

Годовой отчет 2020

улица Московская
дом 225/1

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило: **155 заявок**

В расчете на одного проживающего количество заявок в 1,5 раза больше в сравнении с другими обслуживаемыми домами.

аварийные	холодное водоснабжение	0
	горячее водоснабжение	0
	по вине собственников	3

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии. Все произошедшие затопления были связаны с халатным отношением собственников. Во избежание аварий необходимо раз в год проводить визуальный осмотр разводки по квартире, проверять работоспособность отсекающих вентилей и перекрывать стояки при длительном отсутствии.

нарушение параметров	отопление	19
	горячее водоснабжение	1

Качество горячей воды значительно лучше, чем в целом по городу. Почти все заявки (17 из 19) поданы при запуске 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	5
	протечки кровли	0
	лифты	33

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

Кровля находится в отличном состоянии.

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

В рамках тарифа «содержание жилья» выполнены следующие работы:

- 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 электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- восстановление подсветки указателя адреса;
- замена отдельных участков трубопроводов, фитингов, запорной арматуры на внутридомовых системах водоснабжения, отопления;
- замена отдельных участков трубопроводов и фасонных частей на внутридомовой системе водоотведения;
- замена дверного доводчика;
- замена внутренних замков в технических помещениях;
- завоз песка в песочницу;
- завоз земли;
- очистка и прометание крыши от мусора;
- прочистка внутридомовой канализационной сети;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм;
- покрытие отмостки праймером;
- нанесение дорожной разметки;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- закрашивание надписей;
- обрезка деревьев и кустарников;
- покраска полусфер;
- ремонт решетки в местах общего пользования;
- ремонт дверей входа в подвальное помещение.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
4 524 468,36	4 431 078,25	4 159 442,93	365 025,43

За текущий год **расчетный** остаток по статье «содержание жилья» составляет 365 025,43 руб., при этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **383 515 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 195 313 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.

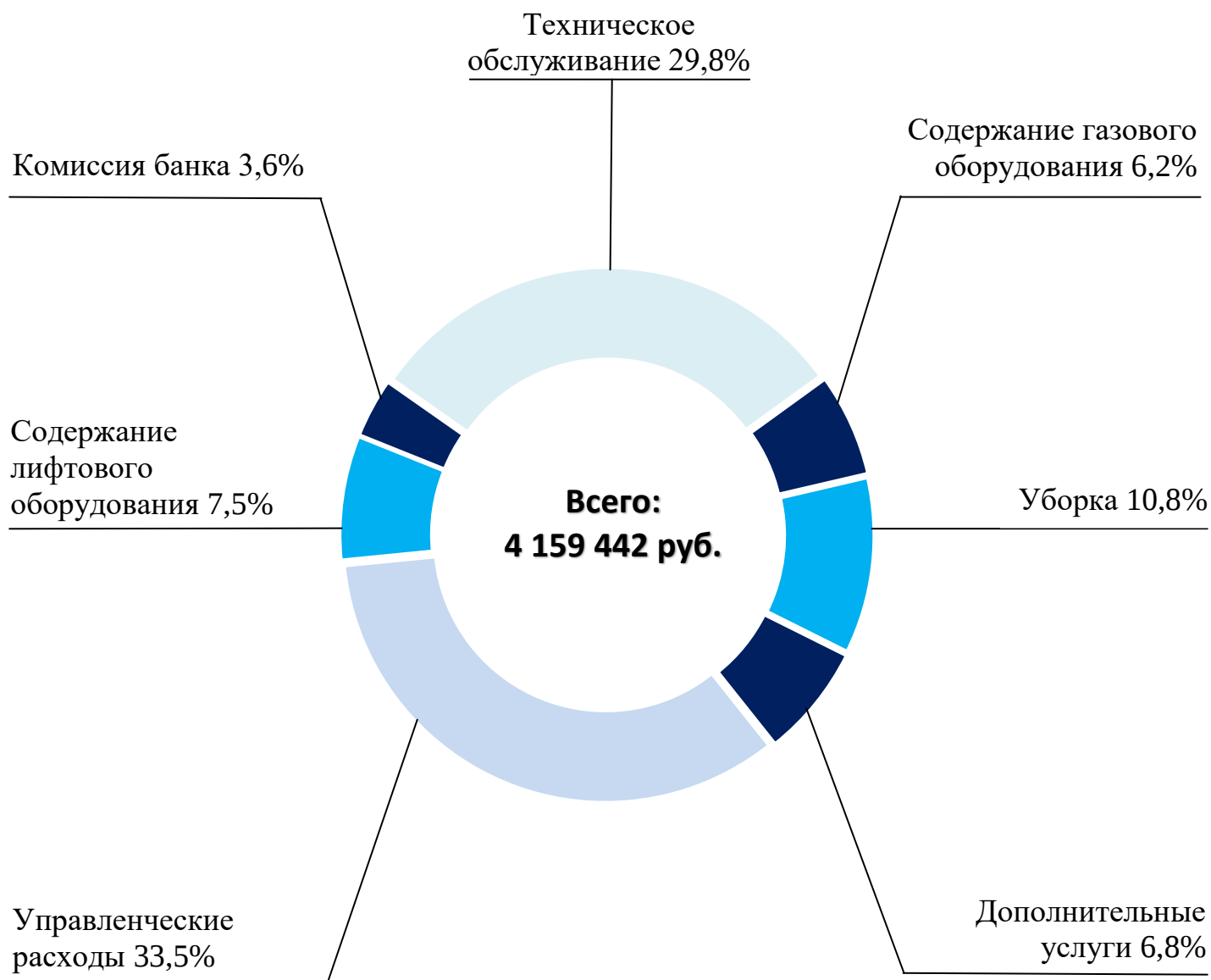
Таким образом, чем больше долг жителей, тем меньше выполняется на доме работ

