

Отчёт управляющей компании ООО «Новая Трехгорка» о проделанных за 2012г работах.

Управляющая компания ООО «Новая Трехгорка» начала свою деятельность по эксплуатации МКД мкр. «Новая Трехгорка» с 01.07.2012г. на 7 домах (по адресам: ул. Кутузовская д. №№ 3,7,9,15,17,19,21). 01 ноября 2012г. к управляющей компании после проведения ОСС присоединилось ещё 2 МКД (по адресам: ул. Кутузовская д.25 и ул.Чистяковой д.68). Общая обслуживаемая площадь 193868,2 м², 3425 квартир.

Тариф на содержание и ремонт общедомового имущества был принят решением совета депутатов городского поселения Одинцово, Одинцовского муниципального района и распоряжением комитета по ценам и тарифам МО в размере 29руб. 32 коп.

За прошедший период эксплуатации МКД было начислено по тарифу с/ремонт **27 817 130** руб. из них оплачено собственниками и нанимателями **15 513 446** руб. Долг жителей перед управляющей компанией на конец года по содержанию и ремонту составил **12 303 684** руб.

Однако, несмотря на сложившуюся ситуацию УК выполняло свою функцию по обслуживанию и содержанию МКД в полном объеме: проводилась уборка придомовой территории и подъездов, вывоз мусора, обслуживание лифтов, ремонт и содержание МКД, подготовка к отопительному сезону 2012-2013г.

Отстаивая законные интересы собственников квартир на бесперебойное снабжение коммунальными услугами, были проведены долгие и трудные переговоры и заключены договора с организациями ЗАО «Городские ТеплоСистемы», ОАО «Одинцовский Водоканал», ООО СП «ЛИФТЕК», ООО «Трансфер», ООО «Домкомфорта», МУП «Центр телерадиокомпаний «Одинцово» и т.д.

В течение июля 2012г. проведена работа по приему-передаче технической и бухгалтерской документации. Были полностью восстановлены паспортные учетные данные и открыты новые лицевые счета на собственников квартир. Проведена огромная работа по заключению договоров «Управления многоквартирным домом» с собственниками квартир.

На начальном периоде эксплуатации, сотрудниками управляющей организации проведена обширная работа по обследованию жилых домов на предмет выявления неисправного технического состояния инженерных систем и строительных конструкций.

В результате работы совместной комиссии выявлены многочисленные недостатки выполнения застройщиком- филиалом ЗАО «СУ-155» «ДСК-5» строительно-монтажных работ и составлены Акты технического состояния передаваемого общего имущества жилых домов.

Руководство организации совместно с некоммерческим партнерством «Инициатива» и инициативными группами жителей домов провели плодотворную работу, по привлечению, для решения проблем жилых домов находящихся на территории мкр. Новая Трехгорка, Администрацию городского поселения Одинцово, Администрацию Одинцовского Муниципального района, правительство Московской области, управление Ростехнадзора, Жилищную инспекцию Московской области и принудили застройщика к выполнению своих обязательств по завершению строительства жилых домов, выполнению гарантийных обязательств по восстановлению конструктивных элементов домов.

По результатам коллективной работы ООО «Новая Трехгорка» было написано более **130** писем в различные организации и инстанции. Для привлечения общественного

внимания к проблемам жителей микрорайона проводились массовые митинги. Более **20** раз приглашались телевизионные каналы для обнародования нарушений допущенных застройщиком в ходе строительства микрорайона.

По совместной инициативе были проведено более **25** совещаний различных уровней, в том числе с привлечением правительства Московской области, администрации Одинцовского района и г. Одинцово, Жилищной инспекции и ресурсоснабжающих организаций.

В результате этой работы принудили застройщика составить графики устранения строительных недостатков допущенных в ходе строительства домов и приступить к их устранению. На период окончания 2012 года застройщик по домам от 10% до 30 % выполнил взятые на себя обязательства. Данная работа будет продолжаться и в 2013г.

За короткий период эксплуатации сотрудникам организации удалось решить наиболее острые проблемы по обеспечению жителей домов:

- постоянным электроснабжением, которое на начальном периоде эксплуатации поставлялось Застройщиком по временной схеме. Это приводило к авариям, которые в течение суток происходили в микрорайоне от **10** до **20** раз, в результате которых жители домов до 7 часов в сутки могли оставаться без света.

- горячим водоснабжением, которое за долги коммунальных организаций отключали на бессрочный период. (до начала отопительного сезона)

Сотрудники организации приложили максимальные усилия в подготовке жилых домов к зимнему периоду эксплуатации, потребовались значительные материальные затраты и трудовые ресурсы для восстановления повреждённого инженерного оборудования разграбленных и разрушенных конструктивных элементов.

