

Годовой отчет 2020

улица Волгоградская
дом 43

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило:

200 заявок

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

аварийные	холодное водоснабжение	0
	горячее водоснабжение	1
	по вине собственников	2

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии, аварии на системе ГВС произошли в местах присоединения полотенцесушителей. 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	1

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	7
	протечки кровли	1
	лифты	50

Кровля находится в хорошем состоянии, протечка произошла во время сильного и обильного выпадения осадков в летний период через дверной проём выхода на кровлю.

В сравнении с другими аналогичными домами в 2020 году было подано в 5 раз больше заявок по засорам канализации и в 2 раза больше о неисправности лифтового оборудования. Причиной является небрежное отношение жителей к общему имуществу. Просим по назначению использовать канализацию и строго соблюдать правила пользования лифтами, в частности, не превышать предельную грузоподъемность, не шатать лифт во время движения, не удерживать руками двери от закрывания, а использовать для этого специальную кнопку. Всё имущество, находящееся в доме, является совместной собственностью и его ремонт производится за счёт денежных средств собственников.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- 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 крыши от мусора;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- ремонт примыкания кровли к вентиляционной шахте;
- переустройство лотка от трубопровода внутреннего водостока подъезда № 6;
- окраска водоотводящих устройств;
- окраска внутреннего газопровода (подъезд № 1);
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт отделки электрощитовой;
- ремонт пола тамбура подъезда № 3;
- закрашивание надписей в подъездах (первые этажи подъездов № 2, 4)
- замена почтовых ящиков в подъезде № 1;
- установка замков на дверях входов в подвальные помещения;
- установка дверей выходов на кровлю;
- ремонт дверей тамбуров подъездов № 3, 5;
- установка грязезащитной решетки на входной группе подъезда № 1;
- замена доводчиков на дверях тамбуров подъездов;
- установка оконных ручек (4 этаж подъезда № 3);
- установка замка на люк выхода на кровлю в подъезде № 2;
- замена замка на двери машинного помещения лифтов в подъезде № 2;

Технические результаты 2020 года

- размещение предупреждающих надписей на дверях машинных помещений лифтов;
- заделка отверстия у кнопки вызова лифта (3 этаж подъезда № 3);
- установка противоскользящих устройств на входных группах подъездов № 5, 6;
- установка электрических розеток в машинных помещениях лифтов подъездов № 5, 6;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- восстановление осветительной проводки в подвальном помещении (100 п.м.);
- установка плафонов на светильники козырькового освещения;
- восстановление изоляции трубопроводов отопления в подвальном помещении;
- завоз грунта на газон;
- завоз песка в песочницу.

В рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт фасада (межпанельные швы и фасад над входами в подъезды).

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
3 485 256,78	3 360 337,90	3 386 553,39	98 703,39

За текущий год остаток по статье «содержание жилья» составляет 98 703,39 руб., однако, с учетом прошлых периодов фактически **по дому сохраняется убыток в размере 259 617,50 руб.**, вызванный финансированием работ по благоустройству придомовой территории.

При этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **637 543 руб.**, в то время как на начало 2020 года **задолженность составляла 332 502 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.

