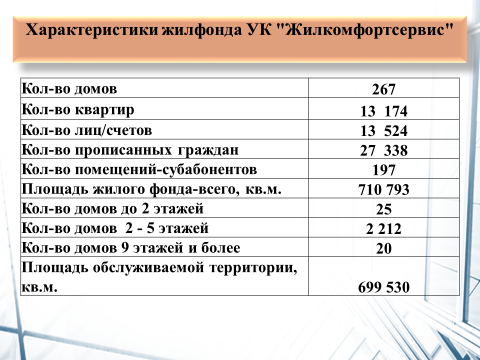
**ДОКЛАД**

**УК ООО «Жилкомфортсервис»**

**о проделанной работе за 2019 год**

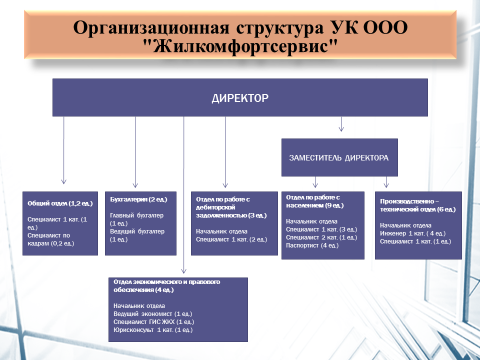
Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомфортсервис» начала свою деятельность 22 октября 2010года.

****

В управлении нашей компании находятся:

- 267 жилых домов, общей полезной площадью 710,8 тыс.кв.метров

- количество проживающих – 27 338 чел., что составляет треть от населения жилого фонда всего города

.

В отчетном периоде штат управляющей компании составляет 27 человек. Структура управляющей компании представлена на слайде.

**II.** Финансовые показатели управляющей компании за 2019 год выглядят следующим образом:



**Доходы за 2019 год составили 30,1 млн. рублей**.

**Затраты УК ООО «Жилкомфортсервис» за 2019 год составили 29,9 млн. рублей**, основной перечень которых представлен на слайде.

**Начислено денежных средств населению за 2019 год – 30,1 млн. рублей.**

**Сбор денежных средств от населения за 2019 год составил- 29,9 млн. рублей.**

**Средний процент сбора за 2019 год - 99,3%**

**Средняя зарплата, руб./чел.\*мес. – 27 689 рублей.**

**Для снижения долгов перед ресурсо-снабжающими предприятиями, Управляющей компанией были проведены следующие мероприятия:**

- усилена работа по взысканию задолженности по субабонентам (направлены претензии, иски). Данная работа имеет ряд препятствий, т.к. у всех субабонентов заключены прямые договоры на ресурсы, потребляемые через общедомовые коммуникации. То есть, УК не может ограничить ресурс без помощи РСО, а у РСО по субабонентам долгов нет. Данная ситуация возникает в виду отсутствия понимания предпринимателями и руководителями организаций своих обязанностей по содержанию и обслуживанию общедомового имущества, закрепленных ст.36 и ст.158 Жилищного Кодекса.

Кроме того, по проведенным комиссионным проверкам по субабонентам, выявляются и пресекаются случаи получения ресурса без ИПУ и по не работающим, либо просроченным приборам. Также, контрольные показания указывают на намеренное занижение данных ИПУ собственниками. В результате проведенных комиссионных обследований несанкционированного и не учтенного потребления произведены доначисления на сумму 44,7 тыс. рублей.

- Организована работа совместно с обслуживающей организацией ООО «ТИС» по регулировке систем ГВС, центрального отопления (в домах без узлов автоматического регулирования), целью которой является снижение затрат на содержание общедомового имущества. Также в процессе совместной деятельности выявляются общедомовые приборы учета, не корректно учитывающие ресурс, которые подлежат ремонту, либо замене за счет средств текущего обслуживания без взимания дополнительной платы с населения. В отчетный период заменено 8 ОДПУ, отправлено на ремонт 6 ОДПУ. Ведется продуктивная работа по гарантийному ремонту вновь установленного приборного парка ОДПУ марки «КАРАТ». Результатом является то, что средние показатели СОИ по холодной воде уменьшились с 4658,28 м3/месяц до 711,89 м3/месяц.

