## sgora

## ОТЧЁТ

**Руководителя ГКУ**

**«ИС района Соколиная гора»**

**Пьянкова Алексея Сергеевича**

***«О РЕЗУЛЬТАТАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГКУ «ИС района Соколиная гора»***

***ГОРОДА МОСКВЫ***

***В 2018 ГОДУ»***

**на заседании**

**Совета депутатов муниципального**

**округа Соколиная гора**

**19 февраля 2019 года 17.00**

# **УВАЖАЕМЫЕ ДЕПУТАТЫ, РУКОВОДИТЕЛИ ОРГАНИЗАЦИЙ, ЖИТЕЛИ РАЙОНА СОКОЛИНАЯ ГОРА!**

Во исполнение закона города Москвы от 11.07.2012 г. № 39 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов отдельными полномочиями города Москвы» и постановления Правительства города Москвы от 10.09.2012 г. № 474-ПП «О порядке ежегодного заслушивания Советами депутатов муниципальных округов отчета глав управ районов и информации руководителей городских организаций», сегодня вашему вниманию предлагается отчет руководителя ГКУ ИС «Об итогах деятельности Инженерной службы района Соколиная гора в 2018 году»

В основные функции ГКУ «Инженерные службы» входят полномочия представлять интересы города Москвы как собственника в многоквартирном доме по жилым и нежилым помещениям, находящимся в государственной собственности.

ГКУ «ИС районов» также осуществляют контроль за расходом субсидий из городского бюджета на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, также является администратором дохода по статье социальный и коммерческий наем.

# КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

* 1. **РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ:**

В целях реализации основных программных показателей в жилищном фонде района Соколиная гора управляющими организациями в 2018 году выполнены работы по приведению в порядок 175 подъездов в 63 многоквартирных домах за счет средств, получаемых управляющими организациями на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Общая стоимость составила 11 364 298,91 руб.

ООО «Соколиная гора» – 102 подъездов

ОАО «РЭУ-20 района Соколиная гора» - 50 подъезда

ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» - 23 подъездов:

В процессе были выполнены работы:

- окрашивание потолков и стен водоэмульсионными составами;

- окраска масляными составами металлических поверхностей лифтовых шахт и электрошитков;

- масляная окраска откосов, подоконников, труб, радиаторов, лестничных звеньев, дверей;

- ремонт электроосвещения.;

- замена оконных блоков на ПВХ.

- ремонт плиточного покрытия полов. Замена (ремонт) почтовых ящиков;

- ремонт входных групп;

- ремонт и окраска плит козырьков.

* 1. **Подготовка многоквартирных домов к зимнему сезону 2018-2019 гг.**

В ходе подготовки жилищного фонда к зимней эксплуатации было подготовлено **346** строений, что составляет 100% жилищного фонда.

В рамках выполнения данного мероприятия были выполнены следующие **виды работ**:

- ремонт и гидравлические испытания системы отопления

- промывка системы отопления

- ремонт кровельного покрытия, утеплены выходы на кровлю

- остекление и закрытие чердачных слуховых окон, жалюзийных решеток и сеток на продухах подвальных помещений

- устранение неисправностей в системе водоснабжения и канализации

- прочистка, утепление и ремонт дымоходов и вентиляционных каналов

- замена разбитых стекол в подъездах жилых домов

- ремонт входных и тамбурных дверей, в том числе ремонт и установка пружин и доводчиков на тамбурных дверях

- консервация поливочной системы

- прочистка желобов и воронок внутреннего водостока от мусора

- ремонт и оснащение воронок внутреннего водостока решетками и защитными колпаками

**В 2018 году отремонтировано**:

- текущий ремонт кровель - **19 шт** ;  
 - текущий ремонт цоколей и водостоков -**107 шт.;**

- ремонт входных дверей – **66 шт:**

- наладка инженерного оборудования -**6295 квартир;**

- приведение в порядок чердаков и подвалов – **228 стр**.;

Нарушений утвержденного графика подготовки домов по всем домам управляющих компаний , в т.ч. ТСЖ и ЖСК не имеется.

