

Что такое Управление недвижимостью?

Управление недвижимостью – это содержание многоквартирных домов на таком уровне, что стоимость квадратного метра на рынке жилья не снижалась, а только росла. При этом оплата за ресурсы при росте тарифов оставалась постоянной величиной.

Дом должен быть привлекательным и экономичным. Несмотря на свой возраст.

А как этого добивается управляющая организация РЭУ-20?

Наш девиз: **ПЛАНИРУЙ – ДЕЛАЙ – КОНТРОЛИРУЙ – УПРАВЛЯЙ!**

Организация на рынке услуг с января 2007 года.

Основана с советских времен как эксплуатирующая организация.

Относится к субъектам среднего бизнеса.

Является членом торгово-промышленной палаты г. Москвы, коллективным членом Международной Академии менеджмента.

Имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению домами.

Каждые три года организация проходит сертификацию соответствия оказываемых услуг департаментом ЖКХиБ г. Москвы.

В управлении организации 92 многоквартирных дома, общежитие Росгвардии, в том числе 10 ТСЖ – 16 МКД.

Общая площадь управления **458,7 тыс. кв.м**, в том числе жилая 400,9 тыс.кв.м

Количество подъездов – **280**

Количество квартир – **7282**, в том числе коммунального заселения **339** квартир.

Количество зарегистрированных жителей – **16 486 чел.**

Временно зарегистрированных жителей – **584 чел.**

Всего – **17 070 чел.**

В управляемом жилом фонде практически все дома, построенные в прошлом веке:

1 дом - 1934–36 года постройки (ул. Щербаковская, д. 58);

2 дома - 1948–50 года постройки с деревянным перекрытием;

2 дома - 1999 года постройки;

17 домов - 1970 года постройки;

70 домов - 1953–69 годов постройки;

65% от жилого фонда это 5-ти этажные дома;

64 МКД – с централизованным горячим водоснабжением

4 дома без газа с электроплитами

28 домов с газовыми колонками.

71 дом с металлическими кровлями, с площадью очистки 95 тысяч кв.м.

Техническое обслуживание и санитарное содержание многоквартирных домов выполняется самостоятельно.

На подряде специализированные организации:

- Мослифт СУ-7, обслуживает 34 МКД, всего 170 лифтов, все лифты застрахованы, как опасный объект.

- Мосгаз

- Аварийное обслуживание

- Замер сопротивления и изоляции ООО «Электрожилдиагностика»

- Обслуживание дымоходов, вентиляции ООО «Горизонт»

- Обслуживание ДУППА (дымоудаление и противопожарная автоматика)

- Обслуживание электроплит «Электротранснаб»

- Обслуживание АУУ – установлены в 4-х домах.

- Испытание металлоконструкций лифтов (по договору специализированная организация) ООО «Альянс сервис».

Жители МКД в 2023 году производили оплату содержания общего имущества в пределах нормативной ставки, утвержденной Постановлением Правительства Москвы:

31 – 63 руб. дома с лифтами и мусоропроводом;

32 – 63 руб. дома без лифта и без мусоропровода с деревянными перекрытиями;

26 – 50 руб. дома без лифта с мусоропроводом;

23 – 41 руб. дома без мусоропровода и без лифта;

28 – 54 руб. дома с лифтом без мусоропровода (1 дом на ул. Щербаковской, д. 58).

Два раза в год весной и осенью проводится осмотр состояния домов на предмет потребности в ремонте. Выявленные недочеты в виде ремонтных работ включаются в план сезонной подготовки МКД.

План на год размещен на порталах «Дома Москвы» и «ГИС ЖКХ».

Собственники и жители квартир проявляют высокую активность и участвуют в рассмотрении планов работ, знакомятся со сроками их выполнения, вносят предложения.

По программе капитального ремонта все дома оплачивают взносы региональному оператору, спец.счетов – нет.

В 2023 году выполнен капитальный ремонт:

- в 10-ти МКД по 17 системам;
- в 8-ми МКД по замене лифтов.