- Регулярно сотрудниками УК производится съем контрольных показаний ИПУ, в результате выявления намеренно выведенных из строя и нерабочих ИПУ произведено доначисление в размере 340,7 тыс. рублей. В домах с высоким СОИ ИПУ оборудуются антимагнитными пломбами.

- Сотрудниками УК пресекаются перерасчеты, которые возникают в следствие намеренного занижения со стороны собственников показаний ИПУ, передаваемых через электронные порталы. Так, сумма искусственных перерасчетов в среднем в месяц составляет до 200,0 тысяч рублей.

Одним из важных вопросов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг населению, который не может решиться только силами управляющей компании и ресурсо-снабжающих организаций, остается вопрос недопоставки услуг.

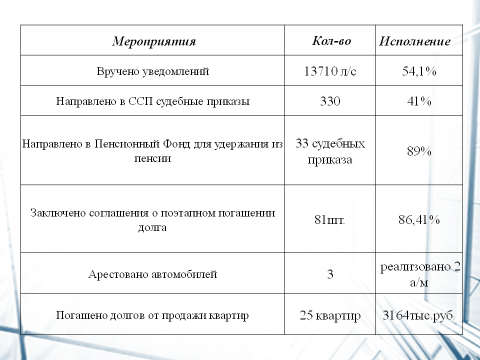
Часто обращения населения на сайт «Открытая Елабуга» о низкой температуре ГВС не могут быть закрыты своевременно в связи с тем, что параметры воды, давление и температура, не соответствует нормативу. Такие жалобы особенно часто поступают от жильцов 12 микрорайона.

Такая же проблема имеется сегодня и с обеспечением населения хозяйственной питьевой водой – часто ее качество, а также давление в точках водоразбора оставляет желать лучшего, особенно в нижней части города. Качество воды сказывается на работе приборов учета и УК приходится принимать меры по их прочистке.

Для успешного решения вопросов необходимо бесперебойное обеспечение ресурсами на вводе ж/дома. Конечно, ввиду изношенности внешних сетей эта проблема не может быть решена в одночасье.

Также, в домах с ЦТП часто не доходит нормативная температура по подаче горячего водоснабжения до точки разбора. Поэтому предлагается переводить проблемные дома с ЦТП на ИТП.

Кроме того, имеется проблемный вопрос по строительству КНС (канализационной насосной станции) по улице Кооперативная, где в обслуживании нашей УК имеются 4 дома. Из-за рельефа земли создается контр уклон к существующим сетям водоотведения. В настоящее время откачка ЖБО производится специализированной техникой, что создает высокий тариф для населения. Аналогичная ситуация по пер. Мирный 8,8а.

****

**В рамках проведения мероприятий, направленных на снижение дебиторской задолженности, отделом по взысканию задолженности в 2019 году проведена следующая работа:**

Вручено 13 710 уведомлений о погашении задолженности, сумма оплат по ним составила 55 934 тыс. рублей, процент исполнения составляет 54.1%.

Направлено 281 заявление в суд. В Службу судебных приставов направлено 330 судебных приказа на 11 615 тыс. рублей. На сегодняшний день в службе судебных приставов находится 535 исполнительных производств.

Поступило за 2019 год денежных средств по лицевым счетам где были возбуждены исполнительные производства на 14 210 тыс. рублей, процент исполнения составил 41%.

Направлено в Пенсионный Фонд для удержания из пенсии должников 33 судебных приказа на сумму 972 тыс. руб. Исполнение – 89%

Заключено 81 соглашение о поэтапном погашении задолженности на сумму 5 470 тыс. руб. Исполнение - 86,4%.

С 01.07. 2019 г. внедрена система автообзвона должников, идет постоянная работа по пополнению и обновлению базы данных телефонных номеров должников

Проведены мероприятия по розыску автотранспорта должников. Найдено 3 единицы автотранспорта, на которые судебными приставами- исполнителями наложены аресты. Информация освещалась в средствах массовой информации. От реализации автомашин поступило 101,0 тыс. рублей по 2 лицевым счетам.

Проведена определенная работа с субаббонентами: направлено 10 заявлений в суд о взыскании задолженности на общую сумму 695 тыс. руб., направлено 28 претензий о погашении задолженности.

