

ОТЧЕТ ООО «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «ЖИЛФОНД» района Косино-Ухтомский за 2012 год

Управляющая компания «Жилфонд» создана в сентябре 2002 года с целью предоставления собственникам помещений, нанимателям квартир в многоквартирных домах комфортных условий проживания, в частности качественного обслуживания и проведения текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирных домов, благоустройства придомовых территорий.

В районе Косино-Ухтомский в управлении компании находятся 30 многоквартирных домов общей площадью 545 568,86 кв.м., зарегистрированных жителей -20 955 человек. Обслуживание данных домов осуществляет 12 подрядных эксплуатирующих организаций, коммунальные ресурсы предоставляют 3 организации.

В компании работают высококвалифицированные специалисты в области управления и обслуживания многоквартирными домами, которые постоянно повышают свою квалификацию в Академии управления недвижимостью, которая создана при Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы и Государственной Академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России,

Управляющая компания «Жилфонд» одна из немногих компаний в 2003 году выиграла конкурс по управлению жилищным фондом и участвовала в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.12.2002г, №1058 «О ходе выполнения распоряжения Мэра Москвы от 13.05.2002г. №275-РМ «О мерах по развитию самоуправления граждан в жилищной сфере как инструмента реализации жилищно-коммунальной реформы в интересах населения» в реализации Пилотного проекта по отработке механизмов эффективного управления жилищным фондом в одном из районов Южного административного округа города Москвы и получила высокую оценку за свою деятельность на заседании Координационного совета при Правительстве Москвы по развитию самоуправления в жилищной сфере, которое проходило в мае 2006 года. ООО «УК «Жилфонд» с января 2010 является членом СРО НП «Гарантия».

Основные задачи Управляющей компании «Жилфонд» по управлению жилищным фондом:

- своевременное проведение технического обслуживания и ремонта, надлежащая эксплуатация жилищного комплекса в соответствии с нормами действующего законодательства, технических, санитарных и других норм и правил;
- обеспечение надежного функционирования инженерно-технических систем жилого комплекса;

- взаимодействие с поставщиками ресурсов и услуг, обеспечение жилищно-коммунальными услугами, контроль за своевременным выполнением подрядными организациями договорных обязательств;
- разработка плана развития многоквартирного дома, рационального использования общей собственности;
- разработка документов, регулирующих основные принципы и правила проживания и поведения на территории многоквартирных домов, контроль и исполнение;
- обеспечение безопасности объекта;
- снижение рисков для собственников, урегулирование взаимоотношений с ресурсоснабжающими и другими организациями;
- возможность предоставления расширенного спектра услуг по согласованию с собственниками;
- повышение продажной и арендной стоимости квартир в связи с повышением уровня комфорта и как следствие сохранение инвестиционной привлекательности жилого комплекса, его успешное дальнейшее развитие.

Итоги деятельности ООО «УК «Жилфонд» в 2012 году.

За период 2012 года населению было начислено за техническое обслуживание **92 376 817, 86** руб., нежилым помещениям **7 648 638, 09** руб., сумма бюджетной субсидии, полученная за жилые помещения **47 830 870, 00** руб.; оплачено жителями **91 100 924, 89** руб., оплачено нежилыми помещениями **7 904 850, 02** руб.; сумма бюджетной субсидии, полученная за нераспределенные жилые и нежилые помещения **144 881. 33** руб.

Перечень выполненных работ по управлению многоквартирных домов, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

1. Управление.

- Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям и собственникам жилищных, коммунальных и прочих.
- Обеспечение предоставления коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения мест общего пользования
- Прием собственников по всем вопросам осуществления функций Управления многоквартирными домами; прием и рассмотрение обращений, жалоб на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет собственников.
- Ведение претензионной работы с задолжниками по оплате жилищно-коммунальных услуг. Подача исковых заявлений.
- Установление фактов причинения вреда имуществу собственников

-Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями по вопросам, связанным с управлением многоквартирными домами.

-Выдача собственникам справок в пределах своих полномочий

-Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

-Заключение договоров на управление, содержание и текущий ремонт с собственниками многоквартирных домов.

ЗАТРАЧЕНО средств: 13 515 190,39 рублей

2.Работы по санитарному содержанию помещений общего имущества

-Уборка и мытье лестничных клеток

-Мытье лестниц и лестничных площадок

-Мытье окон в подъездах

-Мытье кабин лифтов, пола, стен и дверей

-Уборка, чистка мест перед входом в подъезды

-содержание мусоропроводов

ЗАТРАЧЕНО средств: 33 221 804,40 рублей

3.Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, технических устройств(система и сети отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, водозапорная и регулирующая арматура)

-Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

- Проведение проверок, контроль работы вентиляей, задвижек, регулирующих кранов

- выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем

- Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

- проведение работ по наладке системы отопления.

-Осмотр, ревизия, проведение прочисток канализационных выпусков

-Обслуживание вводно-распределительных устройств, распределительных электрощитков, электрических сетей и электротехнического оорудования

-Ремонт светильников, замена лампочек в подъездах

-Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов

-Контроль работы электросчетчиков технического учета

-Контроль работы общедомовых приборов учета отопления, горячего и холодного водоснабжения

-Замеры параметров электросетей в электроустановках

ЗАТРАЧЕНО средств 30 845 113, 91 руб.

