

Годовой отчет 2020

улица Волгоградская
дом 37

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило: **126 заявок**

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

аварийные	холодное водоснабжение	0
	горячее водоснабжение	0
	по вине собственников	0

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии.

нарушение параметров	отопление	33
	горячее водоснабжение	0

Качество горячей воды значительно лучше, чем в целом по городу, тепловой ресурс подается надлежащего качества. Большинство заявок по отоплению (21 из 32) 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. Также подача ресурса с нарушением параметров была зафиксирована в конце 2020 года.

прочие	засоры канализации	0
	протечки кровли	0
	лифты	27

Кровля находится в хорошем состоянии и в ремонте не нуждается, средний срок эксплуатации мягкой кровли – 10 лет.

Благодарим жителей за использование канализации по назначению, что позволяет избегать засоров.

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

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 и фасонных частей на внутридомовых системах водоснабжения, отопления, водоотведения;
- очистка крыши от мусора;
- очистка крыши и козырьков входных групп от снега;
- установка водоотводящих устройств на входной группе подъезда № 5;
- устройство ограждений оконных проемов в машинных помещениях лифтов;
- установка дверей выхода на кровлю;
- окраска водоотводящих устройств;
- окраска фасада (закрашивание надписей);
- ремонт отделки электрощитовой;
- размещение диэлектрического коврика в машинном помещении подъезда № 8;
- окраска внутреннего газопровода в подъезде № 7;
- окраска лестниц при входах в машинные помещения лифтов;
- установка замков на входы в подвальные помещения;
- утепление продухов в подвалах подъездов № 6, 8, 9;
- ремонт дверей тамбуров подъездов № 6, 8;
- замена доводчика на дверях тамбуров;
- частичный ремонт перил на ограждениях лестничных маршей в подъезде № 9;
- замена электроламп в помещениях общего пользования;
- восстановление освещения указателя адреса;
- восстановление изоляции трубопроводов отопления в подвале;
- ремонт ограждения газона у подъезда № 9;
- ремонт и покраска малых архитектурных форм.

В рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт лифтового оборудования;
- ✓ разработка проектной документации для устройства выхода на кровлю из подъезда № 5 и дверного проема в подвале между 5-м и 6-м подъездами.

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
2 646 552,38	2 563 348,55	2 311 470,41	335 081,97

За текущий год **расчетный** остаток по статье «содержание жилья» составляет 335 081,97 руб., при этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **636 521 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 391 681 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.