За короткий период удалось восстановить целостность общедомовых систем отопления, размороженных и разграбленных в ходе эксплуатации прежней управляющей организацией. Восстановили и сдали в эксплуатацию общедомовые приборы учета тепловой энергии, что позволило рассчитываться с ресурсоснабжающими организация за потребленные коммунальные ресурсы по факту, а не по проектной нагрузке. В данный момент ведётся работа по установке узлов учёта Кутузовская 25 и Чистяковой 68.

С начала зимнего периода эксплуатации сотрудники организации восстановили работоспособность более **200** стояков отопления и горячего водоснабжения поврежденных собственниками в своих квартирах или размороженных и разграбленных в МОП.

Устранено более **70** аварий связанных с повреждением канализационных труб собственниками квартир и срезанием креплений трубопроводов в квартирах.

В кратчайшие сроки восстановили тепловой контур домов. Практически во всех домах приходилось по 3-4 раза, а некоторые дома еженедельно и ежедневно, восстанавливать поврежденные вандалскими действиями двери и окна, которые жители срывали с петель, разбивали дверные полотна и стекла, срывали пружины и дверные ручки. Происходили регулярные повреждения дверных замков подвалов и технических этажей.

Силами Аварийно-восстановительной службы своевременно выполнялись заявки по устранению аварийных ситуаций в квартирах и местах общего пользования. Всего за отчетный период в ООО «Новая Трехгорка» поступило более **37 900** заявок и заявлений по выполнению сантехнических работ, по электрике, по слесарным и плотницким работам, по домофонной службе.

При эксплуатации лифтов сотрудники ООО «Новая Трехгорка» столкнулись с большими проблемами, связанными с систематическими ежедневными поломками оборудования и кабин лифтов. Из-за перевозки крупногабаритных строительных материалов

ломались створки дверей кабин лифтов, направляющие и электроприводы. Вандалами выламывались кнопки, срывались автоматические замки, разрисовывались кабины красками. Круглосуточная работа аварийных бригад позволила оперативно устранять поломки и обеспечить работу лифтов в заданных режимах. За счет средств ООО «Новая Трехгорка» проведен капитальный ремонт лифтов в жилых домах № 7, 17, 15, 21 ул. Кутузовская на сумму **636 632** руб.

Д7 п1 грузопассажирский лифт замена частотного преобразователя 139 731руб

Д3 п4 грузопассажирский лифт замена тяговых канатов 119 426 руб

Д17 п4 грузопассажирский лифт замена электропроводки 99 652 руб.

Д 17 п 1 грузопассажирский лифт замена тяговых канатов 138 757 руб.

Д 21 п 3 пассажирский лифт замена подвесного кабеля 3 282 руб.

Д 68 п 3 грузопассажирский лифт замена частотного преобразователя 135 784 руб.

Принятые управляющей организацией меры по гарантийному ремонту кровель жилых домов ул. Кутузовская д.3, 7, 9, 15, 19, 21 позволили исключить в этих домах массовые заливы квартир дождевыми водами, частично проведена работа по ремонту ложных балконов, окончание всех работ необходимых по ремонту кровель планируется в 2013 г.

За истекший период удалось исправить все канализационные трубопроводы в подвалах и технических этажах, повсеместные нарушения Застройщиком укладки трубопроводов приводили к постоянным засорам канализации, все подвалы ежедневно заливались фекальными водами, антисанитарное состояние которых приводило к массовому распространению комаров и крыс.

Управляющей организации пришлось затратить большие материальные и трудовые затраты для восстановления украденных и поврежденных трубопроводов канализации, произвести расчистку и промывку канализационных трубопроводов. Организовать укладку трубопроводов в соответствии с проектом, с соблюдением диаметров трубопроводов, уклонов и креплений. Организовать установку недостающих канализационных систем нежилой части домов. Систематически проводить дезинсекцию и дератизацию мест общего пользования. Ежедневно и регулярно производилась откачка воды из подвалов.

Постоянный системный подход к устранению строительных недоделок и нарушений прокладки инженерных систем позволило управляющей организации привести санитарное состояние подвалов и чердаков к удовлетворительному состоянию.

Выполнение широкого комплекса работ текущего и капитального ремонта позволили управляющей организации без срывов начать отопительный сезон и на протяжении всего периода предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

С начала зимнего периода эксплуатации выявились скрытые дефекты и нарушения прокладки трубопроводов инженерных систем и установки запорной арматуры. В период строительства застройщик допустил замену оборудования предусмотренного проектом на некачественное оборудование в результате эксплуатации запорные и вводные краны установленные застройщиком в квартирах, подвалах и тех.этажах начали массово разрушаться. По результатам обращений проведено более 100 обследований мест аварий и составлены соответствующие документы (акты о заливе квартир).

Скрытые дефекты монтажа трубопроводов систем отопления домов №№ 3, 7, 9, 15, 17, 19, 21, 25 ул. Кутузовская и доме № 68 ул. Чистяковой, вынудили управляющую организацию проводить в ходе отопительного сезона работы капитального характера, связанные с массовой заменой резьбовых соединений, участков трубопроводов и отопительных приборов, разрушенных в ходе зимней эксплуатации.

