|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отчет ООО "Управляющей компании Яровое"** | | | | | | | | | | | | | | |
| **перед собственниками многоквартирных жилых домов** | | | | | | | | | | | | | | |
| **о выполнении жилищно-коммунальных услуг за 2012 год** | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| В управлении и обслуживании предприятия находятся 64 многоквартирных жилых дома, общей | | | | | | | | | | | | | |  |
| площадью 191 538,57 кв.м. | | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| За 2012 год произведены следующие работы (в т.ч по заявкам домов): | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| **Ремонтно-строительные работы** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | **Наружное и внутренне остекление - 86,88 кв.м. - в домах:** | | | | | | | | | | |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 5, 6, 10, 12, 15, 16, 24, 28, 30, 33, 35, 39 | | | | | | | Квартал "Б" - 1, 2, 16, 19, 30, 33, 34 | | | | | |  |
|  | Квартал "В" - 9, 15, 16, 17 | | |  |  | | | ул. 40 лет Октября - 4, 5, 6а | | | | |  |  |
| 2. | **Усиление балконов швеллером и профлистом:** | | | | | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 10, 39 | | |  |  | | | Квартал "Б" - 2, 3, 17, 19, 30, 34 | | | | | |  |
|  | Квартал "В" - 17 | |  |  |  | | | ул. 40 лет Октября - 1, 12 | | | | |  |  |
| 3. | **Ремонт козырьков над балконами:** | | | |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "Б" - 3, 19, 30 | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| 4. | **Ремонт лотков:** | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 16 | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "В" - 14 | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| 5. | **Ремонт балконных плит:** | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 12, 28, 30, 35, 38 | | | |  | | | Квартал "В" - 16 | | | |  |  |  |
| 6. | **Ремонт козырьков над подъездами:** | | | |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 39 | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| 7. | **Ремонт кровли:** | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 3, 6, 7, 8, 9, 18, 39 | | | |  | | | ул. 40 лет Октября - 5 | | | | |  |  |
|  | Квартал "Б" - 17, 18, 34 | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| 8. | **Ремонт лоджий:** | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 33 | |  |  |  | | | Квартал "В" - 5, 16 | | | |  |  |  |
| 9. | **Ремонт отмосток:** | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 6, 10, 18, 33 | | |  |  | | | Квартал "Б" - 2 | | | |  |  |  |
| 10. | Кроме вышеуказанных работ, ежегодно, к началу отопительного сезона, проводится утепление и | | | | | | | | | | | | | |
| подгонка подвальных дверей, закладываются вентиляционные окна подвалы, ремонтируются и стеклят- | | | | | | | | | | | | | | |
| ся окна на лестничных клетках. Очищаются кровли от мусора. В зимнее время и ранней весной сбра- | | | | | | | | | | | | | | |
| сывается снег с карниза, и сбиваются сосульки. В любое время ремонтируются перекрытия после | | | | | | | | | | | | | |  |
| замены сан-технических стояков и чистится вентиляция. Также проводятся любые ремонтные работы | | | | | | | | | | | | | | |
| по обслуживанию и содержанию строительных конструкций, относящихся к общему имуществу много- | | | | | | | | | | | | | | |
| квартирных домов. | | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| **Ремонт и техническое обслуживание инженерного оборудования** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | В аварийно-диспетчерскую службу от населения и организаций поступило - | | | | | | | | | | | 1938 | заявки, |  |
| из них: | |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| - | на ремонтно-строительные работы - | | | | 28 | | | заявок, | | |  |  |  |  |
| - | на сантехнические работы - | | | | 1592 | | | заявок, | | |  |  |  |  |
| - | на электромонтажные работы - | | | | 318 | | | заявок. | | |  |  |  |  |
|  | Учитывая большой износ инженерных сетей и оборудования, для своевременной ликвидации | | | | | | | | | | | | |  |
| аварийных и чрезвычайных ситуаций имеется необходимый запас материалов, круглосуточно работает | | | | | | | | | | | | | | |