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

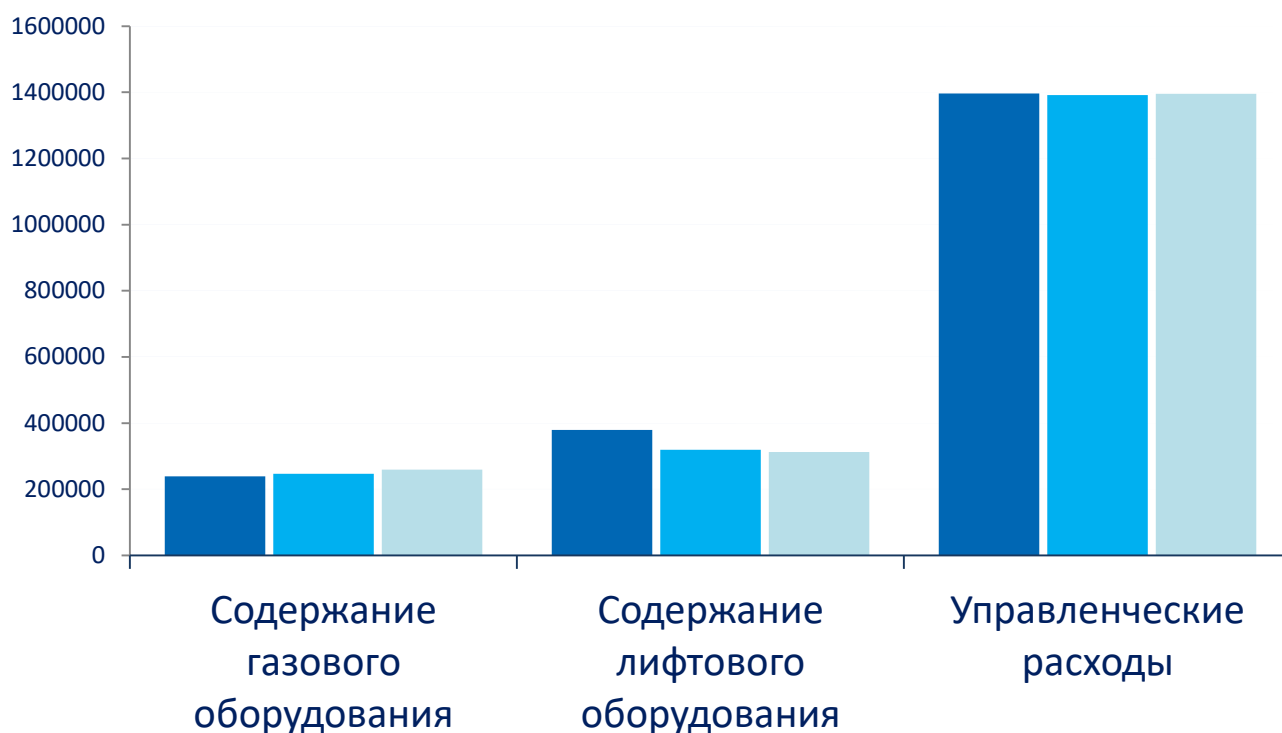
Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 1 716 781,18 руб.

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	1 238 626,51
Гидропневмопромывка системы отопления	25 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	11 000,00
Уборка придомовой территории	217 152,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	232 500,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	4 066,90
Паспортное обслуживание	32 586,00
Комиссия банка по приему платежей	149 170,06
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	312 165,00
техобслуживание лифтового оборудования	300 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	12 165,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	258 736,55
техобслуживание газового оборудования	189 140,04
техдиагностирование газового оборудования	18 698,51
проверка вентиляционных каналов	30 948,00
прочистка вентиляционных каналов	19 950,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	1 395 029,91

Прочие услуги	
Механизированная уборка придомовой территории	43 200,00
Услуги автовышки	1 700,00
Услуги интернет-провайдера на видеонаблюдение	9 000,00
Удаление сухих веток с деревьев	8 500,00
Ремонт подъездов 3 и 5	220 010,00
Восстановление акта технического присоединения	1 000,00



Соотношение расходов прошлых лет и 2020 года



В 2020 году удалось снизить расходы по «комиссии банка» за приём платежей от жителей, 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 механизированная уборка, услуги автовышки, ремонт подъездов,

удаление сухих веток с деревьев и прочее составила 283 410 рублей.

По нашему мнению, финансовое положение дома является устойчивым и позволяет не только обеспечивать обслуживание МКД на высоком уровне, но и проводить дополнительные работы, не предусмотренные минимальным перечнем услуг.

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;
- гидропневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена отдельных участков трубопроводов, фитингов, запорной арматуры на внутридомовых системах водоснабжения, отопления;
- очистка козырьков входных групп от снега и наледи;
- покрытие отмостки праймером;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм, ограждений;
- завоз песка в песочницу;
- техническое обслуживание общедомового прибора учета тепла;
- техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;
- проверка и, при необходимости, прочистка вентиляционных каналов;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- прочистка внутридомовой системы водоотведения;
- штукатурно-малярный ремонт отделки подъезда № 1;
- частичный ремонт крыши над подъездом № 3;
- частичный штукатурно-малярный ремонт отделки спуска в подвальное помещение подъезда № 1.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ штукатурно-малярный ремонт входных групп, ремонт крылец и козырьков.

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