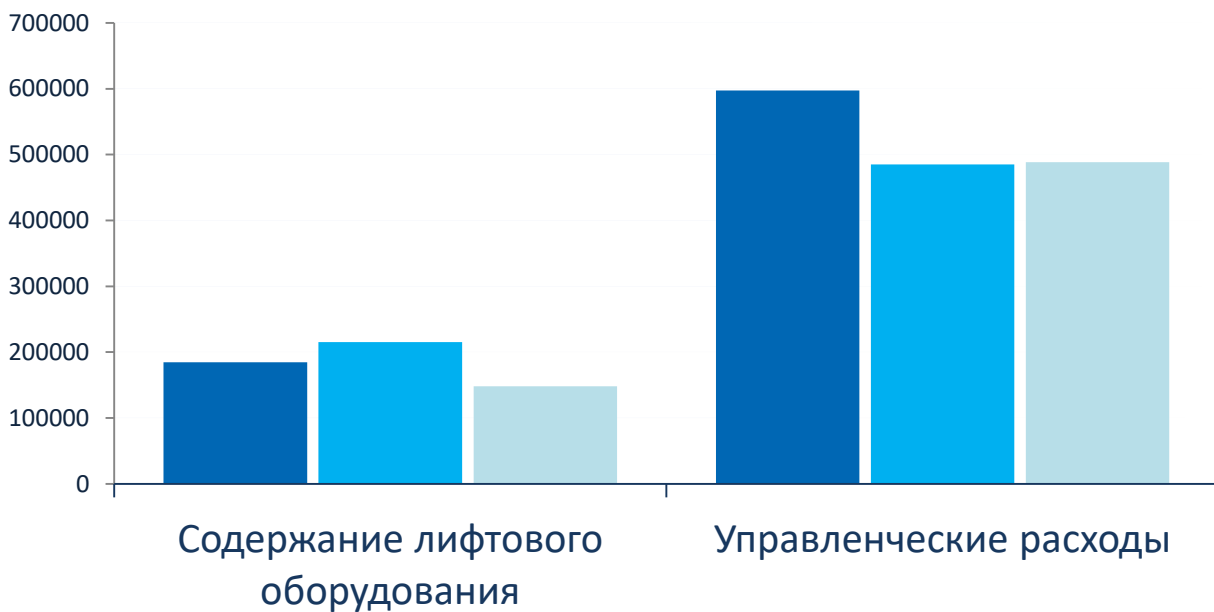
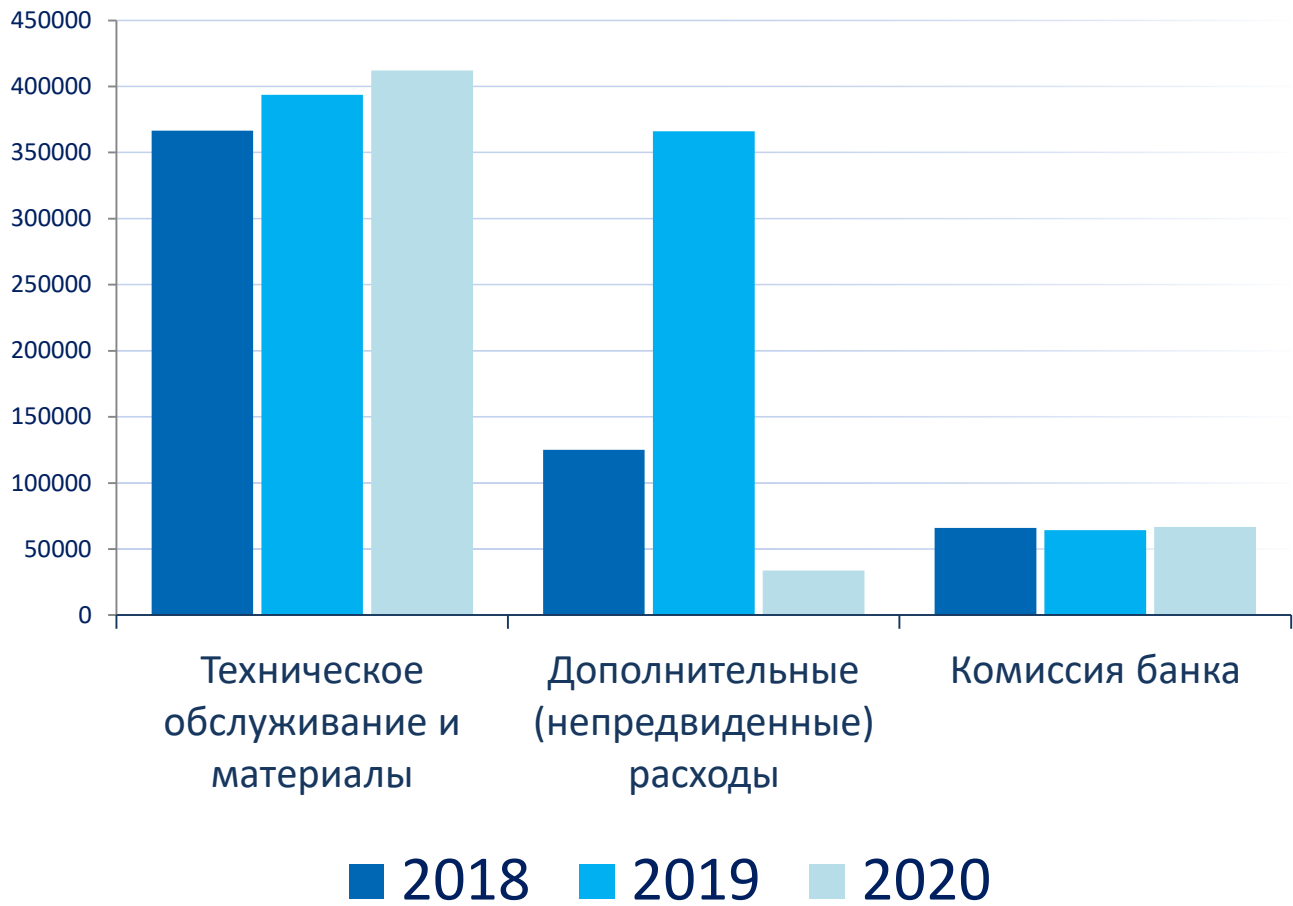
Прочие услуги	
Проверка вентканалов	1 080,00
Герметизация балкона	9 600,00
Установка ограждения переходной лоджии	18 500,00
Ремонт межпанельных швов	3 500,00
Восстановление акта технического присоединения электрических сетей	1 000,00