| аварийно-диспетчерская служба в составе: диспетчер - 1чел., слесарь-сантехник - 1чел., водитель - 1чел. | | | | | | | | | | | | | | |
| Задействован круглосуточно 1 автомобиль. | | | | |  | | |  | | |  |  |  |  |
| 2. | Произведена замена : | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| - | канализационных труб на общих стояках в квартирах и подвалах жилых домов общей протяжен- | | | | | | | | | | | | | |
|  | ностью 597,9 п.м.; | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| - | соединительных деталей канализационных труб 723 ед.; | | | | | | | | | |  |  |  |  |
| - | трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и отопления общей протяженностью 937 п.м.; | | | | | | | | | | | | | |
| - | запорной арматуры 796 ед. | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |
| Четвертый год для ремонта водопровода применяются вместо стальных труб, полиэтиленовые и полипропи- | | | | | | | | | | | | | | | |
| леновые, которые значительно дешевле, и срок службы у них более длительный. | | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| 3. | Промыта система отопления на 64 домах. | | | | | | |  | | |  |  |  |  |  |
| 4. | Регулярно проводились планово-профилактические работы систем водоснабжения и отопления в | | | | | | | | | | | | | |  |
| подвалах и приямках жилых домов. В холодное время года, в целях предотвращения перемерзания на | | | | | | | | | | | | | | |  |
| инженерных сетях, особое внимание уделялось теплоизоляции трубопроводов в жилых домах с верхней | | | | | | | | | | | | | | |  |
| разводкой, а также в подвальных помещениях. | | | | | | | |  | | |  |  |  |  |  |
| 5. | К началу отопительного сезона проводится подготовка и ревизия тепловых узлов. | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| 6. | К началу и в течение всего поливного сезона обслуживается и ремонтируется летний водопровод. | | | | | | | | | | | | | |  |
| 7. | Электромонтажные работы: | | |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| - | произведена замена кабеля на вводах в жилые дома, электропроводки 583 п.м. | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| - | заменены лампы наружного освещения и лампы накаливания в подвалах, у лифтов и в тамбурах 613 шт. | | | | | | | | | | | | | | |
| - | заменены эл.патроны, розетки, выключатели автоматы 317 шт. | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
| - | заменены светильники в подвалах, тамбурах и светильники уличного освещения 43 шт. | | | | | | | | | | | | |  |  |
|  | Согласно графика пороводилось плановое профилактическое обслуживание электрооборудования | | | | | | | | | | | | | |  |
| домов. | |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| 8. | Проводилось техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей во всех многоквартирных | | | | | | | | | | | | | |  |
| жилых домах. | | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| **Благоустройство придомовых территоррий** | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 1. | Дворники производили уборку придомовых территорий, погрузку сметного мусора, посадку, | | | | | | | | | | | | |  |  |
| полив и прополку цветов, очистку от мусора подвальных помещений, очистку крылечек и подходов к | | | | | | | | | | | | | | |  |
| подъездам от снега и наледи, посыпку песком тротуаров, предотвращали подтопление домов паводковы- | | | | | | | | | | | | | | |  |
| ми водами. | |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| 2. | Автотранспортом производилась очистка дорог и тротуаров от снега возле жилых многоквартирных | | | | | | | | | | | | | |  |
| домов и межквартальных подъездов к жилым домам. Для предотвращения затопления подвалов павод- | | | | | | | | | | | | | | |  |
| ковыми водами производилась погрузка и вывоз снега с придомовых территорий. Производился завоз | | | | | | | | | | | | | | |  |
| грунта и засыпка ям вокруг жилых домов. | | | | |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| **Сбор, вывоз и размещение твердых бытовых отходов** | | | | | | | | | | | | | | |  |
|  | За 2012 год собрано, вывезено и размещено на свалке 6 541 куб.м. твердых бытовых отходов. | | | | | | | | | | | | |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  | Большое беспокойство вызывает **дебиторская задолженность населения**, на 01.01.2013 года она | | | | | | | | | | | | | |  |
