

Годовой отчет 2020

улица Волгоградская
дом 29

Технические результаты 2020 года

В аварийно-диспетчерскую службу в 2020 году поступило: **127 заявок**

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

аварийные	холодное водоснабжение	1
	горячее водоснабжение	9
	по вине собственников	0

Инженерные сети дома находятся в хорошем состоянии, все аварии произошли в зоне ответственности собственников, на полотенцесушителях. Во избежание затоплений необходимо раз в год проводить визуальный осмотр разводки по квартире, проверять работоспособность отсекающих вентилей и перекрывать стояки при длительном отсутствии.

нарушение параметров	отопление	13
	горячее водоснабжение	17

Качество горячей воды значительно лучше, чем в целом по городу. Большинство заявок поступает в летний период, когда дом переходит на открытый водоразбор, т.е. ГВС поступает напрямую от поставщика. Тепловой ресурс подается надлежащего качества, почти все заявки 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	3
	протечки кровли	0
	лифты	16

Количество заявок по засорам канализации в 2 раза больше обычного, по причине небрежного отношения жителей и использования канализации не по назначению. Протечки кровли прекратились благодаря проведенным локальным ремонтам.

В рамках тарифа «содержание жилья»:

- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- промывка теплообменного оборудования;
- 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;
- ремонт кровли (над кв. № 32, 138);
- очистка кровли, козырьков входных групп от снега;
- закрашивание надписей на фасаде;
- окраска дверей мусорокамер (2 шт.), двери входа в подъезд (1 шт.);
- окраска трубопроводов водостока;
- размещение табличек с нумерацией квартир в лифтах (3 шт.);
- установка замков (подвал подъезда № 1, выход на кровлю из подъезда № 4);
- установка доводчиков на тамбурные двери;
- устройство ограждений окон в машинных помещениях лифтов;
- закрытие пространства под лоджиями 1-х этажей подъездов № 3, 4;
- ремонт ограждений лестничных маршей;
- замена электроламп в технических помещениях, помещениях общего пользования;
- установка выключателей для раздельного включения освещения посадочных площадок лифтов и лестничной клетки;
- устройство освещения в тамбурах подъездов № 1, 2;
- восстановление изоляции трубопроводов отопления в подвальном помещении;

Технические результаты 2020 года

- установка и окраска штакетного забора на придомовой территории;
- диагностика и наладка системы отопления и ГВС;
- монтаж системы видеонаблюдения;
- благоустройство придомовой территории в рамках программы «Формирование современной городской среды».

В рамках капитального ремонта:

- ✓ ремонт системы электроснабжения (подъезды № 3, 4);
- ✓ ремонт фасада (замена окон в подъездах);
- ✓ ремонт фасада (кровельное покрытие балконных козырьков).

Начислено	Оплачено	Расходы	Остаток на 01.01.2021
2 917 627,63	2 573 600,90	2 859 463,58	58 164,05

За текущий год **расчетный** остаток по статье «содержание жилья» составляет 58 164,05 руб., при этом по состоянию на 31 декабря 2020 г. сформировалась **задолженность жителей за услуги*** в размере **958 811 руб.**

На начало 2020 года **задолженность составляла 527 963 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.

