

Комплекс мер, принимаемых УК по снижению расходов на работы/услуги

Расходы на содержание многоквартирного жилого дома включают в себя:

- расходы на содержание и эксплуатацию общего имущества в многоквартирном жилом доме (МКД);
- расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- расходы на управление МКД;
- расходы на коммунальные услуги.

Состав и размер расходов на содержание и эксплуатацию общего имущества МКД зависит от перечня, состава и периодичности работ.

При определении размера расходов на содержание и ремонт жилых помещений применяется базовый перечень работ, определяемый в соответствии с требованиями законодательства РФ.

В целях снижения расходов на работы (услуги) на предприятии применяются следующие меры:

1. Расходы на содержание и эксплуатацию общего имущества в МКД определяются на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов.

2. Расходы на оплату труда определяются исходя из нормативной трудоемкости и численности рабочих по содержанию и эксплуатации общего имущества в МКД в соответствии с установленной величиной заработной платы на предприятии.

3. Расходы на коммунальные услуги включают в себя расходы на предоставление гражданам коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Размер расходов на коммунальные услуги определяется исходя из утвержденных тарифов на коммунальные ресурсы.

4. На предприятии ведется индивидуальный учет затрат по каждому дому по следующим видам:

- управление;
- содержание общего имущества;
- текущий ремонт общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг гражданам.

5. Учет расходов и доходов ведется в следующем соответствии:

- налоговым кодексом РФ;
- Положением о бухгалтерском учете в РФ (ПБУ);
- планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности (План счетов бухгалтерского учета);
- учетной политики предприятия.
- Механизация и автоматизация труда.

6. Производственные участки и аварийные службы размещаются в пределах шаговой доступности от обслуживаемых домов.

7. Совершенствование методов и средств управления, путем обмена опытом между управляющими компаниями (повышает эффективность деятельности организации).

Меры, по снижению расходов на работы/услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома:

1. Производится обслуживание и анализ состояния инженерных сетей и другие профилактические работы, предупреждающие возникновение серьезных повреждений и соответственно больших затрат. По результатам анализа, полученного методом экспертной оценки, составляется план комплекса мероприятий, направленных на устранение возможных неисправностей в данных системах.

2. Минимизация стоимости услуги по вывозу мусора, обслуживание лифтов, систем оперативной диспетчерской связи и т.п. Заключение более выгодных договоров на услуги и работы, анализ

более выгодных предложений подрядчиков (цена договора зависит от объема и качества предоставляемой работы, услуги);

3. Минимизация стоимости ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома (герметизация межпанельных стыков, ремонт лестничных клеток, изготовление и установка шиберов, клапанов мусороприемных камер, металлических дверей и т.п.). Снижение стоимости услуг и повышение длительности сроков службы за счет применения современных материалов и технологий, а также за счет приобретения материалов по оптовым ценам;

4. Анализ обращений в аварийно-диспетчерскую службу, выявление причинно-следственных связей и своевременное устранение аварийных ситуаций в многоквартирном доме (позволяет избежать незапланированных фактических затрат по срочному ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома, возмещению ущерба и т.д.);

Меры по энергосбережению и повышению энергетической эффективности на жилых многоквартирных домах:

Система отопления и горячего водоснабжения:

- Промывка трубопроводов и стояков системы отопления.
- Ремонт изоляции трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения в подвальных помещениях с применением энергоэффективных материалов. (целью данного мероприятия является: рациональное использование тепловой энергии, экономия потребления тепловой энергии в системе отопления и горячего водоснабжения.)
- Установленные общедомовые приборы учёта тепловой энергии (в 54 МКД), позволяют снизить платежи населения за отопление.

Система электроснабжения:

- Установка в помещениях мест общего пользования (тамбура, лестничные клетки) светильников с опто-акустическими датчиками движения.
- Устанавливаются общедомовые приборы учёта потребления электрической энергии.
- Установка фотореле и реле времени для автоматического включения и отключения фасадного освещения и (или) освещения мест общего пользования.
- Планово-предупредительный ремонт и осмотр электрооборудования, во время которого производится протяжка контактных соединений электроаппаратуры в поэтажных щитах и вводно-распределительном устройстве. Мероприятие способствует снижению потребления электроэнергии в доме за счёт снижения потерь электроэнергии в контактных соединениях.
- Данные мероприятия позволяют снизить платежи населения за электрическую энергию.

Дверные и оконные конструкции, фасады жилых домов:

- Заделка, уплотнение и утепление дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывания дверей, с целью снижения утечек тепла через двери подъездов.
- Утепление межпанельных швов в панельных домах, с целью снижения потерь тепловой энергии и создания благоприятных условий для проживания граждан.
- Установка современных пластиковых окон в подъездах позволяет снизить потери тепловой энергии в жилом доме.

Система холодного водоснабжения:

- Модернизация трубопроводов и арматуры системы ХВС (замена металлических трубопроводов на современные пластиковые трубопроводы и установка современной запорной арматуры) позволяет снизить утечки воды и ведёт к снижению аварийных ситуаций на системе холодного водоснабжения.