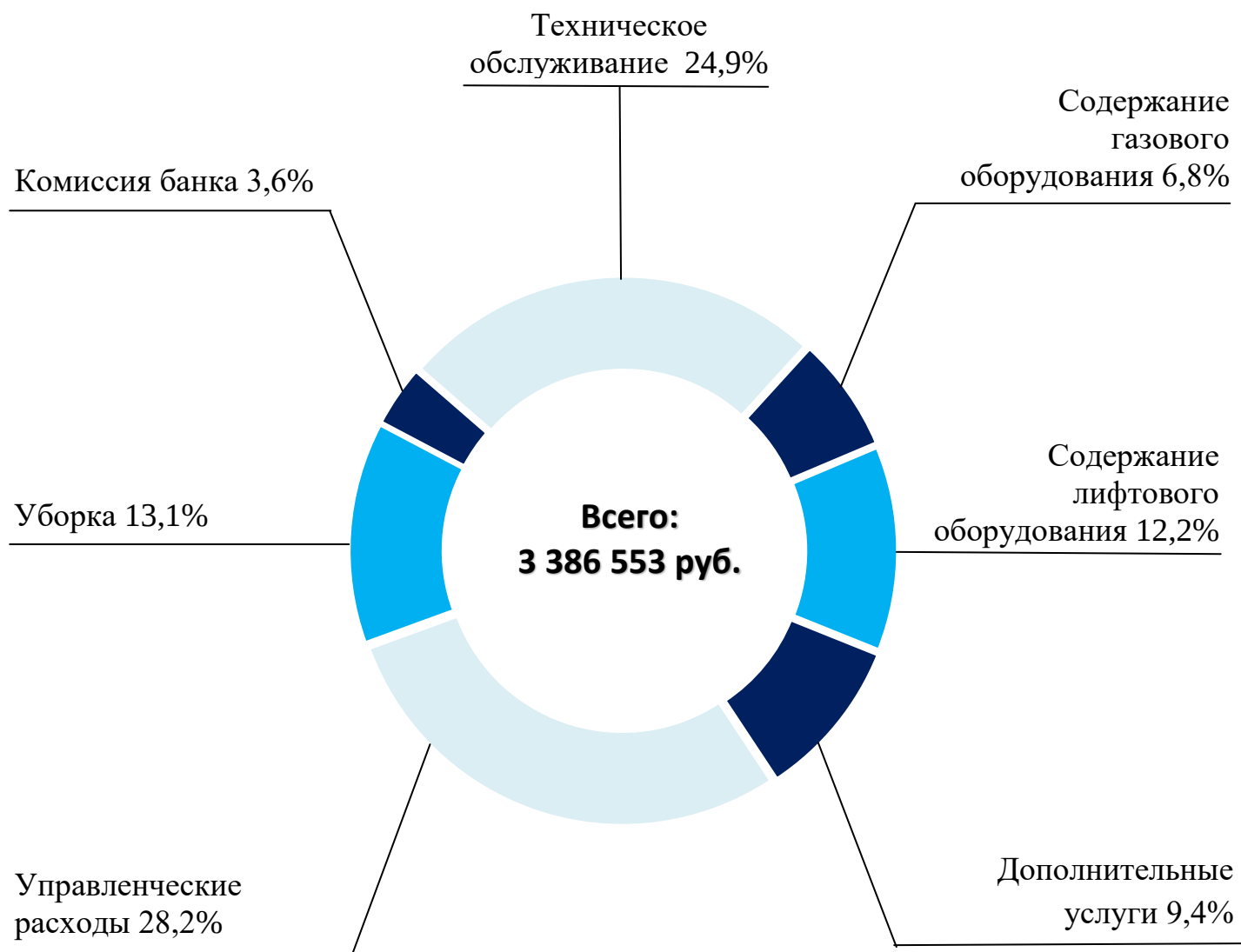
Все поступившие в УК денежные средства в первую очередь направляются на оплату коммунальных услуг, оставшаяся сумма используется на обслуживание и проведение ремонтов в доме.