Кроме того, по 25 лицевым счетам на 3164 тыс. рублей погашено долгов населения от продаж квартир.

Основными потребителями услуг управляющей компании являются собственники жилья и наниматели жилого по­мещения по договору социального найма, собственники и арендаторы встроенных и пристроенных нежилых помещений.

****

Приоритетными задачами в работе компании являются: качественное управление жилым фондом, эффективное оказание услуг в сфере ЖКХ, обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования, четкое соблюдение правил и норм технической эксплуатации и санитарного содержания жилого фонда.

Для выполнения задач по содержанию и обслуживанию жилого фонда заключены договоры с обслуживающими организациями, которые представлены на слайде.

**В 2019 году были выполнены работы по текущему ремонту конструктивных элементов жилых зданий и благоустройству придомовой территории на сумму 18 874, 8 тысяч рублей. Основной перечень работ представлен на слайде.**

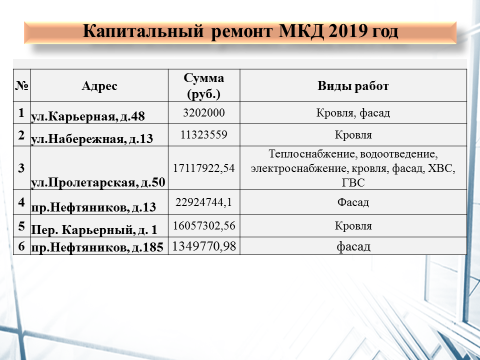
****

****

****

****

****

****

****

**Помимо текущего ремонта в 2019 году в рамках «Краткосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»** проведены работы по капитальному ремонту в 6 многоквартирных домах по следующим видам работ: ремонт инженерных систем теплоснабжения, водоотведения, холодного водоснабжения, электроснабжения, кровли, фасадов, подъездов, установка узлов погодного регулирования утепление фасадов на общую сумму 57,5 млн. руб.

****

**За 2019 год в управляющую компанию поступило 1762 личных обращений граждан.** В целом количество обращений по сравнению с 2018 годом остается на прежнем уровне.

Наиболее актуальные обращения: вопросы по текущему ремонту зданий, обследования и прочистка вентиляционных каналов, проверка индивидуальных приборов учета. Так же одной из причин возникновения жалоб является факт недостаточного давления и качества холодного водоснабжения. Особенно остро стоит проблема давления ХВС в летний период.

****

**Продолжает функционировать удобная форма работы с населением - аварийно-диспетчерская служба «Открытая Елабуга»,** которая позволяет оперативно решать те или иные вопросы в сфере жилищно-коммунального хозяйства в нормативные сроки.

Заявки жителей, поданные посредством данной программы, представлены на слайде. За 2019 год принято 18294 заявки. Выполнено- 18285заявки.

Процент выполнения - составил 99,9%. К не выполненным относят те заявки, для которых требуются дополнительные материалы, механизмы или дополнительные согласования.



**В течение летнего периода обновлены дворовые детские площадки с комплексами из спортивных элементов по адресам:**

Ул. Болгар, д.4

Пр. Нефтяников, д.11

Ул. Интернациональная, д.6

Ул. Тукая, д.41

Ул. Молодежная, д.8

****

**В рамках инновационных изменений и федеральной цифровизации продолжаются работы по реализации республиканской программы «Безопасный город».** С 2017 года в 45 жилых домах установлено 104 камеры видеонаблюдения.

В настоящее время проводятся работы по монтажу камер видеонаблюдения еще в 3-х домах.

**В текущем году управляющей компанией планируется провести** очистку дворов от 159 старых деревьев и кустарников. На сегодняшний день уже произведен спил 139 старых деревьев, 2 кустарников и произведена формовочная обрезка кустарников возле 6 домов.

В весенне-летний период запланирован ремонт и покраска цоколя в 16 жилых домах, покраска заборов и ворот в 7 жилых домах, частичный ремонт и покраска фасада в рамках текущего ремонта в 7 домах и в рамках капитального ремонта будут утеплены и покрашены фасады в 8 жилых домах. На сегодняшний день произведен ремонт забора и ворот в 7 жилых домах нижней части города.

В дальнейшем управляющей компанией продолжится работа по повышению качества обслуживания населения.