По программе капитального ремонта выполнен ремонт 7 подъездов в 2-х домах: Фортунатовская ул.д.19, Зверинецкая ул.д.32.

В рамках текущего ремонта выполнены следующие работы:

1. Силами РЭУ-20 выполнен ремонт в 16-ти подъездах (предъявлены и сданы в ЖИ ВАО).

2. Замена деревянных окон на запасных выходах на пластиковые стеклопакеты фирмы REHAU по адресам:

- Щербаковская ул., д. 40, подъезд 1;
- Щербаковская ул., д. 54, подъезд 5;
- Щербаковская ул., д. 57/20, подъезд 1.

3. Замена входных дверей в подъездах домов:

- Борисовская ул., д. 35 – 5 подъездов;
- Лечебная ул., д. 17 – 3 подъезда.

4. Замена канализационных лежаков путем прокола по адресу: Измайловское ш., д. 33, подъезд 3 с увеличением диаметра трубы. За последние годы по этой технологии заменены 36 канализационных выпусков до уличных колодцев, что исключило образование засоров и подтопление подвалов.

5. Установлены металлические козырьки по адресам:

- Измайловское ш., д. 55, подъезд 3
- Борисовская ул.д.2/31 подъезд 4
- Лечебная ул.д.19 подъезды 1, 2.

6. Покраска металлических кровель – 3500 кв.м;

- ремонт кровель – 35 стр.;

- ремонт балконов – 17 шт.;

7. Утепление части фасадов по адресам:

- Щербаковская ул., д. 55 (торец дома, северная сторона по обращению жителей),

- Окружной пр., д. 17 (уровень 1 этажа северная сторона),

- Фортунатовская ул., д. 17 (северная сторона, выборочно по обращениям жителей).

8. Ремонт и покраска цоколей - 76 стр.;**9. Ремонт крылец подъездов – 22 МКД;****10. Проведена обработка деревянных конструкций чердаков в 7 МКД;****11. Испытание пожарных лестниц и ограждающих конструкций кровель в 5 МКД;****12. Проведена лабораторная проверка качества воды Лабораторией Роспотребнадзора;****13. Выполнена промывка фасадов методом промышленного альпинизма с применением очищающего средства «Чистюля» по адресам:**

- Окружной проезд д.15,

- Ткацкая ул.д.49,

- Окружной проезд 13.

14. Установлены поручни в 5-ти подъездах;**15. Установлены пандусы для детских колясок в 2-ух подъездах.****16. В зимний период производится 100 % очистка кровли от снега и наледи, после каждого снегопада.****Ресурсосбережение**

В организации применяется энергоменеджмент двух уровней:

Дальний прицел – срок окупаемости работ более года

Ближний прицел - срок окупаемости работ менее года

Ресурсоснабжающими организациями АО МВК, ПАО МОЭК заключены 4-х сторонние договора – финансовые поступления за оказанные услуги через транзитный счет получает поставщик.

В 92-ух МКД установлены приборы учета тепловой энергии и горячего водоснабжения. Показания контролируются и сверяются поставщиком ежемесячно.

При подготовке домов к зимней эксплуатации выполнены работы по восстановлению теплоизоляции трубопроводов, замена арматуры. Произведена промывка системы центрального отопления в 25-ти домах.

В зимний период в постоянном режиме восстанавливается тепловой контур в МКД.

В прошлые годы за счет средств технической эксплуатации во всех подъездах МКД были заменены окна на стеклопакеты фирмы RENAU, что значительно уменьшает потерю тепловой энергии и затраты на эксплуатацию.

Расширительные баки в системе центрального отопления с чердачных помещений перенесены в подвалы и заменены на мембранные, что также уменьшает потерю тепловой энергии.

Электроэнергия

В управляемых МКД 100% установлены светодиодные светильники в местах общего пользования.

При выходе из строя меняются на новые или меняются светодиоды российского производства, исключаются несанкционированные потребители.

Ведется постоянный контроль ресурса за расходом электроэнергии отдельно по каждому МКД.

Включение и выключение дежурного освещения лестничных клеток, домовых знаков и уличных указателей регулируются централизованно через пульт ОДС, согласно графика.