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

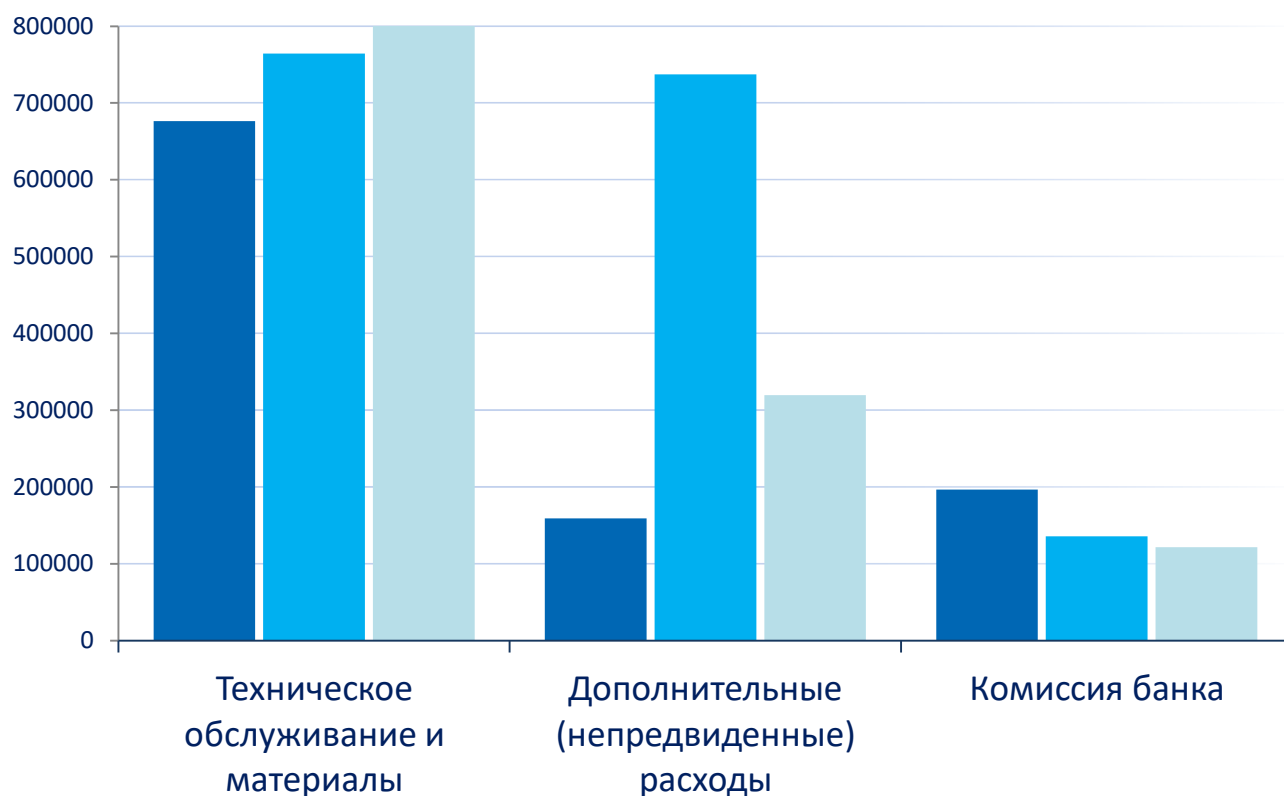
Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 355 356,21 руб.

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	843 662,45
Гидропневмопромывка системы отопления	15 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	7 650,00
Уборка придомовой территории	211 680,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	230 520,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	8 297,52
Паспортное обслуживание	28 780,08
Комиссия банка по приему платежей	121 766,45
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	413 993,00
техобслуживание лифтового оборудования	359 500,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	14 058,00
ремонт лифтового оборудования	40 435,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	229 123,61
техобслуживание газового оборудования	168 797,76
техдиагностирование газового оборудования	14 829,85
проверка вентиляционных каналов	25 446,00
прочистка вентиляционных каналов	20 050,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	956 220,96

