**Отчет о деятельности УК «Финист» по содержанию общего имущества в 2015 году.**

В рамках обязательств по договору управления, исполнения сметы и в соответствии с требованиями регламентирующих документов по содержанию общего имущества многоквартирного дома УК «Финист» были выполнены следующие работы:

1. **Содержание придомовой территории.**

- Очистка территории (тротуары, проезжая часть) и вывоз снега в зимний период по мере необходимости.

- Регулярный сбор и вывоз мусора, твердых, крупных бытовых и строительных отходов.

- Прочистка сточной канавы для отвода воды от въезда у дома №92.

- Завоз песка на детские площадки (весна и осень).

- Прочистка канализационных колодцев на территории двора.

- Косметический ремонт плитки на фасаде, крыльце, перилах.

- Замена урны у подъезда дома №88.

- Укрепление забора горизонтальной полосой для исключения произвольного проникновения во двор.

- Посадка кустарников взамен вымерзнувших зимой.

- Устройство вывода трубопровода холодной воды для полива в доме №92.

- Скашивание, полив газона, цветов. Вскопка, посадка газона и цветов.

- Устройство нового противоскользящего покрытия на крыльцах домов.

- Противоскользящая обработка тротуаров по мере необходимости.

- Восстановление работы автоматических ворот (наезд, замена приемников сигнала и т.д.).

1. **Содержание подъездов, кровли.**

- Регулярная сухая и влажная уборка подъездов (лестницы, лифтовые, квартирные холлы).

- Устройство урн на первом этаже (лифтовой холл) для сбора бумаги (газеты, реклама).

- Устройство ковриков в тамбуре первых этажей с периодической очисткой.

- Укрепление выхода на технический этаж и кровлю в целях предотвращения несанкционированного проникновения.

- Замена части вентиляционных труб, поврежденных в результате вандальных действий подростков.

- Частичная герметизация кровли над квартирой №83 дома №88.

- Косметический ремонт по частичной закраске стен подъездов несанкционированных надписей.

- Косметический ремонт первого этажа дома №88 (шпатлевка, покраска).

- Замена, регулировка доводчиков, пружин, замков на дверях в подъездах.

- Устройство уплотнительных лент для герметизации дверей.

- Укрепление отливов на 6 этаже с помощью альпинистов в доме №92.

1. **Система водоснабжения и канализации.**

- Поверка манометров, термометров на предмет годности к дальнейшему использованию, частичная замена неисправных.

- Организация проведения поверки индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, установленных в квартирах дома №88.

- Проведение ремонтных работ по восстановлению нормативного обеспечения горячей водой в доме №90.

- Устройство вывода трубопровода холодной воды для полива в доме №92.

- Аварийный ремонт системы горячего водоснабжения в квартире №20 дома №88.

- Восстановление вытяжных труб системы канализации на кровле дома №88.

- Аварийные работы в системе холодного водоснабжения в квартире №11 дома №90.

- Проводка водоснабжения в КУИ дома №88 (набор воды для влажной уборки).

- Аварийный ремонт участка горячего водоснабжения в ИТП дома №92.

- Добавление пластин на теплообменники подготовки горячего водоснабжения в ИТП дома №88.

- Замена общедомового прибора учета холодного водоснабжения (неисправный) в доме №90.

- Замена вводных задвижек на вводе холодного водоснабжения в доме №90.

- Замена отсекающего крана перед насосом 1-й степени на холодном водоснабжении в доме №88.

1. **Система теплоснабжения.**

- Обращение в компетентные органы (Прокуратура, ГЖИ, Департамент городского хозяйства) по обеспечению нормативных параметров теплоносителя.

- Установка аварийного слива из системы отопления в ИТП дома №92.

- Поверка манометров, термометров на предмет годности к дальнейшему использованию, частичная замена неисправных.

- Проведение промывки теплообменников, внутреннего контура системы отопления.

- Проведение опрессовки внутреннего контура системы отопления.

- Замена блока питания в приборе учета в ИТП дома №88.

- Организация проведения поверки индивидуальных приборов учета отопления, установленных в квартирах дома №88.

- Регулярная и по мере необходимости очистка грязевиков, фильтров тонкой очистки.

- Подготовка документов к проверке готовности системы к отопительному сезону.

- Получение паспорта готовности тепловых узлов к отопительному сезону 2015-2016 г.г.

1. **Система электроснабжения.**

- Замена неисправных ламп, выключателей по мере необходимости.

- Установка выключателя к светильнику у подъезда дома №90.

- Установка автоматов защиты сети пониженной мощности должникам по ЖКУ.

- Замена вводных приборов учета в связи с переходом на автоматический съем показаний.

1. **Лифты.**

- Проведение регламентных работ в соответствии с графиком.

- Восстановление работы лифтов после аварийной остановки.