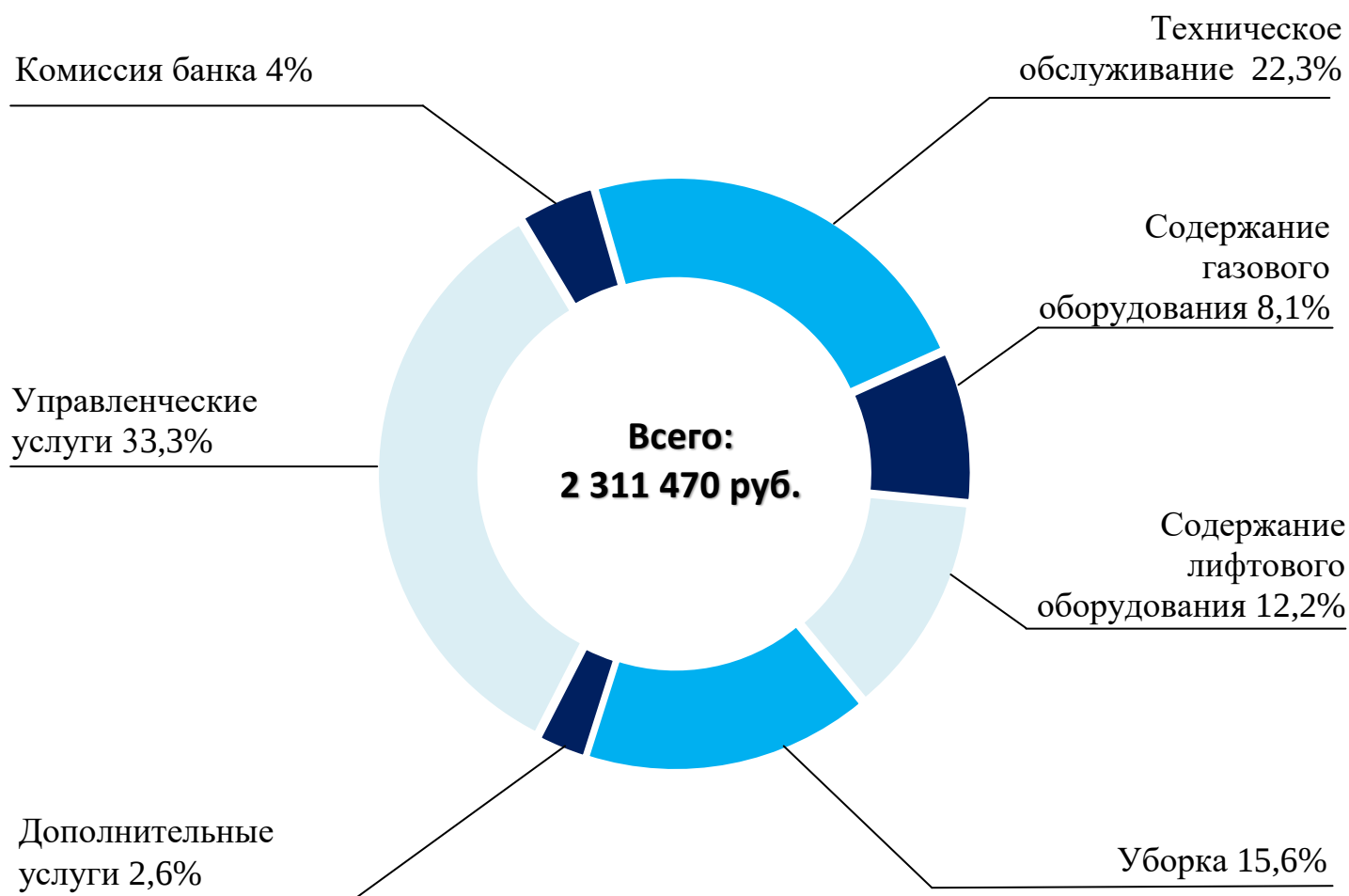
Таким образом, чем больше долг жителей, тем меньше выполняется на доме работ.

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

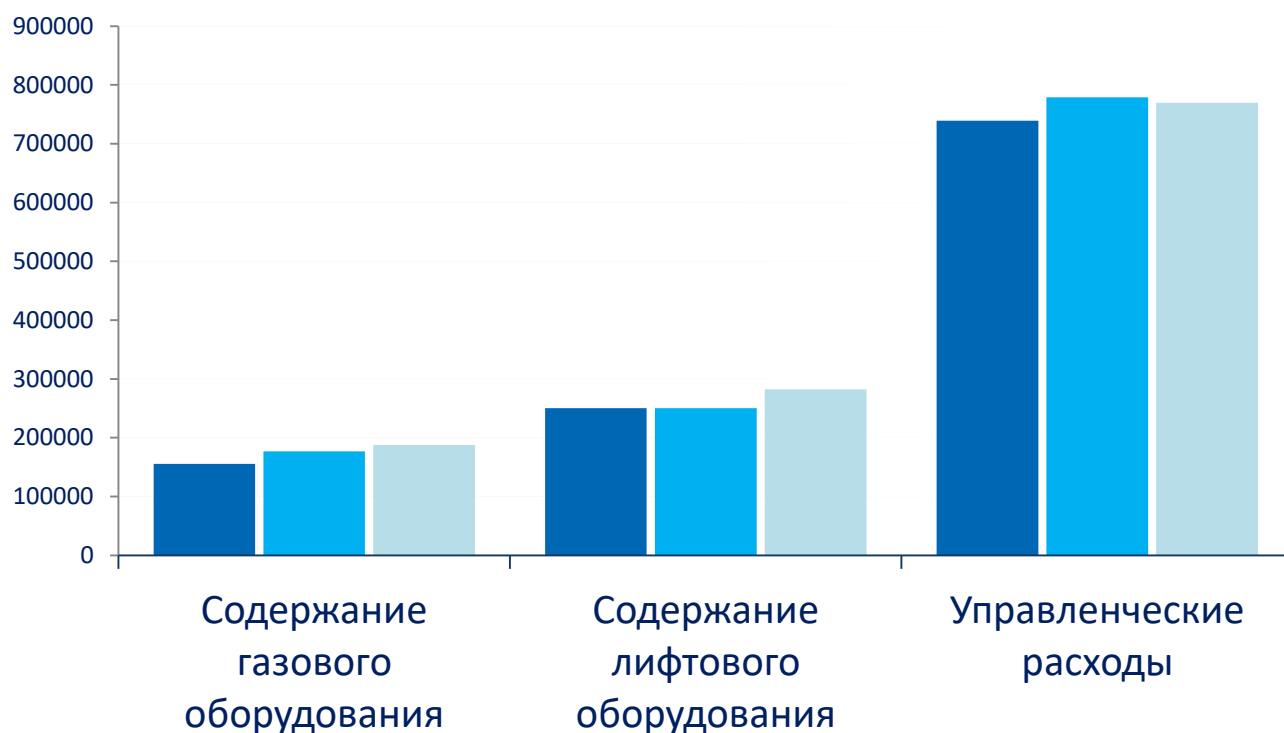
Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 2 165 324,13 руб.

