**Отчёт ООО «Волосовская управляющая компания» за 2015г. о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту в многоквартирных домах д.Бегуницы Волосовского района Ленинградской области**

 ООО «Волосовская управляющая компания» с 01.05.2015 года осуществляет свою деятельность по обслуживанию жилищного фонда в д.Бегуницы Волосовского района Ленинградской области на основании договоров управления.

 В период с 01.04.2014г. действовали договоры оказания услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

 На обслуживании в ООО «Волосовская управляющая компания» находилось **19** многоквартирных домов №№**11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 80, 81,** общей обслуживаемой площадью **69 228.2** кв.м., по степени благоустройства многоквартирные дома относятся к категории - капитальные дома со всеми удобствами.

В осуществлении своей деятельности ООО «Волосовская управляющая компания» руководствуется тарифами на содержание жилья, установленными решением Советов депутатов МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области.

 Размер платы за содержание и ремонт может быть установлен на общем собрании собственников жилых помещений, если собственники жилых помещений  на общем собрании не приняли решение об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то в соответствии с ст. 158 [Жилищного кодекса РФ](http://gkh1.ru/upload/iblock/623/ZK%20RF.doc), такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

 **С 01августа 2013г.** тариф на содержание жилья в капитальных домах со всеми удобствами составил (с НДС)  **18.41**руб/месяц за 1кв.м общей площади квартиры.**,** которыйбыл утверждёнрешением Совета депутатов МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области от **26.06.2013г. №174**.

 **С 01июля 2015г.** - тариф составил (с НДС) **20.29** руб/месяц за 1кв.м общей площади квартиры, которыйбыл утверждёнрешением Совета депутатов МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области от **09.06.2015г. №29**.

 По состоянию на **01.01.2016г.** было начислено населению на содержание жилья **15 174.2тыс.руб.**, оплачено населением **14 132.9тыс.руб.**

 **Всего долг населения за оказанные услуги в ООО «Волосовская управляющая компания» по состоянию на 01.01.2016г. составил – 7 133.3тыс.руб., население оплатило за услуги 93% от начисления.**

 ООО «Волосовская управляющая компания» на территории МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области осуществляло техническое обслуживание многоквартирных домов Тешково №1,2 населению указанных домов предоставлялись услуги по откачке из выгребных ям и вывоз ТБО и КГМ.

 На достижение целей управления многоквартирными домами, ООО «Волосовская управляющая компания» заключила договоры со следующими организациями:

 **ООО «Профспецтранс»,** для предоставления услуг населению по вывозу твёрдо- бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).

 **Филиалом ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» в г.Кингисепп** на обслуживание общедомового газового оборудования (ВДГО).

 **ОАО «Петербургская сбытовая компания»** — гарантирующий поставщик электроэнергии Санкт-Петербурга и Ленинградской области, для электроснабжения мест общего пользовании в многоквартирных домах.

 **Расчётно-кассовый центр ООО «Городское хозяйство»,** для начисления и расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

 **С Администрацией МО Бегуницкое сельское поселение** Волосовского муниципального района для начисления и сбора денежных средств за наем жилого помещения.

 Техническая эксплуатация жилищного фонда осуществляется в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства.

 Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области в марте 2015г. ООО «Волосовская управляющая компания» выдана Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №006 от 10.03.2015г., специалисты управляющей компании имеют квалификационные аттестаты. ООО «Волосовская управляющая компания» является членом СРО,  Некоммерческое Партнёрство Саморегулируемая Организация Строителей «Строительные ресурсы» и имеет Свидетельство о допуске к работам в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

 Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с **Постановлением Правительства РФ  от 23 сентября 2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»** (в ред. Постановления Правительства РФ от 10.06.2011 № 459),  представлена на нашем сайте**ВУК-ВОЛОСОВО.РФ, также сведения вносятся на сайты http/www/reformagkh.ru, ГИС ЖКХ.**

Для формирования и реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, в соответствии с Приказом Комитета Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области №3 от 13.03.2014года «Об утверждении порядка сбора и предоставления данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», ООО «Волосовская управляющая компания» вносит сведения о жилищном фонде на сайт <https://object.ric-ul.ru/lenobl>.

В соответствии с договорами управления населению предоставляются услуги:

- уборка лестничных клеток,

- уборка придомовой территории,

- проведение технических осмотров,

-текущий ремонт общедомового имущества,

- выполнение аварийных заявок,

- паспортно - регистрационное обслуживание собственников (нанимателей) и постоянно -проживающих (временно проживающих) с ними лиц в многоквартирных домах,

-кассы по приёму платежей за жилищно-коммунальные услуги,

-приём заявок диспетчерской службой в круглосуточном режиме

 На основании ч.1 ст.153 Жилищного Кодекса РФ на гражданах и организациях лежит обязанность своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с п.6 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290,  управляющие компании обязаны организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.

 ООО «Волосовская управляющая компания» для повышения уровня собираемости платежей проводит массовую работу по направлению исковых заявлений в суд, так и индивидуальную работу с категорией неплательщиков, которые имеют финансовую возможность платить, но не платят. Для таких граждан применяются меры по ограничению права выезда за пределы РФ, по запрету регистрационных действий с объектами недвижимости и транспортными средствами, а также по приостановлению услуги канализации.

