**Отчет ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОМЕГА» за 2016 год**

**Общая информация.**

Управление многоквартирными домами по адресам: п. Щапово д.51,52,53,54,56,57,58,59, осуществляет общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОМЕГА» генеральный директор Петрина Екатерина Александровна, настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Префектурой Троицкого и Новомосковского административных округов, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «21» октября 2015 г. № 3, экземпляр которого хранится по адресу: 109004, г. Москва, ул. Добровольческая, д. 28, оф. 15.

Основная цель Управляющей компании - создание действенной системы управления, способной обеспечить высокое качество работ по содержанию и технической эксплуатации многоквартирных домов, а также снижение при этом трудовых, материальных и энергетических затрат.

**Выполненные мероприятия в 2016 г.**

**Технический контроль и планирование:**

* контроль за санитарно - техническим состоянием многоквартирных жилых домов (ведение графика работ по санитарному и техническому обслуживанию, учет недопоставки ЖКУ по каждому многоквартирному дому, выявление несанкционированной перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, контроль качества и объема выполняемых работ и предоставленных услуг)
* подготовка данных для корректировки размера оплаты жилищно-коммунальных услуг в случае отклонения их качества от нормативного уровня
* работы по подготовке многоквартирных домов района к сезонным условиям эксплуатации
* контроль и установка внутридомовых приборов учета энергоресурсов
* работы по санитарному содержанию придомовых территорий
* ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей
* техническое содержание и эксплуатация инженерного оборудования многоквартирного дома, являющегося общим имуществом дома
* ведение учета ремонтных работ

составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту общего имущества домов, находящихся в управлении компании

* расследование и устранение аварийных ситуаций на объектах жилищного фонда
* установка внутриквартирных приборов коммерческого учета горячего и холодного водоснабжения
* контроль фиксирования и распределения заявок, мониторинг их выполнения уполномоченными лицами
* работа с общественными инспекторами (составление совместных актов недопоставки жилищно-коммунальных и прочих услуг)
* анализ состояния жилищного фонда, находящегося в управлении, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания общего имущества многоквартирных домов
* разработка требований по качеству содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов
* составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту многоквартирных домов
* разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов
* обеспечение согласованной технической политики с поставщиками коммунальных услуг
* обеспечение потребителей информацией о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления и размерах финансовых санкциях за нарушение нормативного уровня качества
* проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам найма управления и т.д.
* создание и ведение базы данных по объектам жилищного фонда (многоквартирным домам), инженерному оборудованию, капитальности, и другим параметрам жилых домов

**Работа с населением:**

* создание и ведение базы данных по лицевым счетам собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении
* прием, систематизация и обеспечение исполнения заявок, правомерных требований и предложений, поступающих от граждан, проживающих в управляемом жилищном фонде, включая решение вопросов, связанных с содержанием жилищного фонда, начислением и приемом платежей и иных вопросов, находящихся в компетенции Управляющей компании
* осуществление оперативного ежемесячного расчета платежей населения в зависимости от потребления услуг
* выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
* ведение регистрационного учета граждан
* предоставление справок по паспортно-визовому учету
* оказание первичной юридической помощи населению
* ведение информационно - разъяснительной работы (своевременное информирование жильцов через СМИ, информационные стенды, квитанции об изменении тарифов на услуги и об изменении законодательной базы ЖКХ)
* проведение отчетных собраний с собственниками и нанимателями жилых помещений
* работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в т. ч. подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, выяснение причин возникновения задолженности, анализ информации и принятие решений по каждой конкретной семье
* взыскание задолженности через судебные органы
* рассмотрение жалоб и заявлений граждан по вопросам оплаты за жилищно-коммунальные услуги
* начисление пени в установленном жилищном законодательством порядке при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги

