

Отчет о результатах деятельности ООО Управляющая компания «Малышевское коммунальное предприятие» в 2017 году

В соответствии со ст.30 ЖК РФ собственники жилых помещений несут бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Для целей содержания общего имущества собственники, согласно ст.161 ЖК РФ, выбрали один из способов управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ООО УК «МКП».

ООО УК «МКП» создано в 2013 году и в настоящее время является управляющей организацией 67 многоквартирных домов общей площадью помещений 77 тыс.кв.м.

Целью деятельности нашей компании является надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающее благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

За период управления ООО УК «МКП» капитальным образом отремонтировались 7 домов за счет средств Фонда капитального ремонта (2015-2017г.г.) и в двух домах капитальным образом отремонтировались крыши (2016-2017г.г.) в связи с аварийным состоянием включенные раньше положенного срока. На данный момент в капитальном ремонте за счет средств Фонда капитального ремонта находятся три дома. При этом оставшиеся 44 дома будут ждать капитальный ремонт от года до 20 лет и более.

Для выполнения задач надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений, согласно ст.ст.153, 154, 156 ЖК РФ, обязаны своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства (в размере, который позволяет надлежащим образом содержать общее имущество и производить его текущий ремонт).

Вместе с тем для надлежащего состояния общего имущества многоквартирных домов собираемых собственниками средств в большинстве случаев не достаточно, чтобы выполнить все требования законодательства, а собирать больше средств собственникам не по силам.

Средневзвешенный тариф платы за содержание жилого помещения в 2017 году составил 13,83 руб. за 1 кв.м (что на 8,3 % больше, чем в 2016 году). Размер тарифа варьирует от 10,63 руб. до 18,81 руб. за 1 кв.м. Социальная обстановка в Малышевском городском округе и высокооплачиваемые коммунальные услуги просто не позволяют собственникам квартир вносить плату больше.

При этом хотелось бы отметить, что далеко не все оплачивают жилищные услуги. Так на 01 января 2018 года долг граждан перед управляющей компанией составил 3 млн. 895 тыс.руб. (из них за 2017 год – 1 млн. 337 тыс.руб.). Наряду с гражданами долг по нежилым помещениям составил 285 тыс.руб.. Уровень фактической оплаты собственниками помещений начислений за жилищные услуги в 2017 году составил 89,3 %. По России средний сбор за жилищно-коммунальные услуги составляет 93 %.

Основные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, которые совместно с подрядчиками производит компания, представляют собой:

- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- ремонт мягких кровель, ремонт шиферных кровель с привлечением автовышки;
- устройство козырьков над входными дверями;
- ремонт отмосток, цоколей;
- замена трубопроводов, вентелей и задвижек системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, утепление трубопроводов;
- замена и прочистка канализационных труб;
- уборка придомовых территорий, скашивание травы, уборка снега;
- обрезка, кронирование и спиливание деревьев на придомовой территории;
- ремонт швов на фасаде панельных домов;
- ремонт подъездов, дверей и полов;
- ремонт системы электроснабжения;
- ремонт и установка освещения входных групп, подъездов и других помещений.

Одним из больших и нерешенных вопросов на сегодняшний день является капитальный ремонт мягких плоских кровель. Это очень затратный вид работ, требующий миллионы рублей. Жители просто не в состоянии за собственный счет отремонтировать кровли. Промежуточные текущие ремонты таких кровель большого эффекта не дают. После таких ремонтов собственники становятся

ещё более недовольными, подают иски в судебные органы, что отвлекает значительное время и денежные средства. При этом полный капитальный ремонт не по силам одним лишь собственникам.

Что касается внутридомовых систем, состояние которых не в меньшей степени влияет на состояние многоквартирного дома, отопление и водопровод некоторое время недостаточно отремонтировались текущим образом, что привело к износу сетей дома к началу управления ООО УК «МКП». Приходится прибегать к поэтапному решению проблем в каждом доме, что постепенно улучшает состояние сетей и обеспечивает первоочередные коммунальные услуги для жизнедеятельности граждан. В связи с тем, что наружные сети засалены и засорены, остается проблема в некоторых домах с внутридомовыми канализационными сетями, со временем появляется частичное разрушение участков труб, негерметичность стыковых швов, подвалы затапливает как внутридомовыми проблемами (недобросовестность жителей), так и проблемами наружных сетей, появляется неприятный запах и насекомые. Для предотвращения неблагоприятных условий проживания производятся своевременные обследования. Также поэтапно решаются проблемы с канализационными трубопроводами внутри домов.

Как говорилось ранее, перед управляющей компанией ООО УК «МКП» стоит проблема неплатежей за жилищные услуги. Именно от эффективности сбора денежных средств зависит объем выполняемых работ. Приоритет при установлении очередности выполнения плановых работ отдается тем домам, которые рассчитались за ранее выполненные для него работы.

По поручению управляющей компании постоянно проводится претензионно-исковая работа АО «Расчетный центр Урала». В 2017 году в адрес должников направлено 4880 претензий, из которых оплачено 1180 претензий. В 2017 году подано заявлений в суд о взыскании задолженности на общую сумму 829,9 тыс.руб., из них вынесено решение о взыскании долга на общую сумму 417 тыс.руб.. В 2017 году произведена оплата по исковым заявлениям (поданных в 2017 году и раньше) на общую сумму 483,8 тыс.руб..

Основные проблемы взыскания судами долгов являются:

- трудности по установлению собственника жилого помещения;
- неустойчивость судебного приказа о взыскании долга;
- длительность исполнения судебных приказов и исков;
- значительное количество случаев, когда имущество и денежные средства должников, на которые может быть обращено взыскание, просто-напросто отсутствуют.

Разработанный в нашей компании механизм учета выполненных работ и отчетности перед жителями позволяет с максимальной полнотой раскрыть информацию о деятельности компании. Что дает полную картину о проделанной работе по дому и возможность планирования тарифа и работ на следующий год.

Во втором квартале запланированы общедомовые собрания с обсуждением проблем по дому, планируемых работах и установлении тарифа на следующий год. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.45 и ст.156 ЖК РФ обязаны в течение второго квартала провести ежегодное общее собрание, на котором подлежат рассмотрению итоги предыдущего года и планы на текущий год.

Заключение

Причина некачественного выполнения работ не всегда зависит от руководителей и специалистов управляющей компании, но мы не снимаем с себя ответственности. Законодательство постоянно меняется и очень сложно «угнаться» за ним в условиях специфического жилфонда.

Руководители и специалисты управляющей компании верят, что работая совместно с жителями преодолеют все трудности!