Для сравнения, в 2010-2013 годах расход электроэнергии на общедомовые нужды по всем управляемым домам составлял 3500 тыс.кВт/ч в год, а в 2023г. порядка 900 тыс.кВт/ч в год.

Потребление воды

В 95% квартир установлены приборы учета ХВС и ГВС.

Суммарно средний расход за 2023 год составил 142 л/в сутки на человека, для сравнения до 2020 года расход водопотребления составлял 370 л/сутки на человека, что безусловно является показателем того, что установка приборов учета дисциплинирует, собственники стали бережно и экономно потреблять ресурс, что в конечном итоге влияет на экологию.

Юридическими лицами заключаются прямые договоры с АО МВК и ПАО МОЭК.

На общедомовые нужды расходуется 1% ресурса от общего расхода.

Безопасность бизнеса

Бизнес в ЖКХ – социально-направленный бизнес.

Безопасность бизнеса представляет собой один из самых главных аспектов работы организации.

От уровня безопасности во многом зависит эффективность работы и уровень доходности и деловая репутация.

В организации принята антикоррупционная политика.

При заключении договоров с контрагентами проводится проверка на чистоплотность, изучаются данные по их финансовой устойчивости, что исключает возможные риски.

Своевременная выплата заработной платы, уплата в регламентные сроки налогов и отчисления во внебюджетные фонды, отсутствие просроченной кредиторской задолженности говорит о стабильности и финансовой уверенности организации.

В 2023 году уплачено в бюджеты разного уровня 46 млн. руб. налогов.

Отсутствуют долги перед ресурсниками: ПАО МОЭК, АО МВК, АО Мосэнерго контрагентами.

Экологичность

В процессе эксплуатации используются экологически чистые сертифицированные материалы, комплектующие и красители:

- краски на водной основе
- латексные для внутренних и наружных работ

Применяются утепляющие краски «Теплос-Топ», «Корунд»

Исключается применение стеклосодержащих утеплителей.

При санитарном содержании мест общего пользования, применяются дезинфицирующие препараты; «Макси-ДЕЗ», «Алмадез».

Дезинсекция проводится препаратом «Эффектив», относящийся к препаратам 3-го класса умеренного риска.

Дератизация МКД проводится централизованно ДЭЗ станцией №3 ежемесячно.

с АО Экотехпром заключен договор на вывоз ТКО с управляемых домов.

На 40-ка контейнерных площадках установлены 105 контейнеров с объемом 1,1 куб.м, в том числе и для юридических лиц.

На 1-ой площадке для крупногабаритных отходов по адресу: Окружной проезд д.11 корпус 6 установлен бункер объемом 8 куб.м, который вывозится по заявкам.

Норматив вывоза ТКО из расчета площади управляемых домов 3474,34 куб.м в месяц.

На ОДС имеются специально оборудованные места для сбора отработанных энергосберегающих ламп для централизованной утилизации.

Вопрос экономии любого ресурса, материалов связан с экологией, выделением CO₂ в атмосферу. В этом направлении Управляющей компанией ведется активная работа как внутри организации, так и с населением, путем информирования и агитации.

Кадровая политика

В организации трудятся по долгосрочным трудовым договорам 98 человек, из них:

- аппарат управления – 7 человек
- административный и инженерно-технический персонал – 22 человек
- санитарное содержание – 31 человек
- текущий ремонт – 38 человек.

В том числе: иностранные граждане работающие по патенту – 9 человек.

Образование сотрудников:

Высшее – 22 специалиста;

Профильное образование – 23 чел.;

Среднее образование - 55 чел.

Ежегодно проводится медицинское обследование персонала.

Также сотрудники проходят курсы повышения квалификации и дополнительные программы профессионального образования, такие как:

- охрана труда;
- безопасные методы и приемы выполнения работ на высоте, для работников различных групп;
- безопасная эксплуатация внутридомового газового оборудования;
- электробезопасность;
- организация безопасной эксплуатации лифтов;
- тепловые установки;
- противопожарная безопасность.