**Финансово-экономическая деятельность:**

* осуществление расчетов с подрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг
* консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами
* аккумулирование финансовых средств, поступающих от населения, и организаций - потребителей жилищно-коммунальных и прочих услуг, а также средств, поступающих из бюджетов разных уровней (средства на капитальный ремонт)
* применение в установленном порядке мер гражданско-правовой ответственности к подрядным организациям в случае нарушения договорных обязательств
* применение штрафных санкций к неплательщикам ЖКУ
* рассмотрение предложений, жалоб, заявлений потребителей жилищно-коммунальных услуг по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием
* подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления граждан
* разработка предложений по корректировке экономически обоснованных тарифов, подготовка материалов по указанным тарифам для утверждения органом местного управления. Перечень расходов при управлении многоквартирными домами должна устанавливать Управляющая компания самостоятельно, исходя из экономической целесообразности и необходимости сохранности общего имущества многоквартирных домов в соответствии со стандартами качества. Договорно-правовая деятельность:
* разработка и оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд, и поставщиками коммунальных и прочих услуг (формирование заказа жилищно-коммунальных и прочих услуг для собственников и нанимателей в многоквартирных жилых домах)
* заключение договоров на управление с собственниками жилищного фонда (юридическими и физическими лицами)
* заключение договоров найма, муниципального жилищного фонда
* заключение договоров с подрядными организациями на осуществление работ по капитальному ремонту, модернизации и строительству объектов жилищного фонда
* начисление отпущенных объемов ЖКУ на основании актов приема- сдачи услуг
* учет фактически отпущенных жилищно-коммунальных услуг (по внутриквартирным и внутридомовым приборам учета)
* заключение договоров с организациями различных организационно - правовых форм и форм собственности на оказание информационных и пр. услуг в рамках деятельности компании
* заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей от нанимателей и собственников жилых помещений за жилищно-коммунальные и прочие услуги со специализированными организациями
* представление интересов Управляющей компании на судебных заседаниях по делам и жилищно-коммунальном обслуживании и его оплате
* подготовка материалов для судебного взыскания задолженности.

**План мероприятий на 2017г.**

Проведение комплексного осмотра многоквартирного дома (оценивая состояние всех частей дома от крыши до подвала);

Создание безопасных условий проживания жильцов (если в процессе осмотра здания были выявлены отклонения в работе коммунальных систем или иные отклонения, способные нанести ущерб имуществу или вред здоровью жильцов, то данные проблемы становятся одной из тем на общих собраниях, а их устранение должно осуществляться в кратчайшие сроки);

Проведение текущего ремонта является одной из самых важных задач управляющей организации (работы могут осуществляться поэтапно или в экстренном порядке в зависимости от масштаба выявленных проблем);

Обеспечение бесперебойной работы всех коммунальных систем (в случае возникновения аварий, ремонтные работы проводятся в кратчайшие сроки, а регулируется качество их выполнения управляющей компанией);

Контроль регулярной санитарно-гигиенической уборки подъездов и прилегающей к домам территории, а также своевременный вывоз мусора (если в доме функционируют объекты предпринимательской деятельности, то вывоз отходов, образующихся в результате их функционирования, также подразумевается компетенцией управляющей компании);

Подготовка мкд к зимнему сезону (обеспечение исправности отопительных систем, а также проведение ремонтных работ при их необходимости);

Контроль обеспечения ввода в эксплуатацию счетчиков на коммунальные услуги, а также контроль их дальнейшей исправности (данная функция управляющей компании жкх подразумевает не только ввод счетчиков в эксплуатацию, но и разработка плана экономии электроэнергии для снижения стоимости оплаты коммунальных услуг);

Круглосуточный контроль снабжения жильцов холодной и горячей водой, а также исправности системы электроснабжения и водоотведения (о дате и сроках проведения работ с указанными системами жильцы должны информироваться не ранее, чем за 24 часа до их начала);

Обеспечение безопасности дома в соответствии с нормами пожарной безопасности (в функционал управляющей компании входит также обязанность проведения бесед с жильцами и нормах пожарной безопасности и правилах ее соблюдения);

Предоставление отчетов о проделанных работах в сфере ЖКХ и планируемых мероприятиях на общих собраниях с жильцами (жители дома должны получать полноценную информацию о текущем состоянии их жилищных условий и общего имущества, о сроках планируемых ремонтных работ, а также о возникновении аварийных ситуаций и способах их устранения).

Организация системы контроля за качеством и объемом поставляемых потребителям жилищно-коммунальных услуг по каждому многоквартирному дому, находящемуся в управлении компании.