Одной из основных задач управляющей компании является подготовка жилого фонда к стабильному функционированию в отопительном сезоне.

 В соответствии с Приказом №21 от 12 мая 2015г., на предприятии ООО «Волосовская управляющая компания» создана комиссия по проверке готовности жилищного фонда к устойчивому функционированию в отопительный период 2015-2016гг., которая координирует работы на участках ЖХ и контролирует качество выполненных работ, ответственным по предприятию за подготовку жилищного фонда к сезонной эксплуатации был назначен главный инженер Моськин А.Л.

 В соответствии с Правилами подготовки и проведения отопительного сезона в Ленинградской области утвержденными Постановлением Правительства Ленинградской области от 19 июня 2008 года №177 и Постановлением Правительства Ленинградской области от 28 августа 2012 года №264 «О внесении изменений в Постановление Ленинградской области от 19 июня 2008 года №177 управляющей компанией проведены следующие мероприятия:

- весенний и осенний осмотры с занесением сведений по итогам осмотров в акты осмотров

-оформлены в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами паспорта готовности

-на основании недостатков, выявленных в предыдущем отопительном сезоне 2014-2015гг., разработаны планы-графики подготовки многоквартирных домов к отопительному сезону 2015-2016гг. и утверждены главой администрации МО Бегуницкое сельское поселение.

 В соответствии с планами-графиками в многоквартирных домах проведены следующие работы:

- **дератизация и дезинсекция подвальных помещений,** работы выполнены подрядной организацией в лице индивидуального предпринимателя Лебедевой К.Н, ИНН 781401302314.

- **проверка и прочистка вентканалов** проведена в соответствии с графиком подрядной организацией ООО «Протон», ИНН4717006839.

-**герметизация инженерных вводов в дома,** акты обследования подписаны представителями ОАО [**«Газпром газораспределение Ленинградская область»**](http://www.gazprom-lenobl.ru/news/193-novoe-nazvanie.html).

- **испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления и горячего**

 **водоснабжения** проведено в соответствии с графиком, согласованным с филиалом «ВКС» ОАО «Тепловые сети», ИНН 4716034329.

-**мероприятия по обеспечению пожарной безопасности,** постоянно проводятся очистка мест общего имущества собственников в МКД и ограничение доступа посторонних лиц в подвальные, чердачные помещения и др.

**-текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования**

проведена ревизия систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, заменено сантехнической арматуры – **944ед.,** трубопроводов - **834 пог.м.**

**-текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирных домов**

проведён текущий **ремонт кровель,** всего – **1424 кв.м.**

д.23-267кв.м, д.24-267кв.м, д.25- 374кв.м, д.26-516кв.м.

проведены работы по **герметизации межпанельных стыков**, в д.26 – **724пог.м.**

**косметический ремонт подъездов,** всего **7.**

 д.21-п.1, д.14-п.2, д.11-п.3, д.12 – 4подъезда.

**остекление и ремонт оконных проёмов,** площадью всего **12 кв.м.**

**ремонт дверей на входах в подъезды и в подвальные** помещения, всего **10шт.**

**- текущий ремонт системы электроснабжения**

проведена ревизия электротехнического оборудования, заменено электропроводки -  **365пог.м.**

заменено ламп накаливания - **811шт.**

установлено светильников - **41шт.**

заменено электрооборудования **- 269ед.**

 В 2015 году проведён капитальный ремонт крыш по региональной программе капитального ремонта в Ленинградской области в следующих домах №№15, 18.

 В 2015году разработана документация на проведение **в 2016году** капитального ремонта крыши в доме №20.

 В соответствии с Приказом Минэнерго России №103 от 12.03.2013г. «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду», Администрацией МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района, проведена проверка готовности жилищного фонда к отопительному сезону 2015-2016г., находящегося в управлении ООО «Волосовская управляющая компания». По итогам проверки ООО «Волосовская управляющая компания» получен паспорт готовности жилищного фонда к отопительному сезону 2015-2016гг.

 Ресурсоснабжающими организациями, осуществляющими свою деятельность на территории МО Бегуницкое сельское поселение Волосовского района являются:

 ОАО «Тепловые сети» - предоставляет услуги по теплоснабжению

 ООО «ЭкоСервис» - предоставляет услуги по холодному водоснабжению и водоотведению.

 Для оперативного принятия решений по недопущению чрезвычайных и аварийных ситуаций, связанных с тепло- и водоснабжением взаимодействие ООО «Волосовская управляющая компания» со службами ресурсоснабжающих организаций осуществляется в круглосуточном режиме через работу диспетчерских служб, имеющимися у ресурсоснабжающих организаций и ООО «Волосовская управляющая компания».

 Ежедневно осуществляется мониторинг и контроль работы коммунального комплекса в Волосовском районе.

 Запуск теплоснабжения в многоквартирные дома, расположенные на территории д.Бегуницы Волосовского района в 2015году прошёл в штатном режиме.

 В настоящее время жилой фонд обеспечен коммунальными ресурсами в полном объёме, возникающие проблемы на внутридомовых инженерных сетях решаются и устраняются в сроки, установленные требованиями «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.03 года), также в соответствии с требованиями указанных «Правил», участки ЖХ обеспечены песко-соляной смесью, инструментом и инвентарём для зимней уборки территории, обеспечена готовность техники к эксплуатации в отопительный сезон 2015-2016гг.