Работа с должниками

В 2023г. процент собираемости всех услуг составил: 99,5%.

Работа с должниками выстроена на недопущение накопления долгов. Проводится обзвон, обход квартир должников, ведется активная досудебная работа. Должники оставшиеся без работы, приглашаются на работу в УК.

Оказывается всесторонняя помощь собственнику имеющему задолженность за ЖКУ, разъясняются его права и ответственность.

В квартирах, где зарегистрировано большое количество членов семьи, фактически не проживающих и при этом не установлены ИПУ, а также имеется задолженность, в таких случаях УК бесплатно устанавливает приборы учета воды, для недопущения дальнейшего роста долга.

Заключены 47 договоров рассрочки платежей на общую сумму - 5 662 тыс. рублей

В Мировых судах и в районных судах выиграно - 10 375 тыс.руб.

В Арбитражном суде с юридическими лицами - 4919 тыс.руб.

За невозможностью взыскания в 2023 году списано - 4,3 млн. руб.

При взыскании задолженности существуют сложности, а именно:

- Юридические и физические лица объявившие себя банкротами за 2023 год – 4 физических лица на сумму 1,6 млн.руб.

- при банкротстве УО четвертая в списках кредиторов, что снижает возможность получения денежных средств в счет погашения ЖКУ.
- при продаже недвижимости или смене собственника с долгами, в МФЦ открываются новые лицевые счета, УК не имеет источника получения данных о должнике, информация за прошлые периоды закрыта и недоступна.
- собственники имеющие собственность без регистрации отказываются предоставлять сведения о прописке и фактическом месте проживания, что делает невозможным идентифицировать личности для подачи в суд.
- также имеются среди должников маргиналы, которые не работают, пьют, наркоманы и т.д., в управляемых домах по состоянию на конец 2023г. 12 квартир.
- должники, находящиеся в специальных учреждениях, также коммунальные платежи не оплачиваются, взыскивать по суду не предоставляется возможным.

Обращения жителей

В 2023 году поступило официально зарегистрированных 1225 обращений:

- эксплуатация – 209
- водоснабжение – 222
- замена ИПУ – 123
- капремонт – 42
- центральное отопление – 51
- электрохозяйство – 82
- перерасчет за ЖКУ – 77
- задолженность – 45
- возмещение ущерба – 38
- залития по вине жителей – 55
- протечки через кровлю – 18
- вентиляция – 31
- платные услуги – 252
- прочие – 108

Все обращения выполнены в нормативные сроки, а также при необходимости подготовлены и направлены ответы о включении тех или иных видов работ в план текущего года, предварительно согласовывая с собственниками дату выполнения работ.

Благотворительность

Организация оказывает бесплатную помощь ветеранам ВОВ, труженикам тыла, малоимущим, инвалидам, одиноким пенсионерам и онкобольным.

По обращениям, выполняются работы по улучшению бытовых условий и проживания в квартирах. Производится замена окон на пластиковые стеклопакеты, косметический ремонт жилых помещений, замена электрического и сантехнического оборудования, ремонт напольного покрытия и другой мелкий ремонт.

Так в 2023 году поступило 10 обращений, все они выполнены в кратчайшие сроки.

Заключение

По результатам работы за последние годы видна тенденция к улучшению предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Эффективное управление – это принятие управленческих решений, которые в перспективе приведут к улучшению исполнения обязательств перед собственниками.

Во многих домах еще не проведен капитальный ремонт. Жилой фонд находящийся в управлении не новый, дома с каждым годом становятся старше, а следовательно требуется больше затрат по обслуживанию и ремонту инженерных систем и коммуникаций. Учитывая сроки выполнения работ по капитальному ремонту, руководством компании четко выстроены приоритеты в части управления и эксплуатации каждого дома индивидуально, тем самым обеспечивается рациональный и экономный подход в управлении МКД.

Коллектив компании настроен, развиваться, внедрять цифровые технологии, применять долговечные и экологичные материалы и комплектующие, с длительным сроком службы, что позволит достичь эффективного управления домами.