Вывезено с лестничных площадок более **220** мз строительного мусора, оставленного собственниками квартир после ремонта

В 2012г. были проведены работы силами УК и закуплены материалы на сумму **2 343 474** руб. Из них 2 022 519 руб. ремонтные работы.

320 955 прочие расходы (орг. техника, канц. товары)

А также оплачены работы сторонних организаций на сумму **6 519 000** руб.:

Уборка придомовой территории и подъездов: 1 700 300 руб. (убираемая площадь придомовой территории 78 500 м2) (убираемая площадь подъездов 47 514 м2)

Обслуживание лифтов: 2 318 758 руб. (113 шт.).

Вывоз мусора: 2 500 000 руб.

Управленческие расходы **5 284 600** руб.:

Заработная плата обслуживающего персонала и инженерного состава: 3 182 515 руб.

Кадровое сопровождение: 91 060 руб.

Бух. и юр. сопровождение: 475 700 руб.

Услуги связи: 85 950 руб.

КРЦ и паспортный стол: 1 449 375 руб.

Оплата налогов с ФОТ: **1 056 000** руб.

Налог на прибыль: **158 000** руб.

Банковская комиссия: **157 271** руб.

ИТОГО оплачено за 2012г.: **15 518 345** руб.

Ремонт лифтового хозяйства: **636 632** руб.

В 2012 году ГЖИ выезжала по вызовам жителей 4 раза. Ни одного штрафа на управляющую компанию не было выписано в связи с отсутствием нарушений с нашей стороны.

По поставкам коммунальных услуг:

Одинцовский водоканал: начислено 6 496 231 руб. Оплачено 4 486 154 руб. УК НТ

ГТС: начислено 29 207 621 руб. Оплачено 12 250 000 руб. УК НТ

К возврату в 2013г. 9 112 841 руб. за прошедший период 2012г по отоплению.

На данном этапе деятельности, компания продолжает проводить огромную работу по привлечению застройщика к устранению строительных недоделок, а именно;

Выполнение работ по монтажу системы противопожарной безопасности и оповещению.

Устранение замечаний по протечкам кровли и ложных балконов, промерзанию и протечек межпанельных швов.

Перевод домов Кут.25 и Чист.68 на постоянную схему электроснабжения жилых помещений, а также перевод нежилых помещений по всем домам.

Ещё одной из проблем на сегодняшний день является неработающая система пристенных дренажей, из-за чего происходит периодическое подтопление подвалов и машинных помещений лифтового хозяйства. УК ведутся работы по установке в данных помещениях системы откачки грунтовых вод, восстановление отмосток. (работа по прочистке дренажей начата с 19.04.13г.)

Силами УК продолжают проводиться ремонтные работы по устранению утечек хим. очищенной воды из системы центрального отопления и сетевой воды из водопровода ХВС и ГВС, вследствие некачественного монтажа трубопроводов и резьбовых соединений.

В 2013 планируется провести выборочный ремонт подъездов, лестничных маршей и холлов первых этажей, ремонт ступеней при входах в подъезды (работы начаты), частичный ремонт кровель, ложных балконов (начало работ с 22.04.13г.) и межпанельных швов. Восстановление освещения в местах общего пользования (работы ведутся постоянно). На данный момент проводится обследование и составление сметной документации по ремонтам холлов первых этажей и лестничных маршей (будет сообщено дополнительно).

Также в разработке находится программа энергосбережения и повышения энергетической эффективности в МКД. В частности установка световых датчиков на фасадах домов возле подъездов либо при входах в электрощитовые для подключения их к общей системе освещения «чёрных лестниц», датчиков движения на технических этажах и в подвальных помещениях, кроме помещений, где находятся узлы управления и узлы учёта энергии. В данный момент уже устанавливаются световые датчики на адресных вывесках и при входах в подъезды. В эксперименте находятся 9 и 17 дома.

В планы УК НТ входит расширение обслуживаемой площади, за счёт присоединения новых МКД. С 01 мая 2013г. ООО «Новая Трёхгорка» приступает к эксплуатации дома по адресу ул.Чистякова д.80. В данный момент на голосовании находится МКД по адресу Чистяковой д. № 62.

Инженерной службой проводятся ежедневные планёрки по выполнению работ на эксплуатируемом участке и еженедельные совещания по распределению бюджета на ремонтные работы. Команда УК НТ работает слажено и без отставания от графиков выполнения текущих работ и подготовки ответов на вопросы жителей. Ведутся реестры поступления заявок, которые обрабатываются в кратчайшие сроки. При невыполнении поручений руководства организации и некачественной работы сотрудников разработана (на корректировки) система штрафов, которая на данный момент ещё не применялась в связи с отсутствием нарушений.