- Соглашение с ООО «Горлифт» о постоянном присутствии мастера (в рабочее время) на территории.

- Соглашение с ООО «Горлифт» об ответственности за эксплуатацию лифтов.

**7. Домофон.**

- Обеспечение оперативного восстановления работы домофонов.

**8.Административно-хозяйственная работа.**

**-** Прохождение проверки УК на соответствие выполняемых работ по содержанию и обслуживанию мкд. Получение лицензии директором, мастером и УК в целом.

- Оснащение УК дополнительной оргтехникой (ноутбук кассира, ПК мастера), инструментом, спецодеждой за счет фонда развития УК.

- Передача функций содержания придомовой территории и подъездов клининговой компании. Причина – сложно подобрать ответственных работников, в т.ч. дворников. Силами клининговой компании под контролем мастеров УК удалось обеспечить качественную уборку двора и подъездов, в т.ч. сэкономить деньги на расходных материалах.

- Организация аварийного обслуживания по водоснабжению, канализации, отоплению. Принятие в штат дополнительного сантехника позволило обеспечить круглосуточный режим работы, в том числе и аварийного прикрытия.

- Принятие в штат бухгалтера и кассира. Позволило ответственно организовать бухгалтерскую отчетность, своевременное начисление услуг по ЖКХ.

- Передача функций диспетчера на аутсорсинг позволило обеспечить круглосуточный прием заявок, контроль за исполнением, сохранение базы данных, возможность формировать статистику по направлениям и определять слабые места.

- Прием на работу второго мастера вызвано увеличением жилого фонда, и в тоже время позволило значительно улучшить качество работы с заявками. Кроме того, есть возможность проводить профилактические обходы, что позволяет своевременно устранять недостатки.

- Работа с задолженностью ведется целенаправленно по направлениям:

 возобновление взимания пени за просроченный платеж.

 смс рассылка диспетчерской службой;

 напоминание о долге при обращении к диспетчеру;

 направление уведомлений о возможности ограничения в услугах по электроэнергии, водоснабжению и канализации.

 направление иска в суд.

**Что не удалось сделать, что мешает качественно выполнять работу, что вызывает недовольство собственников?**

1. Не удалось предотвратить вандализм при проникновении в подъезд посторонних лиц. Результат – разрисованные стены, сломанное оборудование, бутылки и мусор.

Привлечение компетентных органов не приносит необходимого результата. Инициативная группа дома №86 в настоящее время проводит регулярное дневное и вечернее дежурство, что позволило минимизировать проникновение в подъезд подростков и бомжей. В работе подготовка к устройству системы видеонаблюдения с выводом в комнату охранников (войдут в штат УК для дома №86).

1. Регламентированная система сбора данных, начисления за жилищно-коммунальные услуги, вызывает нарекания со стороны собственников и отнимает много времени у работников УК. Для домов, оборудованных индивидуальными приборами учета, система работает идеально только в случае 100%-го сбора данных. Иное вызывает ежемесячные перерасчеты, что негативно сказывается на отношении собственников к работе УК. Есть предложение - вместе подумать, как довести систему до необходимого уровня.
2. Не удалось на должном уровне выполнить мероприятия по энергосбережению (утеплению) подъездов. К сожалению, простая наклейка дополнительного уплотнения результата не дает. Необходим комплексный подход, в том числе инструментальный анализ выявления теплопотерь.
3. Несмотря на принимаемые меры по работе с должниками, выйти на нормативную собираемость не удается. Вернее, только выйдем и опять снижение. Безусловно, необходимо ставить работу на постоянный системный уровень, а не от одного крупного долга перед ресурсниками к другому. В этом году постараемся такую работу наладить, иначе можно получить щтраф за поставленные ресурсы. По аналогии дома №86 предлагаю активнее участвовать в жизни дома, от лица Совета дома призывать соседей быть ответственными не только за свою квартиру.
4. До сих пор не удалось организовать подписание договоров на использование фасада для размещения вывесок и рекламы. Это в большей степени касается дома №90, где до сих пор не получен Протокол собрания, разрешающего УК заключать такие договоры.
5. Не удалось обеспечить исполнение сметы 2015 г. в соответствие утвержденными тарифами. Причиной тому то, что смета формировалась еще в 2013-2014 годах и не отвечает реалиям времени по стоимости и объемам работ. Хотя нужно отметить, что в целом перерасход был компенсирован дополнительными доходами и переплатой по некоторым статьям.

Первичное обсуждение исполнения сметы в Советах домов прошло (кроме дома №90), где было отмечена необходимость корректировки сметы по статьям с перераспределением на наиболее важные участки. Это и было сделано при формировании сметы на 2016 г.

Более подробный отчет о финансовых результатах на сайте «Реформа ЖКХ» и УК «Финист» (http://ukfinist.ru).

Директор ООО УК «Финист» Ю.А. Сухарченко