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

На обслуживании в ООО «Волосовская управляющая компания» **10** многоквартирных домов №№ **8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21** с общей обслуживаемой площадью **20 455.21** кв.м., по степени благоустройства все многоквартирные дома относятся к категории - капитальные дома со всеми удобствами.

Собственниками помещений в многоквартирных домах №№11,12,21 с 01.04.2014года с ООО «Волосовская управляющая компания» заключены договоры оказания услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

С 01.05.2015года обслуживание многоквартирных домов №№8, 9, 10, 13, 14, 15, 16осуществляется на основании договоров управления.

В осуществлении своей деятельности Управляющая компания руководствуется тарифами на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов, установленными решением Советов депутатов МО Рабитицкое 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 **18.41**руб/месяц за 1кв.м общей площади квартиры.**,** которыйбыл утверждёнрешением Совета депутатов МО Рабитицкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области от **28.06.2013г. №119**.

**С 01 июля 2015г.** тариф в капитальных домах со всеми удобствами составил (с НДС) составил **20.29** руб/месяц за 1кв.м общей площади квартиры, которыйбыл утвержден решением Совета депутатов МО Рабитицкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области от **02.06.2015г. №35**.

По состоянию на 01.01.2016г. было начислено населению на содержание жилья **4 752 676.5руб.**, оплачено населением **4 115 116.9руб**.

**Всего долг населения по оплате квартплаты на содержание жилья в ООО «Волосовская управляющая компания» по состоянию на 01.01.2016г. составил – 2 665 120.9руб., население оплатило за услуги 86.5% от начисления.**

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 Рабитицкое 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. 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 сайт 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> (АИЗ город).

В соответствии с договорами оказания услуг и(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества 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

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 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 Рабитицкое 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 – **273ед.,** трубопроводов - **100пог.м.**

**-текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирных домов**

проведён текущий **ремонт кровель,** всего **1137кв.м.**

д.10-258кв.м, д.14-284кв.м, д.15-284кв.м, д.16-311кв.м.

проведены работы по **герметизации межпанельных стыков** - **868пог.м.**

д.8-50п.м, д.9-124п.м, д.10-144п.м, д.15-98п.м, д.16-252п.м.

**косметический ремонт подъездов,** всего **3.**

в домах №9 в подъезде №3, №21 в подъездах №1, 2.

**остекление и ремонт оконных проёмов,** площадью всего **7кв.м.**

**ремонт дверей на входах в подъезды и в подвальные** помещения, всего **9шт.**

**- текущий ремонт системы электроснабжения**

проведена ревизия электротехнического оборудования, заменено электропроводки -  **320пог.м.**

заменено ламп накаливания -  **270шт.**

установлено светильников -  **25шт.**

заменено электрооборудования **- 68ед.**

В соответствии с Приказом Минэнерго России №103 от 12.03.2013г. «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду», Администрацией МО Рабитицкое 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 Рабитицкое 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.Рабитицы 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.