

ОТЧЕТ

**УК «Гагарина, 105» о
проделанной работе
за 2015 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Техническое обслуживание

- 1.1. Технический осмотр дома**
- 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**
- 1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения**
- 1.4. Система электроснабжения**
- 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства**
- 1.6. Обслуживание систем вентиляции**
- 1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности**

2. Текущий ремонт

3. Дополнительные работы

4. Благоустройство территории

5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

7. Организационно-административная работа

8. Претензионно-исковая работа

9. Информационная работа

10. Проверки контролирующих органов

11. Работа по наполнению бюджета

Заключение

Деятельность УК «Гагарина, 105» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов УК «Гагарина, 105». Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования УК.

В отчетный период за 2015 год были проведены следующие работы:

1. Техническое обслуживание

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

1.1. Технический осмотр дома

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории

Маркировка на техническом этаже и в теплоузле вентелей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения

Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) /снятие показаний, дата поверки/

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС, электросчетчиков

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания

1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону

(мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек)

Подготовка дома к сезонной эксплуатации

промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС

Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону

1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации

(смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), устранение неисправностей

1.4. Система электроснабжения

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования

Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных

Замена ламп освещения

Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков

1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства

Освидетельствование лифтов

Страхование ответственности

1.6. Обслуживание систем вентиляции

Проверка вентканалов (3 раза в год)

Обследование систем вентиляции

1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне УК — это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна, весьма ощутимая часть — общедомовые затраты, и их сокращение является прямой задачей УК.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в УК «Гагарина, 105» за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению.

Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС

Вследствие разбалансировки системы ГВС в отдельных стояках горячая вода на протяжении нескольких лет имела недостаточный температурный режим. Основной причиной разбалансировки системы ГВС являются допускаемые собственниками ряда квартир отступлений от проектных решений и установленных правил эксплуатации потребителей ГВС. Нарушения, допущенные в одной-двух квартирах, отрицательно сказываются на потребителях воды всего стояка.

Для улучшения работы системы ГВС в доме произведены следующие работы:

- Обследование системы ГВС в местах общего пользования (подвал, техэтаж, чердак) с использованием технических средств измерения
- Врезка в трубопроводы обратки 14-ти стояков проходных вентилей
- Регулировка системы ГВС с помощью вентилей на предмет равномерной циркуляции горячей воды по всем стоякам

Электроснабжение

Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрокоммуникациям.

Для снижения затрат по **энергоснабжению** мест общего пользования:

в тамбурах лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные лампы.

в холлах подъездов установлены светодиодные лампы с оптическим датчиком движения

В результате проведенных мероприятий снизился уровень оплаты ОДН по электроэнергии в местах общего пользования (МОП).

Произведена Замена/Установка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС, электросчетчиков за счет средств собственников.

В настоящее время из 60 квартир индивидуальные приборы учета установлены:

Электричество – во всех квартирах (электросчетчики)

ХВС – в 43 квартирах

ГВС – в 41 квартирах

В доме установлены общедомовые приборы учета на ХВС, ГВС, электроэнергию.

2. Текущий ремонт

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

Ремонт кровли:

Установка отсутствующих отливов на парапетах жилого дома – 7 п.м.

Ремонт чердачных помещений:

Герметизация швов сливных воронок-ливневок – 4 шт.

Ремонт фасадов:

Ремонт цоколя (устранение дефектов цокольной части фасада) – 2 кв. м.

Ремонт подвальных помещений:

Заливка пола теплового узла ЦПС по кладочной сетке – 20 кв. м.

Восстановление кирпичной перегородки h300 мм водослива элеваторного узла – 6 п.м.

Центральное отопление:

Замена отсечных шаровых задвижек элеваторного узла – 4 шт.

Промывка и опрессовка системы

Горячее водоснабжение:

Очистка расходомеров ГВС теплосчетчика

Водопровод:

Ремонт участка трубопровода ХВС с заменой задвижки D =100 мм – 1 шт.