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	515 353,80
Гидропневмопромывка системы отопления	10 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	3 750,00
Уборка придомовой территории	172 800,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	187 740,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	5 388,00
Паспортное обслуживание	23 108,52
Комиссия банка по приему платежей	93 358,85
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	282 422,00
техобслуживание лифтового оборудования	240 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	9 372,00
страхование лифтового оборудования	900,00
ремонт лифтового оборудования	32 150,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	187 996,17
техобслуживание газового оборудования	135 700,92
техдиагностирование газового оборудования	11 749,25
проверка вентиляционных каналов	18 696,00
прочистка вентиляционных каналов	21 850,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	769 481,12

Прочие услуги	
Герметизация межпанельных швов	19 550,00
Ремонт фасада	12 320,00
Очистка кровли	2 800,00
Ремонт кровли	17 400,00
Восстановление акта технического присоединения электрических сетей	1 000,00
Восстановление газоснабжения после отключения	7 001,95



Соотношение расходов прошлых лет и 2020 года



В 2020 году удалось снизить расходы по нескольким направлениям:

- «техническое обслуживание и материалы», несмотря на увеличение стоимости последних. Снижение произошло за счёт формирования запасов в 2019 году;

- «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 герметизация межпанельных швов, ремонт фасада, очистка и ремонт кровли, восстановление газоснабжения, составила **60 071,95 рублей**.

Таким образом, по результатам 2020 года по МКД сформировался остаток в размере 335 081,97 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;
- планово-предупредительный ремонт электрооборудования;
- замена электроламп в технических помещениях и помещениях общего пользования;
- замена, ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения и теплоснабжения;
- очистка крыши и козырьков входных групп от снега;
- очистка крыши от мусора;
- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- дератизация, дезинсекция подвального помещения;
- поверка общедомовых приборов учета;
- санобработка мест общего пользования;
- 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;
- закрашивание надписей на фасаде;
- ремонт освещения указателя адреса;
- частичный ремонт крыши над кв. 77;
- ремонт м/панельных швов кв. 99, 72, 222;
- покраска водоотводящих устройств;
- устранение следов проточки на 9-х этажах в местах общего пользования;
- установка дефлектора на оголовок вентиляционной шахты подъезда № 5;
- спил деревьев и удаление пней;
- штукатурно-малярный ремонт двух подъездов.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ устройство дверных проемов в подвальном помещении между подъездами № 5 и 6;
- ✓ устройство выхода на кровлю из подъезда № 5;
- ✓ восстановление освещения в шахте лифта в подъездах № 6, 8 (предписание ООО «ИКЦ УралЛифт»).

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