

Уважаемые жители!

ООО «Ависта» осуществляет управление домами №17 и №18 по ул. Снежная с сентября 2023 по настоящее время, фактически 2 год и 4 месяца.

В рамках отчетной деятельности, за прошедший 2025 год управления выделить несколько акцентных вещей, что сделано, чем решения были мотивированы и планы по дальнейшей деятельности.

1. Что сделано.

Максимально полно о проводимых на МКД работах стараюсь публиковать на сайте uk-avista.ru, предлагаю каждому ознакомиться для понимания выполненных работ, обращаю внимание, что ежедневная, рутинная работа по уборке, аварийным выездам на сайте отсутствует.

Канализация:

1. В течении зимнего сезона у нас имелось разрытие территории у 17 дома. Было выполнено восстановление покрытия и благоустройство с асфальтированием территории.
2. Было 2 крупных засора, которые удалось устранить лишь с привлечением спец техники. Оба засора – спуск в канализацию предметов гигиены.
3. Заменен канализационный насос в доме №18

Инженерное оборудование / ИТП / котельная:

В обоих домах находится в исправном состоянии.

- Установлены стабилизаторы напряжения на газовые котлы.
- Выполнено утепление труб в помещениях газовой котельной
- Заменен насос циркуляции отопления в 18 доме.
- Подана заявка на замену узла учета газа в Газпром.
- Устранено 5 течей – Причины разные, течь на сбросниках воздуха, замена шаровых кранов.

Самый проблемный блок в инженерной составляющей дома -котельная.

- Заменено 4 платы управления котлами в январе 2025г.
- Заменен вентилятор на котле в феврале 2025г.
- 1 вентилятор, 1 плата управления 4 насоса – октябрь – декабрь 2025г.
- 1 вентилятор, 2 платы управления – сентябрь 2025г.

К сожалению, даже установленные системы стабилизации напряжения не помогают, основное оборудование, как и насос, «погорело» во время отключения ЭЭ в п.Садовый.

Освещение:

- Заменено 12 светильников.
- Отремонтирован 1 фонарь.
- Установлены гирлянды.

Уборка снега:

Спец техника для уборки территории привлекалась в следующие дни:

10 января, 22 января, 13 февраля, 11 февраля, 18 марта, 11 октября, 9 ноября, 13 ноября, 14 ноября, 15 ноября, 25 ноября, 20 декабря. (12 дней).

Стоимость спец техники в п. Садовый составляет 3500 рублей, минимум 9 часов, итого 9х 3500 = 31500 почистить территорию 1 раз. Почистить территорию 12 раз стоило бы 378 000. За счет того что территорию чистят «урывками», по половине и в появившиеся «окна», сумма затрат составила 36 000 рублей (отражена в отчете).

Вывоз снега не осуществляется, затраты 0.

Кровля:

- устранено 4 течи.

Конструктив / Фасады:

- Выполнен ремонт цоколя 18 дома
- Выполнен ремонт отмостки 18 дома
- Установлены крыльца и перила на спуски на участки 17 дома.
- Заменен поликарбонат на спуски в подвал 4 шт.
- Заменено 4 доводчика.
- Отремонтирована дверь в п.1.дома 18
- Установлены водоотливы на 4 подъездах.

Территория:

- Высажено 10 сосен, 16 кустарников, 14 лоз винограда.
- Заменены крепления / болты на 5 игровых элементах на детской площадке.
- Выполнен ремонт песочницы и посев газона вокруг песочницы.
- Кошение газонов выполнено 7 раз.
- Устранено 3 провала брусчатки.
- Выполнен 1 оплачиваемый вывоз мусора.
- Ремонт ограждения (не выдерживает ветровую нагрузку).

2. Что предстоит сделать:

- В доме 18 цоколь отремонтирован, но остались непрокрасы, так же не окрашено под балконами 17 дома.
- Необходимо организовать водоотведение лужи у мусорного контейнера.
- Необходима герметизация перил на кровле по периметру обоих домов (лопнули).
- Необходима замена песка в песочнице + подсыпка на детской площадке.
- Продолжить благоустройство территории.
- В 18 доме работает 8 из 9 котлов – требуется разобраться
- В январе 2026 перестали работать обе системы удаленного контроля температуры (мобильное приложение) – требуется разобраться.
- Дополнительные работы будут выявлены после схода снега.

О тарифе:

В основе каждого тарифа на МКД лежит 2 составляющих:

- Площадь жилых помещений МКД.
- инженерное оборудование МКД.

Применительно к ЖК Садовые Кварталы дом инженерно сложный, наличие котельной, теплообменного оборудования ГВС, теплообменное оборудование отопления, циркуляционные насосы ГВС, циркуляционные насос отопления, программируемый шкаф управления ИТП, модули управления счетчиками, преобразователи давления газа, насосная, шкаф управления насосной и пр.

Площадь жилых помещений в ЖК Садовые Кварталы составляет 2401 кв.м.

Действующий тариф 58,85р. с 1 кв.м. действовал с 01.01.2025 и с 31.12.2025г.

С 01.01.2026г. тариф на содержание общего имущества будет проиндексирован на 7%, в среднем это меньше чем за остальные услуги в сфере ЖКХ, согласно статьи на сайте НГС общий рост коммунальных платежей в Новосибирской области в 2025г составит 11,9%, а в 2026г рост составит до 19%.

К сожалению, очень много компаний с 01.01.2026 в связи с изменением закона стали плательщиками НДС, что повлечет рост расходов. Соответствующие пометки отражены в годовом отчете.

Отчет о затратах размещен на сайте компании.

По всем возникшим вопросам прошу писать или в Ватсап по телефону 89137950455 или на электронную почту sadovie-kvartaly@mail.ru или задать их лично каждую субботу с 9 до 11.

Вся информация продублирована на сайте uk-avista.ru, на этом же сайте можете ознакомиться с полной и достоверную информацию по Вашим домам и выполняемым работам.

С уважением,

Директор ООО «Ависта»

Макаров А.С.