**Выполненные работы.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Общие мероприятия** | **Выполненная работа** | **Адрес выполнения.** |
| **Благоустройство территории. Уборка помещений МКД** | -Ежедневная уборка прилегающей территории с применением средств механизации,  -разработка и составление ежемесячных графиков,  -ремонт газона и бортового камня, МАФ.  -очистка от мусора козырьков и кровель МКД.  -уборка мест накопления ТБО. | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |
| **Ремонт помещений общего пользования и фасадов МКД.** | -Холлы и лестничные марши:  Произведен ремонт лестницы в холле д.52,  Выполнен косметический ремонт в доме 54 1-4 подъезд  -ремонт межпанельных швов и балконных примыканий д.56 6-эт, 9-эт.  -частичный ремонт декоративных элементов отделки фасадов,  -установка адресных указателей с выполнением электромонтажных работ по адресам п. Щапово д. 51-59 | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |
| **Энергосберегающие мероприятия**. | Закупки светодиодных ламп, более 800 точек освещения  Поверка приборов учета СО, ГВС, ХВС  Закупки дверных запирающих устройств,  Утепление трубопроводов систем отопления и ГВС,  Утепление подвальных и чердачных помещений в зимний период. | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |
| **Ремонт и техническое обслуживание инженерных сетей**. | Частичный ремонт инженерных сетей:  Ремонт вертикальных трубопроводов отопления д.59,58,54,53,52.  Проведение планово- предупредительных мероприятий, ежедневные обходы, осмотры, инженерных сетей, мест общего пользования, подвальных и чердачных помещений. | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |
| **Закупки для хозяйственных нужд** | -Хозяйственный инвентарь для уборки в летний и зимний период,  -ГСМ, комплектующие и расходные материалы, для средств механизированной уборки,  -средства индивидуальной защиты для технического персонала,  -инструмент, оборудование для выполнения инженерно-технических работ, | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |
| **Заключение необходимых договоров** | С ресурсоснабжающими и подрядными организациями:  -ТСК, МВК,МОЭСК.  -эксплуатация и освидетельствование лифтового хозяйства  -вывоз и утилизация ТБО, КГМ, люминисцентных ламп,  -аттестация сотрудников, выполнение норм охраны труда и безопасности на производстве,  -промышленный альпинизм,  -техническое обслуживание домофонов и слаботочных систем, | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |
| **Работа с населением.** | Заключение договоров управления с собственниками,  Проведение детских праздников,  Работа с должниками, исковые заявления,  Предоставление информации при запросах в письменном и электронном виде,  Выявление незаконного переоборудования существующих инженерных сетей и конструкций. | п. Щапово д.51,52,53,54,  56,57,58,59. |

**План работ 2017.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Адрес МКД** | **Перечень работ** | **Дата выполнения** |
| п. Щапово д.51 | Ремонт текущий лестничного марша 1-9 эт, холл 1-й эт,  Замена задвижек гвс,d-50 2шт.  Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Замена осветительных приборов  Поверка КИП | 01.09.17  01.06.17  01.08.17 |
| п. Щапово д.52 | Ремонт текущий лестничного марша 1-9 эт, холл 1-й эт,  Замена задвижек гвс,d-50 2шт.  Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Поверка КИП | 01.10.17  01.06.17 |
| п. Щапово д.53 | Ремонт текущий лестничного марша 1-9 эт, холл 1-й эт,  Замена задвижек гвс,d-50 2шт.  Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Поверка КИП | 01.10.17  01.06.17 |
| п. Щапово д.54 | Частичный ремонт 1-4 секция лифтовых холлов 1-9 этажи.  Замена задвижек гвс,d-100 2шт.  Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Поверка КИП | 01.06.17 |
| п. Щапово д.56 | Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Частичный ремонт цоколя  Поверка КИП | 01.06.17 |
| п. Щапово д.57 | Замена задвижек гвс,d-100 2шт.  Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Косметический ремонт холлов 1-х этажей  Частичный ремон цоколя  Поверка КИП | 01.06.17  01.06.17  01.06.17 |
| п. Щапово д.58 | Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Поверка КИП | 01.06.17 |
| п. Щапово д.59 | Подготовка со и гвс к отопительному сезону  Ремонт стояка отопления 3 секция холл  Частичный ремонт цоколя  Поверка КИП | 01.06.17 |