4.Работы по содержанию и планово-предупредительный ремонт помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества

- Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов помещений
- Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества
- Обеспечение температурно-влажностного режима
- Герметизация межпанельных швов
- Утепление фасадов
- Утепление теплового контура
- Ремонт кровли
- Остекление окон и дверей в помещениях общего пользования
- текущий ремонт подъездов, лестничных клеток
- ЗАТРАЧЕНО средств: 32 248 042, 13 руб.**

5.Работы по содержанию и планово-предупредительный ремонт систем противопожарной безопасности, входящих в состав общего имущества

- Обслуживание систем ДУиППА
 - Техническое обслуживание противопожарного водопровода
- ЗАТРАЧЕНО: 10 675 356, 12 руб.**

6.Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящих в состав общего имущества

ЗАТРАЧЕНО: 19 293 237, 80 руб.

7.Аварийные работы по восстановлению общего имущества МКД:

ЗАТРАЧЕНО: 948 473, 28 руб.

8.Расходы за электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования и работу лифтов

ЗАТРАЧЕНО: 7 876 328, 11 руб.

9. Расходы за воду, потребленную на общедомовые нужды

ЗАТРАЧЕНО: 1 157 378, 52 руб.

10. Работы по сбору и вывозу ТБО

-Вывоз ТБО

-Обезвреживание ТБО

ЗАТРАЧЕНО: 4 961 102, 49 руб.

11. Работы по сбору и вывозу КГМ

ЗАТРАЧЕНО: 3 504 489, 57 руб.

12.Дератизация мест общего пользования

ЗАТРАЧЕНО: 209 393, 56 руб.

13.Страхование общего имущества

ЗАТРАЧЕНО: 67 005, 06 руб.

Ежеквартально управляющая компания за израсходованные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов отчитывается перед филиалом «Дирекции ЖКХиБ ВАО, ГКУ ИС района проверяет соответствие отчетов актам выполненных работ.

Согласно ст161 жилищного кодекса по способу управления собственники наших домов создали 30 советов многоквартирных домов, которые являются общественным контролем за проведением всех работ.

В 2012 году были проведены проверки содержания жилого фонда надзорными органами ИЖН г.Москвы по ВАО, территориальным отделом Управления Роспотребнадзора по г.Москве в ВАО и ОАТИ г.Москвы по ВАО, взысканы штрафы в размере 650 000,00 руб., выявленные замечания устранены в наикротчайшие сроки.

В рамках осуществления контроля Государственная жилищная инспекция г.Москвы составляет рейтинг управляющих компаний, где учитываются количество, выявленных нарушений, исполненных в срок мероприятий, размер наложенных штрафных санкций, а так же жалобы граждан на некачественное предоставление услуг и стандарт раскрытия информации. По результатам проверок в 2012 году ООО «УК «Жилфонд» вышла на итоговый рейтинг УК на основе деятельности 25 место из 60 организаций, имеющих в управлении от 11 до 50 многоквартирных домов.

Руководствуясь Постановлением Правительства РФ № 731 ООО «УК «Жилфонд» опубликована информация о деятельности управляющей компании в соответствии со стандартом раскрытия о своей финансовой деятельности, о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, порядке и условиях оказания услуг, сведениях о стоимости услуг, сведениях о тарифах на коммунальные ресурсы. Данная информация размещена на стендах организации, на официальном сайте компании, Правительства Москвы и Минрегионразвития РФ

В ООО «УК «Жилфонд» установлены часы приема населения сотрудников по направлениям.

За 12 месяцев 2012 года в ООО «УК «Жилфонд» зарегистрировано 645 обращений от жителей, в сравнении с прошлым 2011 годом произошло уменьшение на 37,92%. Уменьшение обращение связано, что специалистами технического контроля производится регистрация, учет и контроль за исполнением обращений граждан. Осуществляется дополнительный контроль исполнений обращений граждан, Особое внимание уделяется качеству рассмотрения обращений граждан, 95% обращений рассматривается с выходом на место, применяется индивидуальный подход. Контроль за подготовкой аргументированных и конкретных ответов заявителям в управляющей компании ведут: руководители структурных подразделений.

Для улучшения качества проживания жителей Москвы и быстрого реагирования Жилищно-коммунальных служб открыт портал «Дома Москвы» В 2012 году поступило 2 обращения. Каждое обращение отрабатывается в течении суток после поступления с обязательной фотофиксацией.

Управляющая компания ООО «УК «Жилфонд» целенаправленно занимается улучшением работы в области управления и эксплуатации жилых домов, разрабатывает и реализует современные подходы в развитии более тесного взаимодействия с жителями. Для этого «УК «Жилфонд» одна из

первых открыла консультационный кабинет по работе с населением, где любой житель может получить разъяснение и консультацию высококвалифицированных специалистов в любой области ЖКХ. Компанией создан и поддерживается интерактивный сайт, в каждом офисе оформлены информационные стенды, раскрывающие исчерпывающую информацию о работе УК «Жилфонд», для жителей выпускается собственная газета.

Управляющая компания «УК Жилфонд» не забывает и о самой социально – незащищённой категории жителей, инвалидах, пожилых и одиноких людях. По настоящему тёплые отношения сложились у компании с Советом ветеранов №6. Для ветеранов ВОВ компания «Жилфонд» оборудовала и оснастила всем необходимым «Комнату отдыха». В «День пожилого человека», участвовала в организации беспроигрышной лотереи для пенсионеров. На значимые праздники и юбилеи компания предоставляет различные подарки для ветеранов и инвалидов, обеспечивает продовольственными наборами и медикаментами одиноких и нуждающихся в помощи жителей, оставшихся без попечения близких.

Мы стараемся оправдать оказанное нам доверие собственников, которые видят в нас надежного партнера, где стоят интересы по обеспечению своевременного и бесперебойного процесса, необходимого для жизнедеятельности человека в многоквартирных домах. При этом управляющая компания должна помогать решать организационные вопросы, так и осуществлять их практическое воплощение,

-