



КАРАР

РЕШЕНИЕ

О деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории городского округа город Кумертау Республики Башкортостан

Заслушав информацию директора Муниципального унитарного предприятия «Жилкомсервис» городского округа город Кумертау Республики Башкортостан Макаровой О.В. о деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан отмечает, что на территории городского округа город Кумертау действует 7 организаций оказывающих услуги по управлению и содержанию многоквартирных домов: ООО «Управляющая компания РЭУ № 4», ООО «УК РЭУ № 7», ООО «Управляющая компания РЭУ № 9», ООО «Управляющая компания РЭУ № 12», ООО «Восточный», ООО «Центр», ООО «Пушкинский».

Все организации имеют лицензии и соответствуют требованиям, предъявляемым законом о лицензировании к управляющим организациям. На обслуживании управляющих компаний находится 417 многоквартирных домов общей площадью 1151,3 тыс. кв.м.

В целях снижения затрат по управлению многоквартирными домами с начала 2016 года путем укрупнения ранее существующих компаний в городском округе созданы 3 новые управляющие организации «Восточный», «Центр» и «Пушкинский».

Во всех многоквартирных домах на сегодняшний день избран способ управления многоквартирным домом. В 366 многоквартирных домах с собственниками помещений заключены договоры управления многоквартирным домом. В 51 многоквартирном доме управление домом осуществляют непосредственно собственники, заключившие договор на содержание и ремонт общего имущества с ООО «Управляющая компания РЭУ № 4».

Содержание и ремонт многоквартирных домов управляющие компании осуществляют с учетом конструктивных особенностей и технического состояния домов, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

Информация о каждой управляющей организации, в том числе об **основных показателях** финансово-хозяйственной деятельности организации, о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в разрезе домов, о случаях привлечения управляющей организации и её должностного лица к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом размещаются:

а) на **официальном сайте** государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

д) на официальном сайте управляющей организации.

Для планирования и проведения работ по содержанию и текущему ремонту в доме каждая управляющая организация:

- проводит осмотры объектов общего имущества в доме;
- составляет дефектные ведомости и другую техническую документацию;
- разрабатывает планы ремонтных работ;
- подготавливает предложения собственникам помещений для проведения работ, направленных на снижение объёма используемых в доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготавливает предложения собственникам помещений о перечне работ и их стоимости для утверждения собственниками помещений на общем собрании.

Собственники помещений в многоквартирных контролируют работу управляющих организаций путем:

- предоставления управляющей организацией ежегодного отчета собственникам по выполнению условий договора на общем собрании;
- ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома;
- подачи в письменном виде жалоб и претензий для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- участия представителя собственников в осмотрах общего имущества и составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра;
- участия представителя собственников в приемке всех видов работ, в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

Планом текущего ремонта жилищного фонда за 1 полугодие 2018 года предусмотрено выполнить объем работ на сумму 27270 тыс. рублей.

Выполнение плана управляющими организациями за 1 полугодие 2018 года составило 27593,6 тыс. рублей.

За счет средств собственников за 1 полугодие 2018 года выполнены следующие работы:

- произведен ремонт 53 лестничных клеток в подъездах на сумму 2960,1 тыс. рублей;
- произведен ремонт фасадов и стен в количестве 5,094 тыс. м². на сумму 7164,6 тыс. рублей;
- произведен ремонт кровли в количестве 2,236 тыс. м². на сумму 1074,6 тыс. рублей;
- произведен ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и центрального отопления с заменой трубопроводов в объеме 1,637 км., со сменой запорной арматуры и вентилях в количестве 946 шт., на сумму 2771,4 тыс. рублей;
- произведена замена труб канализации в количестве 0,513 км. на сумму 427,8 тыс. рублей;
- выполнены электротехнические работы на сумму 879 тыс. рублей;
- выполнен ремонт и замена оконных переплетов на сумму 1354,6 тыс. рублей.
- установлено подъездных дверей на сумму 421,3 тыс. рублей;
- выполнены работы по внешнему благоустройству на сумму 2267 тыс. рублей;
- выполнено прочих работ на сумму 8273,2 тыс. рублей.

Управляющие компании заключили со специализированными организациями договоры на проведение технического диагностирования внутридомового газового

оборудования в 266 домах, срок эксплуатации которых 30 и более лет. На 1 полугодие 2018 года диагностирование газового оборудования проведено в 178 домах, что составляет 67%.

Управляющие организации осуществляют ряд мероприятий, направленных на реализацию муниципальных и региональных программ. При актуализации Республиканской программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах управляющие компании:

- проводят осмотры многоквартирных домов с составлением актов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;

- информируют собственников помещений через сайты управляющих организаций, доски объявлений о содержании Республиканской программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о реализации краткосрочного плана капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о начисленных и собранных средствах на капитальный ремонт по жилым и нежилым помещениям и в целом по многоквартирному дому;

- решают организационные вопросы в проведении капитального ремонта НОФ «Региональный оператор Республики Башкортостан»;

- участвуют в приемке акта выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В 2018 году планом по капитальному ремонту предусмотрено отремонтировать 26 многоквартирных домов на сумму 94,1 млн. рублей. На сегодняшний день в 6 домах капитальный ремонт выполнен на 100 процентов. В 20 домах на 84 процента.