Дополнительные доходы МКД

Доходы от сдачи в аренду общего имущества	
Остаток на 01.01.2020 г.	15 837 руб.
Поступления за 2020 год	329 322,58 руб.
Расходы суммарно, в том числе:	23 260 руб.
- налог УСН	23 260 руб.
Остаток на 31.12.2020 г.	321 899,58



Соотношение расходов прошлых лет и 2020 года



В 2020 году почти по всем статьям расходы увеличились.

Увеличение по статье «техническое обслуживание и материалы» связано с проведением ремонтных работ на общедомовом имуществе и, как следствие, необходимым закупом материала.

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.

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

Содержание лифтового оборудования значительно снизилось вследствие остановки лифтов на

период их замены. Однако, с учетом замены лифтов на новые, расходы на содержание лифтового оборудования теперь не будут расти.

Дополнительных работ было проведено меньше, чем в предыдущем году, в связи с чем **по результатам 2020 года по МКД сформировался остаток в размере 417 502,78 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;
- промывка теплообменного оборудования;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- замена, ремонт, ревизия трубопроводов, запорной арматуры на системах водоснабжения и теплоснабжения;
- очистка козырька входной группы от снега и наледи;
- очистка крыши от мусора;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм;
- завоз песка в песочницу;
- замена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей на внутридомовой системе водоотведения;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- ремонт дверных полотен;
- установка дверных пружин, ручек;
- покрытие отмостки праймером.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена стояков системы водоснабжения, водоотведения по 4, 6, 7 строительным;
- ✓ замена системы электроснабжения;
- ✓ восстановление системы дымоудаления и пожаротушения.

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