Предоставление коммунальных услуг осуществляется круглогодично. Перерывов в предоставлении коммунальных услуг более установленных нормативов не имелось.

* 1. **Работа по контролю за состоянием подвалов, чердаков, подъездов, домовладений**

Постоянно ведётся работа по контролю за состоянием подвалов, чердачных помещений, подъездов, в том числе совместно с сотрудниками полиции. По результатам проверок составляются Акты проверок с оценкой эффективности эксплуатации.

* 1. **ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

Для усиления противопожарной безопасности и с целью предупреждения пожаров на территории района Соколиная гора проводятся следующие мероприятия:

- приказом по ГКУ «ИС района Соколиная гора» и управляющими компаниями закреплены ответственные сотрудники за выполнением противопожарных мероприятий.

- проводится постоянный контроль за закрытием чердачных, подвальных и др. технических и подсобных помещений в жилых домах. Проверяется исправность домофонов и запирающих устройств. Проводятся еженедельные комиссионные проверки с участием представителей отдела МВД по району Соколиная гора. Результаты проверок актируются.

- проводится разъяснительная работа со старшими по домам. Вопрос усиления противопожарной безопасности рассматривается на каждом собрании жителей отдельным вопросом.

- в подъездах жилых домов размещаются памятки «Действия при пожаре и чрезвычайных ситуациях.

- организована информационная работа с населением через районную газету и на сайте управы.

- в единых платежных документах за жилищно-коммунальные услуги размещается информация о правилах поведения при пожаре, порядок дозвона по телефонам экстренной помощи.

Все системы ДУ и ППА жилых домов района находятся в технически исправном состоянии. Всего ДУ и ППА в 70 домах в количестве 107 шт., Управляющими организациями заключены договора со специализированными организациями на обслуживание систем.

* 1. **ВЕДЕНИЕ ИСКОВОЙ РАБОТЫ**

ГКУ ИС района также занимается сбором услуг за социальный наем и взносов на капитальный ремонт по нежилым помещениям, а также осуществляет контроль за сбором услуг за ЖКУ и ведением претензионно – исковой работы с должниками за ЖКУ управляющими компаниями.

Для обеспечения своевременной оплаты услуг за социальный наем и ЖКУ ведется разъяснительная работа, развешиваются объявления на доски объявлений, осуществляется обзвон, заключаются договора реструктуризации, ведется работа по ограничению коммунальных услуг.

**ЖКУ и «Социальный наём»:**

Всего в 2018 году для взыскания задолженности услуг за социальный наём и ЖКУ в суд подано 1 650 исковых заявлений на общую сумму 61,43 млн.руб.в том числе:

- УК за ЖКУ - 1 399 заявлений на 59,6 млн. руб.

- ГКУ «ИС района Соколиная гора» за услуги «социальный наём» - 251 заявление на сумму 1 836 030 руб., из которых получено 108 решений на сумму 646 413,32 руб. Все полученные 108 решений переданы в Сбербанк, из них по 506 арестованным картам взыскано 536,8 тыс. руб. (45%).

# ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ БЮДЖЕТНЫХ СУБСИДИЙ УК, ТСЖ и ЖСК

В 2018 году УК, ТСЖ, ЖСК заключили 3 договора на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с Филиалом государственного казенного учреждения города Москвы «Дирекцией ЖКХиБ ВАО» на 332 многоквартирных дома на общую сумму **6 321 160,00 (шесть миллионов триста двадцать одна тысяча сто шестьдесят рублей, 00 копеек), в т.ч. УК ООО «Соколиная гора» на сумму 5 082 960,00, ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» - 450 520 руб., ОАО «РЭУ-20 района Соколиная гора» -787 680 руб.**

Согласно Постановлению правительства города Москвы №1357-ПП от 08.12.2009 года, управляющие компании ежеквартально отчитываются за предоставленные субсидии из бюджета города Москвы, подтверждая актами выполненных работ.

За 2018 год отчеты по использованию бюджетных субсидий сданы в полном объеме с приложением актов выполненных работ и расшифровками по видам расходов. ГКУ ИС района ведет постоянный контроль за расходованием бюджетных субсидий.

В целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов управляющими компаниям в 2018 году затрачены средства:

ООО «Соколиная гора» - **256 089 294,48 руб.**

ОАО «РЭУ-20 района Соколиная гора» - **124 859 502,06 руб**.

ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» - **62 582 710,57 руб.**

На общую сумму **443 531 507,11 руб.**

В указанные суммы входят:

- расходы на содержание и планово- предупредительный ремонт общего имущества МКД ( инженерные коммуникации и трубопроводы, ремонт кровли, фасадов и т.д.) - **79,349** млн.руб.;

- расходы на содержание лифтового оборудования – **37,497 млн.руб.**

- расходы на санитарное содержание мест общего пользования – **92,481** **млн.руб.**

- расходы на содержание систем противопожарной безопасности – **12,706** **млн.руб;**

- расходы на содержание и планово-предупредительный ремонт систем газораспределения, газового оборудования, систем вентиляции – **15,66** **млн. руб.**

- расходы на общедомовые нужды, освещение мест общего пользования - **25,274** **млн.руб.**

- аварийные работы **– 7,3 млн.руб.**

- прочие расходы по управлению и содержанию МКД - **173,26** млн. руб.

Обеспечено раскрытие информации в соответствии с Постановлением Правительства от 23.09.2010г. № №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» управляющими организациями района на сайтах организаций, на информационных стендах домов, порталах «Дома Москвы» (dom.mos.ru) и «Реформа ЖКХ» в полном объеме.

# РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

Постоянно проводятся собрания жителей, на которых руководители управляющих компаний отчитываются перед жителями об освоение денежных средств, ведется различная информационно-разъяснительная работа.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Для эффективного управления многоквартирным домом собственники помещений должны самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления своим домом:

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией;

- непосредственное управление собственниками помещений в МКД.

Способ управления многоквартирным домом, создание товариществ собственников жилья, избрание советов многоквартирных домов выбирается на общем собрании собственников помещений. Инициировать общее собрание может любой собственник, в том числе и ГКУ ИС (при наличии в доме неприватизированных жилых помещений).

В результате при содействии собственникам помещений в подготовке и проведении общих собраний, создано 297 Советов МКД, в том числе 170 советов в 2018 году продлен срок .

Всего в 2018 году проведены **199** собраний собственников:

1. Капитальный ремонт – 111 (программа капитального ремонта)
2. Ремонт подъездов – 66 (программа ремонта подъездов)
3. Выбор Управляющей компании – 7
4. Выбор Совета дома – 5
5. Иные -10

В районе зарегистрировано **24** ТСЖ  **в 37** домах.

Общее количество жилых домов района Соколиная гора составляет 352 строений, из них 272 жилых домов находится в управлении частных управляющих организаций, 62 домов – в управлении ГБУ «Жилищник района», 14 домов - на самоуправлении ТСЖ, ЖСК, ЖК, 2 дома – общежития, 2 дома - принадлежит ведомственному жилому фонду.

Многоквартирные дома района Соколиная гора находятся в управлении следующих компаний:

1. ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» – 62 жилых домов

2. ОАО "Управляющая компания муниципального района Соколиная гора "- 170 дома

3. ОАО "РЭУ-20 района Соколиная гора" - 92 дома

4. ТСЖ «Соколиная гора 8-2» - 1 дом

5. ООО "Наш Дом" – 1 дом

6. ООО "Вымпел - ЭК" - 1 дом

7. ООО "ТСЖ Столица" - 2 дома

8. ООО "Пик-Комфорт" – 4 дома

9. ТСЖ "Измайлон"- 2 дома

10. ЖСК "Пермь" – 1 дом

11. ЖСК "Пенза" – 1 дом

12. ЖСК "Каучук" – 1 дом

13. ЖСК "Бодрость" – 1 дом

14. ЖК "Локомотив-3" – 1 дом

15. ЖСК "Салют" – 1 дом

16. ТСЖ «Измайлово Лейн» - 1 дом

17. ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» - 6 домов

**РАБОТА С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН**

В 2018 году в ГКУ «ИС района Соколиная гора» поступило 602 обращений жителей.