| составила **6 065 тыс.руб**., которая не позволяет предприятию функционировать в нормальном режиме. | | | | | | | | | | | | | | |  |
| Накапливается кредиторская задолженность: предприятие не имеет возможности своевременно | | | | | | | | | | | | | |  |  |
| оплачивать услуги поставщиков, ограничиваются объемы работ. | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  | Снижения оплаты, согласованной собственниками и управляющей компанией, за услуги по управле- | | | | | | | | | | | | | |  |
| нию, содержанию и ремонту общего имущества домов в 2012 году не было. | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  | Случаи снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной | | | | | | | | | | | | | | |
| продолжительности перерывов в их оказании и снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта | | | | | | | | | | | | | | | |
| общего имущества по многоквартирному дому за 2012г. отсутствуют, ООО "УК Яровое" не оказывает | | | | | | | | | | | | | | |  |
| коммунальные услуги. | | |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  | Дома, с которыми расторгнуты договора на управление, в 2012 году отсутствуют. | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| Сведения о выполняемых работах (оказываемых услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД ООО «УК Яровое»:  а) услуги по обеспечению поставки МКД коммунальных услуг не оказываются;  б) договора от имени собственников помещений МКД об использовании общего имущества собственников в МКД на условиях, определенных решением общего собрания с организациями не заключались, кроме ООО «Ростелеком» на размещение кабельных сетей в доме: квартал «А» - 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 24, 28, 30, 33, 35, 38, 39; квартал «Б» - 1, 2, 3, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 32, 33, 34; квартал «В» - 5, 9, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 25, улица 40 лет Октября – 3, 4, 5, 6а, 12.  в) охрана подъездов не производится;  г) не производится охрана коллективных автостоянок;  д) ведется учет собственников помещений в МКД. | | | | | | | | | | | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| Меры по снижению расходов на работы/услуги по содержанию и ремонту МКД:  1. Производится ремонт, замена инженерных сетей и др профилактические работы, предупреждающие возникновение серьезных повреждений и соответственно больших затрат;  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 МКД (герметизация межпанельных стыков, ремонт лестничных клеток, утепление швов в чердаке, клапанов мусороприемных камер, метал дверей и т.п.). Снижение стоимости услуг и повышение длительности сроков службы за счет применения современных материалов и технологий, а также приобретение материалов по оптовым ценам;  4.Проведение информационно-разъяснительных работ с собственниками МКД по сохранности имущества и правильной его эксплуатации;  5.Выполнение текущего ремонта МКД на основании актов весенне—осенних осмотров, согласованных с собственниками (позволяет прогнозировать и планировать затраты);  6.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 МКД, возмещению ущерба и т.д.)  7.Отклонение от плана работ в 2012 году отсутствует. | | | | | | | | | | | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
| ООО «УК Яровое» не закупает у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы. Сведения о ценах/тарифах отсутствуют в виду того, что УК не закупает ресурсы у ресурсоснабжающих организаций. Тарифы/цены на коммунальные услуги, которые применяются УК для расчета замера платежей для потребителей отсутствуют. | | | | | | | | | | | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  | В 2012 году к административной ответственности привлекались: | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
| - | Директор ООО "УК Яровое" за нарушение действующих санитарных правил | | | | | | | | | | | |  |  |  |
|  | Проведена дезинсекция, уплачен штраф 500 руб. | | | | |  |  |  | | |  |  |  |  |  |
| - | Предприятие ООО "УК Яровое" за нарушение прав и норм эксплуатации жилого дома Б 17 | | | | | | | | | | | | |  |  |
|  | Выполнен текущий ремонт, уплачен штраф 40000 руб. | | | | | | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | | |  | | |  |  |  |  |  |