Канализация:

Прочистка выпусков канализационных колодцев – 2 шт.

Электрооборудование:

Замена 12-ти и установка дополнительно 4-х автоматических выключателей (для разделения защиты электрокабелей освещения по подъездам) электрощита МОП в РУ

Замена трансформаторов тока общедомового электросчетчика – 3 шт.

Установка счетчиков контроля расхода электроэнергии МОП по стоякам подъездов (тамбуры и л/к у лифтов) и уличного освещения

3. Дополнительные работы

Оборудование колясочной у 1-ого подъезда жилого дома

Прокладка летнего водопровода для полива и уборки территории в летний период

Установка водосчетчика и регулятора давления (летний водопровод)

Фрагментарный ремонт стен подъездов в местах повреждений и заделка щелей после замены подоконников

Покраска тамбурной двери во 2-ом подъезде

Изготовление и установка противопожарных дверей – 2 шт

/устранение замечаний МЧС по пож. безопасности/

Устройство третьей ступеньки на лестничном пролете холла 2-ого подъезда

/устранение замечаний МЧС по пож. безопасности/

4. Благоустройство территории

В весенне-летний период были выполнены следующие работы по договорам подряда и силами жителей жилого дома

Придомовая территория:

Устройство рулонного газона – 72 кв. м

Устройство сеяного газона – 250 кв. м

Обустройство цветников – 3 шт.

Устройство клумб размером 5 х 1 м из кирпича бессиер – 2 шт.

Высажены растения и цветы на клумбах и придомовой территории

Восстановлена поврежденная часть забора (ограждение) и покраска забора

Восстановлены бордюры по периметру парковки ж/дома

Приобретены урны (установлены у входов в подъезды) – 2 шт.

Покрашены бордюры

Нанесена разметка на парковке жилого дома

Детская площадка:

Выложена площадка из тротуарной плитки 2,6 х 6 кв.м.

Отремонтирована и покрашена детская песочница

Завезен песок в детскую песочницу

Покрашена детская горка и качели

Отремонтирована детская карусель

Выложена резиновой плиткой площадь под качелями и горкой

5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Жилой дом:

Дератизация помещений УК (подвал, техэтаж) – осень

Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – весна, осень

Уборка и очистка техэтажей и подвальных помещений – в течение года

Уборка подъездов – согласно Плану-графика уборки подъездов

(Должностная инструкция Уборщицы – размещена на сайте УК)

Придомовая территория:

Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории

(Должностная инструкция Дворника – размещена на сайте УК)

Вывоз мусора (ТБО и КГМ) производится по договору с подрядной организацией

6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

- 6.1.** Одной из основных задач УК, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (*тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов*)

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у УК заключены договоры.

Перечень организаций можно посмотреть

на сайте УК «Гагарина, 105» в разделе «Тарифы и Услуги» - Услуги

Тарифы УК «Гагарина, 105»

на сайте УК «Гагарина, 105» в разделе «Тарифы и Услуги» - Тарифы

Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Региональной службой по тарифам

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями

Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании, согласно смете

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

6.2. Перерасчет платы за ГВС (предоставление некачественных услуг)

В связи с периодически неудовлетворительным качеством поступающей в жилой дом горячей воды в течение июля-августа 2015 года, Председателем УК были направлены письма-претензии в адрес ресурсоснабжающей организации ОАО «Теплоэнерго» с просьбой принять необходимые меры по обеспечению жилого дома горячей водой надлежащего качества и произвести перерасчет размера платы за горячую воду.

На наш запрос и письма был произведен перерасчет размера платы за ГВС за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в размере 7 447 руб.

Жителям также был произведен перерасчет платы за ГВС.

