|  |  |
| --- | --- |
| **Отчет ООО "Управляющей компании жилищно-коммунального хозяйства"** |  |
| **перед собственниками многоквартирных жилых домов** |  |
| **о выполнении жилищно-коммунальных услуг за 2012 год** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  В управлении и обслуживании предприятия находятся 54 многоквартирных жилых дома, общей |  |
| площадью 141 749,82 кв.м. |  |  |  |  |  |  |  |  |
| За 2012 год произведены следующие работы (в т.ч по заявкам домов): |  |  |  |  |
| Ремонтно-строительные работы |  |
| 1. | Наружное и внутренне остекление - 44,03 кв.м. - в домах:  |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 22, 26, 27, 31, 32, 37 |  | Квартал "В" - 8, 10, 12 |  |  |  |
|  | Квартал "Б" - 22, 24, 26 |  |  | ул. 40 лет Октября - 8 |  |  |  |
| 2. | Усиление балконов швеллером и профлистом: |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "Б" - 12, 20, 21, 22, 26 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ул. 40 лет Октября - 7, 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. | Ремонт козырьков над балконами: |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "Б" - 21 |  |  |  | ул. 40 лет Октября - 8 |  |  |  |
| 4. | Ремонт лотков: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 20  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. | Ремонт балконных плит: |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 27 |  |  |  | Квартал "В" - 2, 4, 10 |  |  |  |
| 6. | Ремонт козырьков над подъездами: |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 26 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7. | Ремонт кровли: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "Б" -1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8. | Ремонт лоджий: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "А" - 27 |  |  | Квартал «В» - 4 |  |  |  |  |  |
| 9. | Ремонт отмосток: |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "Б" - 23, 24 |  |  | Ул. Ленина - 1 |  |  |  |  |  |
|  | Квартал "В" - 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 - 1270 заявок |  |  |  |
| - | на ремонтно-строительные работы -  | 14 | заявок, |  |  |  |  |  |
| - | на сантехнические работы - | 1101 | заявок, |  |  |  |  |  |
| - | на электромонтажные работы - | 155 | заявки. |  |  |  |  |  |
|  | 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 309,4 п.м.; |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - | соединительных деталей канализационных труб - 317 ед.; |  |  |  |  |  |
| - | трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и отопления общей протяженностью 279,5 п.м.;Запорной арматуры – 520 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 54 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 146,5 п.м. |  |  |  |
| - | заменены лампы наружного освещения и лампы накаливания в подвалах, у лифтов и в тамбурах 345 шт. |
| - | заменены эл.патроны, розетки, выключатели автоматы 124 шт. |  |  |  |  |
| - | заменены светильники в подвалах, тамбурах и светильники уличного освещения 51 шт. |  |  |
|  | Согласно графика пороводилось плановое профилактическое обслуживание электрооборудования |  |
| домов. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8. | ПровПроводилось техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей во всех многоквартирных |  |
| жилых домах. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  **Благоустройство придомовых территорий** |  |
| 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 4 773 куб.м. твердых бытовых отходов. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Большое беспокойство вызывает дебиторская задолженность населения, на 01.01.2013 года она |  |
| составила 3 208 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 управ- |  |
| лению, содержанию и ремонту общего имущества домов в 2012 году не было. |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 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 ЖКХ»: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» - 17, 18, 20, 22, 25, 26, 27, 31, 32, 34, 36, 37; квартал «Б» - 12, 14,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26; квартал «В» - 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 29; улица 40 лет Октября – 7, 8.в) охрана подъездов не производится;г) не производится охрана коллективных автостоянок;д) ведется учет собственников помещений в МКД. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 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. отсутсутствуют, ООО "УК ЖКХ" не оказывает  |  |
| коммунальные услуги. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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);1. 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; 1. 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 ссобственниками (позволяет прогнозировать и планировать затраты); 1. 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.)  |
| ООО «УК ЖКХ» 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: |  |  |  |  |
| - | гл.инженер ООО "УК ЖКХ" за несоблюдение санитарных норм |  |  |  |  |
|  | Уплачен штраф 500 руб. |  |  |  |  |  |  |  |  |