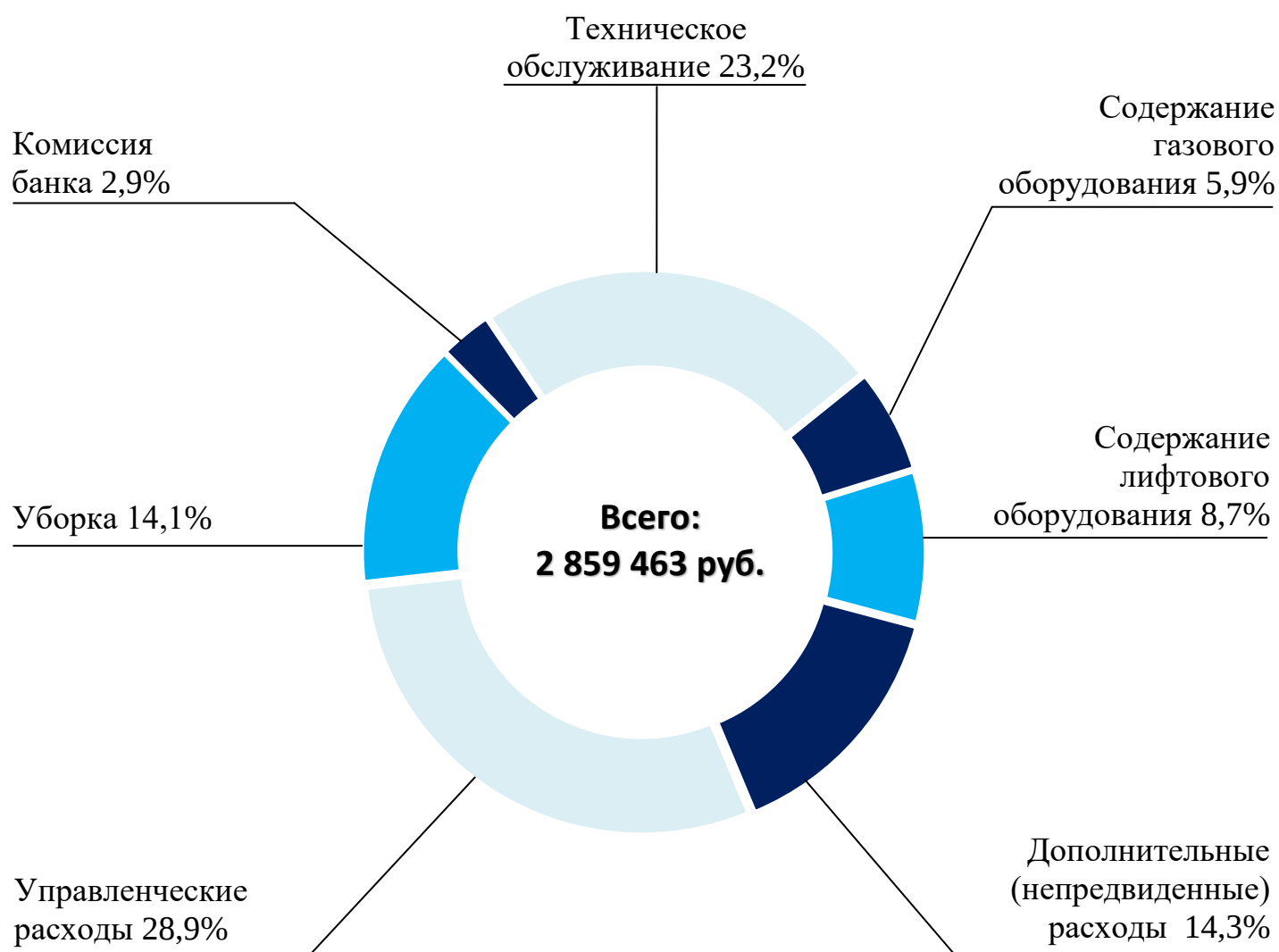
Таким образом, чем больше долг жителей, тем меньше выполняется на доме работ.

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

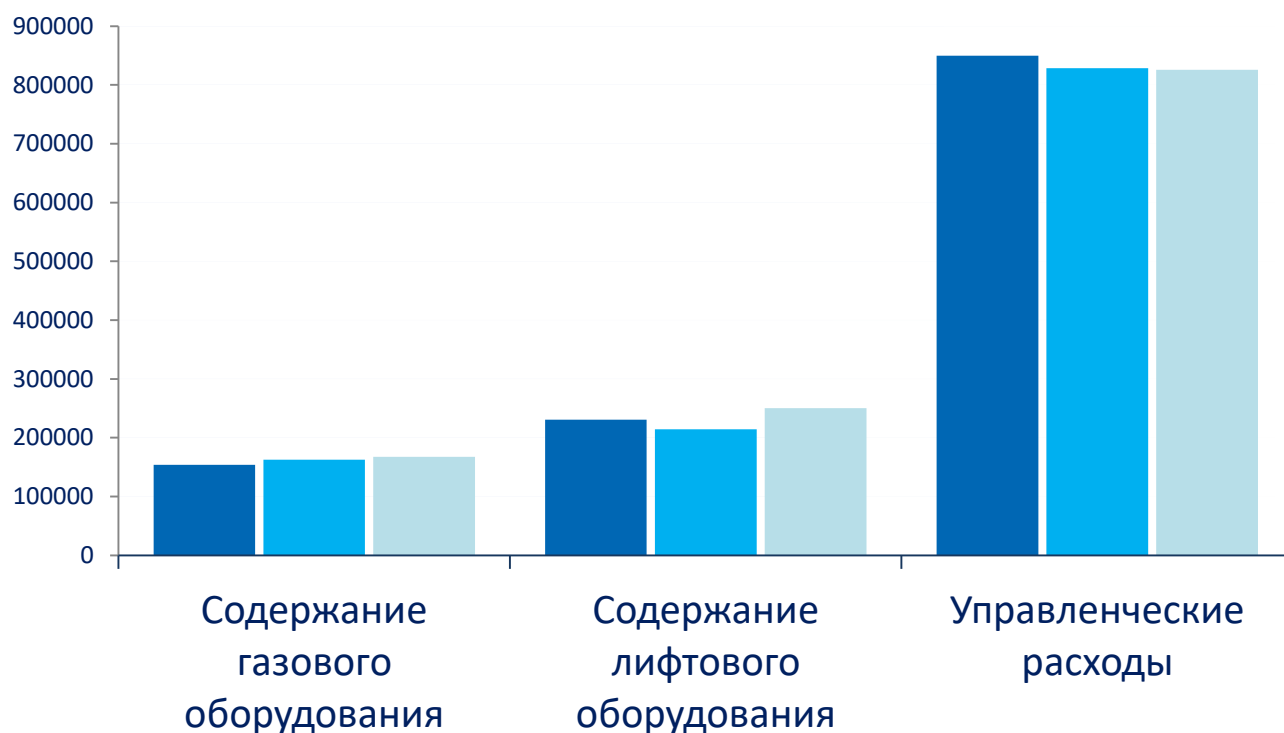
Остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта – 406 130,47 руб.

