## sgora

## ОТЧЁТ

***Руководителя ГКУ***

***«ИС района Соколиная гора»***

***Пьянкова Алексея Сергеевича***

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

***ГОРОДА МОСКВЫ***

***В 2019 ГОДУ»***

***на заседании***

***Совета депутатов муниципального***

***округа Соколиная гора***

***18 февраля 2020 года 17.00***

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

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 2019 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)

- осуществление контроля за расходом субсидий из городского бюджета на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

- 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 2019 году выполнены работы по приведению в порядок 139 подъездов в 55 многоквартирных домах за счет средств, получаемых управляющими организациями на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Общая стоимость составила 25 592 398,90 руб.

ООО "УК М.Р. Соколиная гора "– 84 подъездов на 25 482 398, 90 руб.

ОАО «РЭУ-20 района Соколиная гора» - 27 подъездов на 109 650,00 руб.

ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» - 28 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;

 - 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 352 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 2019 году отремонтировано:

 - текущий ремонт кровель - 26 шт.;
 - текущий ремонт цоколей и водостоков -71 шт.;

 - ремонт входных дверей – 54 шт:

 - наладка инженерного оборудования -5 325 квартир;

 -приведение в порядок чердаков и подвалов – 198 стр.;

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

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

**1.3.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 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 собраниях с жителями 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 86 домах. Управляющими организациями заключены договора со специализированными организациями на обслуживание систем.

* 1. **ВЕДЕНИЕ ИСКОВОЙ РАБОТЫ**

ГКУ ИС района также занимается сбором услуг за социальный наем, 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 2019 году для взыскания задолженности услуг за социальный наём и ЖКУ в суд подано 1 582 исковых заявлений на общую сумму 47,6 млн. руб. в том числе:

- УК за ЖКУ - 1 312 заявлений на 45,6 млн. руб.

- ГКУ «ИС района Соколиная гора» за услуги «социальный наём» - 270 заявление на сумму 2,0 млн. руб., из которых получено 208 решений на сумму 1,5 млн. руб. Все полученные 208 решений переданы в Сбербанк, из них по 458 арестованным картам взыскано 0,9 млн. руб. (59% от переданных в сбербанк муммы).

# ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ БЮДЖЕТНЫХ СУБСИДИЙ УК, ТСЖ и ЖСК

В 2019 году УК, ТСЖ, ЖСК заключили 3 договора на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД с Филиалом ГКУ города Москвы «Дирекцией ЖКХиБ ВАО» на 332 МКД на общую сумму 6 241 400,0 руб.:

ООО "УК М.Р. Соколиная гора "– на сумму 5 365 320,00 руб.;

ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» - 14 360,00 руб.;

ОАО «РЭУ-20 района Соколиная гора» -861 720,00 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 2019 год отчеты по использованию бюджетных субсидий сданы в полном объеме с приложением актов выполненных работ и расшифровками по видам расходов.

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

ООО "УК М.Р. Соколиная гора "– 279 073 820,28 руб.

ОАО «РЭУ-20 района Соколиная гора» - 132 630 108,47 руб.

ГБУ «Жилищник района Соколиная гора» - 62 820 088,03 руб.

На общую сумму 474 524 016,78 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.) - 106,32 млн. руб.;

 - расходы на содержание лифтового оборудования – 41,09 млн. руб.;

 - расходы на санитарное содержание мест общего пользования – 92,93 млн. руб.;

 - расходы на содержание систем противопожарной безопасности – 13,61 млн. руб.;

 - расходы на содержание и планово-предупредительный ремонт систем газораспределения, газового оборудования, систем вентиляции – 12,53 млн. руб.;

 - расходы на общедомовые нужды, освещение мест общего пользования - 25,29 млн. руб.;

 - аварийные работы – 14,5 млн. руб.;

 - прочие расходы по управлению и содержанию МКД - 168, 25 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).

# РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

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

 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 2019 году продлен срок.

Всего в 2019 году проведены 139 собраний собственников:

1. Капитальный ремонт – 64 (программа капитального ремонта)
2. Ремонт подъездов – 55 (программа ремонта подъездов)
3. Выбор Управляющей компании – 2
4. Выбор Совета дома – 8
5. Иные -10

В районе зарегистрировано 23 ТСЖ в 34 домах.

Общее количество жилых домов района Соколиная гора составляет 352 строений, из них 279 жилых домов находится в управлении частных управляющих организаций, 60 домов – в управлении ГБУ «Жилищник района», 9 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» – 60 жилых домов

2. ООО "УК муниципального района Соколиная гора "- 172 дома

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

4. ТСЖ «Соколиная гора 8-2» - 1 дом

5. ООО "Константа" – 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. ООО «ЦЕППЕЛИН. ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ» - 1 дом

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

# 4. 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

**5. РАБОТА С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН**

В 2019 году в ГКУ «ИС района Соколиная гора» поступило 773 обращений жителей.

- по 442 обращениям вопросы решены в установленные сроки

- по 38 обращениям выполнено в контрольные сроки

- по 293 обращениям даны разъяснения

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

Цены, ставки и тарифы на ЖКУ для расчетов с населением утверждены постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» - (в редакции постановлений Правительства Москвы от 19 июня 2018г. №573-ПП, от 4 декабря 2018г. №1497-ПП, от 8 апреля 2019г. №332-ПП, от 23 июля 2019г. №918-ПП).

Тарифы на тепловую энергию утверждены Департаментом экономического развития города Москвы (приказ №233-ТР от 03 декабря 2018 года) «Об установлении долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность) на услуги по передаче тепловой энергии для ПАО «МОЭК» на 2019-2023 года»

**ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ на 1 января 2019 года :**

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

холодная вода – 38,70 руб.

водоотведение – 27,47 руб.

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

тепловая энергия – 2318,59 руб.

горячая вода – 191,72 руб.

**ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ на 1 июля 2019 года :**

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

холодная вода – 40,48 руб.

водоотведение – 29,57 руб.

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

тепловая энергия – 2389,72 руб.

горячая вода – 198,19 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.