7. Организационно-административная работа

Договорная работа

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

Организационная работа

Подготовка и проведение отчетно-выборного собрания

Ревизия заключенных ранее договоров и оборудования провайдеров, размещенного на техническом этаже жилого дома

Оборудование провайдеров идентифицировано (промаркировано)

Подводящие кабели, проходящие по кровле дома, обозначены и промаркированы

Телекоммуникационное оборудование подключено к щиту с микросчетчиками электроэнергии

Оплата потребленной электроэнергии производится согласно показаниям счетчиков

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами

Подготовка документации и отчетов

Сдача отчетов (теплоэнерго, водоканал, энергосбыт)

Сдача отчетности в жилищную инспекцию по капремонту

Административная деятельность

Обучение (председатель) по пожарной безопасности

Посещение семинаров для руководителей УК

Документооборот

Ведение Реестра собственников и членов УК

Ведение реестра зарегистрированных жильцов

Разработаны следующие документы:

Должностные инструкции сотрудников УК

Правила и Положение о Пожарной безопасности

Декларация Пожарной безопасности УК

Паспортный стол

Выдача справок, анкет для паспортного стола, ведение карточек регистрации и поквартирных карточек

8. Претензионно-исковая работа

Работа с должниками

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги УК.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Отчет и график по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов и на сайте УК. Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Претензионная работа:

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия

Информационная работа:

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ

Начисление пени за просрочку платежей

Вся работа проводилась без обращения в судебные инстанции

9. Информационная работа

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников УК «Гагарина, 105».

Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности УК.

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД

Создан сайт УК «Гагарина, 105» [www. -----.ru](http://www.-----ru), на котором размещается информация о текущей деятельности УК, отчетная информация о деятельности ТСЖ, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-порталах согласно законодательству.

/Обязательные сайты для размещения/

Информация о деятельности УК размещена на сайтах:

www.-----ru

10. Проверки контролирующих органов

В отчетном периоде проводилась плановая выездная проверка МЧС по соблюдению норм Пожарной Безопасности.

Дата проведения проверки с 19.11.2015 по 14.12.2015 г.

Нарушений обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, не выявлено.

11. Работа по наполнению бюджета

11.1. Была проведена ревизия ранее заключенных договоров с интернет-провайдерами на размещение оборудования в доме и договора с собственником нежилого помещения на размещение рекламных конструкций на стенах жилого дома.

В отчетном периоде перезаключены договоры с интернет-провайдерами на размещение оборудования в многоквартирном доме.

Оплата потребляемой электроэнергии производится по счетчикам и не входит в стоимость ОДН для жителей.

11.2. Перезаключен договор с собственником нежилого помещения по стоимости размещения рекламы.

11.3. В банке, помимо расчетного счета, открыт депозитный счет для размещения денежных средств с начислением процентов по вкладу.

Общая сумма доходов за текущий год составила:

Реклама и размещение оборудования провайдеров	127 200 руб.
Процент по вкладу	45 173,48 руб.

После уплаты налога, доход составил – **149 853,48 руб.**

Это на 57 033,48 руб. больше от запланированного.

11.4. В течение всего года велась работа с должниками.

Общая задолженность собственников помещений составляла:

на 01 января 2015 года	375 916,92 руб.	
в т.ч. жилые пом.	279 226,79 руб.	нежил. пом. 96 690,13 руб.
на 01 января 2016 года	204 629,47 руб.	
в т.ч. жилые пом.	200 367,63 руб.	нежил. пом. 4 261,84 руб.

Общая сумма задолженности уменьшилась на **171 287,45 руб.**

Уменьшилось количество собственников, имеющих задолженность *более 3-х месяцев*.

На 01 января 2015 года

6 собственников жилых помещений

Общая сумма задолженности – 244 547,16 руб.

2 собственника нежилых помещений

Общая сумма задолженности – 96 690,13 руб.

На 01 января 2016 года

3 собственников жилых помещений

Общая сумма задолженности – 183 516,89 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший 2015 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед УК задач, была поддержка жителей дома и Правления УК.

Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами.

Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего УК.

Ходим на собрания,

Принимаем активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам.

Только так будут учтены ваши интересы!

Только так будут решаться даже самые «непослушные» проблемы!

**Председатель Правления УК «Гагарина, 105»
Елена Коновалова**