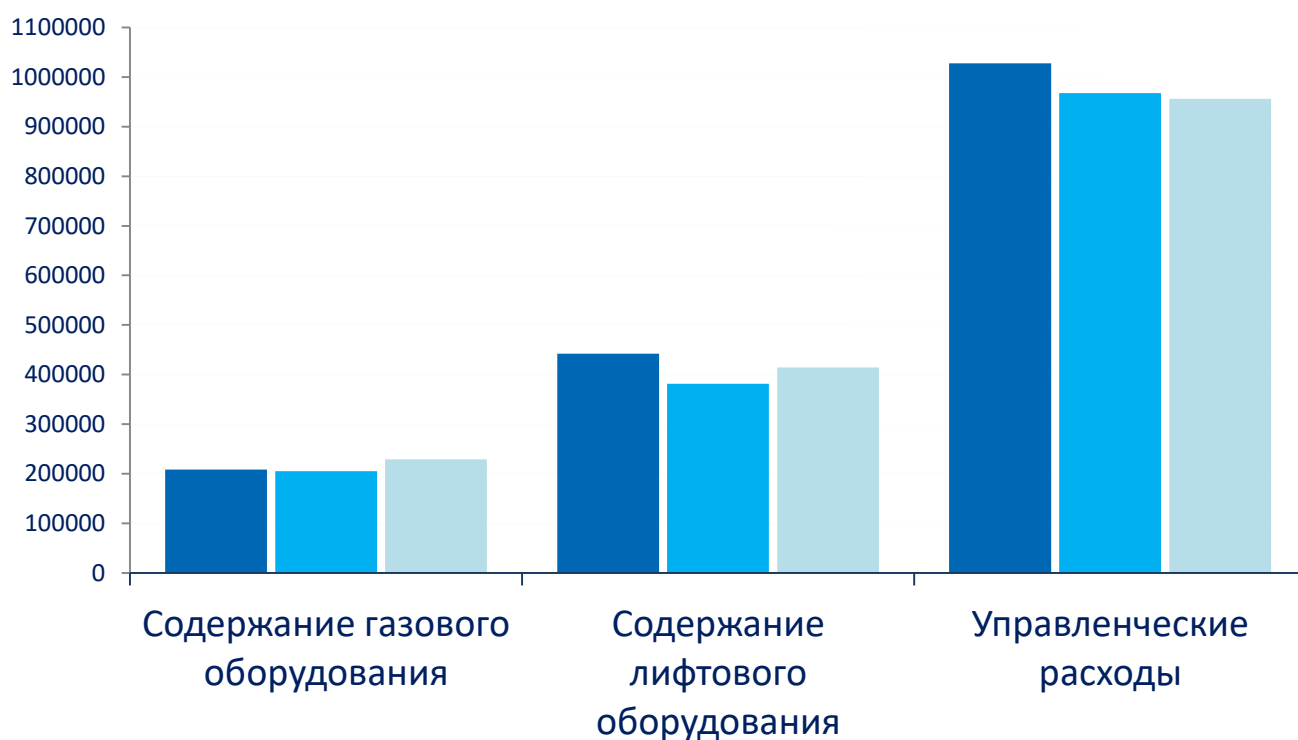
Прочие услуги	
Механизированная уборка придомовой территории	3 000,00
Герметизация межпанельных швов	19 075,00
Герметизация кровли	29 813,00
Ремонт подъездов № 1 и № 3	239 764,00
Отключение газа и повторное подключение	10 999,95
Восстановление акта техприсоединения эл.сетей	1 000,00
Проведение праздника	16 207,37



Соотношение расходов прошлых лет и 2020 года



■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



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.

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, таких как ремонт подъездов, механизированная

уборка, герметизация кровли и межпанельных швов, **319 859 рублей.**

Таким образом, по результатам 2020 года по МКД сформировался остаток в размере **98 703,39 рублей**, однако, с учетом прошлых периодов фактически по дому сохраняется убыток в размере **259 617,50 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;
- техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- проверка и, при необходимости, прочистка вентиляционных каналов;
- очистка козырьков входных групп от снега;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- прометание кровли;
- покраска водоотводящих устройств;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- завоз песка в песочницу;
- установка малой архитектурной формы на детской площадке («кухня-мастерская»);
- ремонт и окраска малых архитектурных форм;
- ремонт покрытия балконного козырька (кв. 101);
- санитарная обрезка деревьев;
- выведение следов затопления в районе водостоков на верхних этажах;
- ремонт поручней на входных группах подъездов № 5, 6;
- установка ящика для сбора показаний в подъезде № 5;
- ремонт пола мусорокамер.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт межпанельных швов;
- ✓ ремонт отмостки;
- ✓ ремонт цоколя;
- ✓ закрытие вентиляционных отверстий на микрочердаке;
- ✓ замена окон в подъездах у мусорокамер;
- ✓ ремонт лифтового оборудования;
- ✓ установка вторых дверей на входы в подвальные помещения подъездах № 1-5.

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