Минимальный перечень услуг	
Техобслуживание (сантехническое, электротехническое обслуживание, услуги плотника, маляра, газосварщика, расходы на материалы)	662 034,68
Гидропневмопромывка системы отопления	28 000,00
Поверка общедомовых приборов учета	3 750,00
Уборка придомовой территории	214 200,00
Уборка мест общего пользования, в т.ч. санобработка	187 728,00
Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	6 315,78
Паспортное обслуживание	22 450,56
Комиссия банка по приему платежей	83 410,57
Содержание лифтового оборудования, в том числе:	250 103,00
техобслуживание лифтового оборудования	240 000,00
техосвидетельствование лифтового оборудования	9 372,00
страхование лифтового оборудования	552,00
изготовление наклеек в лифты	179,00
Содержание газового оборудования, в том числе:	167 762,80
техобслуживание газового оборудования	131 837,52
техдиагностирование газового оборудования	9 743,28
проверка вентиляционных каналов	15 732,00
прочистка вентиляционных каналов	10 450,00
Управленческие расходы (программное обеспечение, канцтовары и техника, услуги связи, аренда офисного помещения, ком. услуги, страхование, налоги, зарплата АУП, охрана труда, почтовые расходы)	825 725,12

Прочие услуги	
Диагностика и наладка системы отопления и ГВС	5 000,00
Монтаж системы видеонаблюдения	20 800,00
Восстановление акта технического присоединения электрических сетей	1 000,00
Услуги автовышки	850,00
Благоустройство придомовой территории	380 333,07



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.

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

мовой территории в рамках программы «Городская среда», доля участия жителей составила 380 333,07 рублей при общей стоимости работ 3 240 000,00 рублей.

Общая стоимость дополнительных работ, таких как благоустройство территории, диагностика и наладка системы отопления и ГВС, монтаж системы видеонаблюдения, услуги автовышки, составила **407 983,07 рублей**.

Таким образом, по результатам 2020 года по МКД сформировался остаток в размере 58 164,05 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;
- гидropневматическая промывка системы центрального отопления;
- промывка теплообменного оборудования;
- дератизация, дезинсекция подвальных помещений;
- санобработка мест общего пользования;
- поверка общедомовых приборов учета;
- 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;
- частичный ремонт кровли над кв. 67, 68, 70, 138;
- очистка крыши, козырьков входных групп от снега и мусора;
- закрашивание надписей на фасаде;
- покраска водоотводящих устройств;
- установка и окраска штакетного забора;
- закрытие пространства под лоджиями 1-го этажа подъезда № 3;
- покраска водоотводящих устройств;
- устройство перевода слива вод внутреннего водостока в систему водоотведения на зимний период;
- установка дверного полотна в помещении электрощитовой;
- ремонт отделки стен и потолков в помещении электрощитовой;
- ремонт ограждений лестничных маршей;

- ремонт дверного полотна выхода на кровлю;
- установка поручня на крыльце входной группы подъезда № 2;
- штукатурно-малярный ремонт одного подъезда.

Потребность проведения работ в рамках капитального ремонта:

- ✓ замена системы электроснабжения (стояки, этажные щиты, электрощитовая);
- ✓ ремонт входных групп;
- ✓ ремонт отмостки.

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