- по 297 обращениям вопросы решены в установленные сроки

- по 10 обращениям выполнено в контрольные сроки

- по 295 обращениям даны разъяснения

# РАСЧЕТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ С ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

С 01.07.2018 года цены, ставки и тарифы на жилищные и коммунальные услуги для расчетов с населением утверждены постановлением Правительства Москвы от 19 июня 2008 гола №573-ПП «О внесении изменений в Постановление Правительства от 13.12.2016г. № 848-ПП.

;

**ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ на 1 января 2018 года :**

**ОАО «МОСВОДОКАНАЛ»** - на поставку холодной воды и водоотведения;

холодная вода – 35,40 руб.

водоотведение – 25,12 руб.

**ОАО «МОЭК»** на поставку горячего водоснабжения и тепловой энергии;

тепловая энергия – 2199,24 руб.

горячая вода – 180,55 руб.

**ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ на 1 июля 2018 года :**

**ОАО «МОСВОДОКАНАЛ»** - на поставку холодной воды и водоотведения;

холодная вода – 38,06 руб.

водоотведение – 27,01 руб.

**ОАО «МОЭК»** на поставку горячего водоснабжения и тепловой энергии;

тепловая энергия – 2299,95 руб.

горячая вода – 188,53 руб.

Расчет за жилищно-коммунальные услуги по жилым и нежилым помещениям производится строго в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Расчет за оказание услуг холодного и горячего водоснабжения до установки индивидуальных приборов учета водоснабжения определяется по показаниям ОДПУ, на основании сведений, ежемесячно предоставляемых УК жителями и арендаторами.

Согласно п.1 ст.157 Жилищного Кодекса Российской Федерации, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям ОДПУ, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

На основании постановления Правительства Москвы от 25.02.2014г. №75-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 10.02.2014г. №77-ПП» начисления жителям, у которых отсутствуют ИПУ, по услуге горячее и холодное водоснабжение не должен превышал двойного норматива на одного человека.

Размер платы, определенный по показаниям ОДПУ, напрямую зависит от количества, проживающих в квартирах, не оборудованных ИПУ и корректного снятия показаний гражданами, чьи квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета воды.

Объемы потребления холодной и горячей воды за расчетный период одним жильцом, превышающие норматив водопотребления, увеличенный на коэффициент 2, управляющая организация оплачивает за счёт собственных средств.

В соответствие с распоряжением префектуры ВАО №145-В-РП от 24 апреля 2013 года «Об утверждении Штаба по организации съема показаний с общедомовых узлов учета коммунальных ресурсов», в ГКУ «ИС района Соколиная гора» создан Штаб по организации и контролю за съемом показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также начислению населению района жилищно-коммунальных услуг по услуге «отопление» и «горячая вода».

Ежемесячно совместно с ГБУ «ЕИРЦ города Москвы» и управляющими компаниями организована работа по передаче скорректированных данных для начисления жилищно-коммунальных услуг в МФЦ района Соколиная гора.

Организован постоянный контроль за техническим состоянием общедомовых приборов учета тепловой энергии района Соколиная гора. Совместно с балансодержателей ОДПУ ГБУ «ЕИРЦ района Соколиная гора» проводится мониторинг работоспособности приборов учета. Принимаются необходимые меры по контролю за их ремонтом и своевременной поверкой.

# О ВЗАИМОДЕЙСТВИИ ИНЖЕНЕРНОЙ СЛУЖБЫ РАЙОНА И ЖИТЕЛЕЙ РАЙОНА ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ В ЖКХ

Сектором по работе с управляющими компаниями, ТСЖ и ЖСК активно распространяется методическая литература о проведении собраний, созданий совета домов МКД, ТСЖ и т.д. среди собственников домов и членов советов домов. Многочисленные материалы и методические рекомендации по вопросу управления МКД размещены на информационных стендах в помещении ГКУ «ИС района Соколиная гора». Оказывают помощь в решении конфликтных ситуаций с управляющими компаниями по вопросам содержания общего имущества и начислений ЖКУ.

Юридический отдел проводит различные консультации.