При реализации в 2018 году муниципальных программ «Формирование современной городской среды» на общую сумму 12,2 млн. рублей, «Реализация проектов благоустройства дворовых территорий городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, основанных на местных инициативах» на общую сумму 13 млн. рублей управляющие компании оказывают собственникам помещений техническую помощь в проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для участия в муниципальной программе и составлении:

- акта обследования дворовой территории,
- заявки на участие многоквартирного дома в благоустройстве прилегающей дворовой территории для участия в муниципальной программе;
- план - схемы благоустраиваемой дворовой территории.

В целях повышения эффективности расходования коммунальных ресурсов, управляющие компании выполняют работы по освещению мест общего пользования с применением энергосберегающих технологий, устанавливают антимагнитные пломбы на индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения, утепляют фасады многоквартирных домов. Все многоквартирные дома, в отношении которых законодательством установлено требование по установке общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, оснащены такими приборами.

Большинство сотрудников управляющих компаний обладают уже достаточным опытом работы в жилищно-коммунальной сфере. Для повышения своего профессионального уровня и освоения новых технологий работники компаний проходят обучение и профессиональную переподготовку.

Руководители и специалисты управляющих организаций являются постоянными участниками различных семинаров, акций и информационных встреч, посвященных вопросам управления многоквартирными домами.

Во всех домах созданы советы многоквартирных домов. Во многих домах советы и их председатели реально работают и тесно взаимодействуют со своими управляющими организациями, принимают активное участие в различных мероприятиях и конкурсах. В Республиканском конкурсе «Лучший многоквартирный дом» по итогам 2017 года

победителями в городском округе город Кумертау стали 6 домов по следующим адресам: ул. Вокзальная, д. 26, ул. К. Маркса, д. 13, ул. Лесная, д. 17, ул. Логовая, 11б, ул. Советская, д. 2, ул. Советская, д. 16а.

Основными показателями деятельности управляющих организаций являются:

- уменьшение количества жалоб собственников и пользователей помещений;
- своевременность предоставления отчетности собственникам помещений;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и текущему ремонту;
- объёмы и качество выполнения работ по содержанию и текущему ремонту;
- выполнение мероприятий по энерго-, ресурсосбережению в многоквартирных домах;
- имеющаяся задолженность за жилищно-коммунальные услуги у потребителей услуг.

Анализ обращений, поступивших в администрацию городского округа в 2017 году показал, что по прежнему наиболее острыми и актуальными остаются вопросы жилищно-коммунальной сферы. Неудовлетворенность тепло-, водо-, электроснабжением выражена в 93 обращениях, содержанием общего имущества и ремонтом жилья в многоквартирных домах – 53 обращения, по вопросам роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги в течение года получено 10 обращений, жалобы на работу управляющих организаций – 11 обращений.

В рамках лицензионного контроля, органом государственного жилищного надзора в отношении управляющих организаций городского округа с начала 2017 года по июль 2018 года проведено 29 внеплановых проверок фактов, изложенных в обращениях граждан и исполнения ранее выданных предписаний об устранении нарушений.

В половине случаев выявлены факты нарушений со стороны управляющих организаций. В основном жалобы на работу управляющих организаций касаются качества и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников.

В целях погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг проводится целый ряд мероприятий:

- информационная работа через средства массовой информации о предусмотренных законодательством компенсационных выплатах и субсидиях на оплату жилищно-коммунальных услуг, о возможности заключения соглашения о рассрочке погашения задолженности;
- поквартирные обходы в целях выяснения причин неоплаты и разъяснения неблагоприятных последствий неоплаты жилищно-коммунальных услуг;
- направление неплательщикам предупреждений о погашении задолженности;
- трудоустройство должников на работу в управляющую компанию с целью отработки долга;
- подача исков в суд и заявлений о выдаче судебных приказов на взыскание задолженности.

В году 2017 году подано в суд 1338 исков и заявлений заявления о выдаче судебного приказа на сумму 36 404 тыс. рублей, 3 иска на выселение должников. В отдел судебных приставов УФССП по г. Кумертау и Пенсионный фонд направлено судебных приказов на взыскание на сумму более 21 358 тыс. рублей.

За период с 01.01.2018 по 31.07.2018 года направлено в суд 920 исков и заявлений о выдаче судебного приказа на сумму 17971 тыс. рублей. Направлено в Службу судебных приставов и Пенсионный фонд на принудительное взыскание 776 исполнительных документов на общую сумму задолженности 22946 тыс. рублей. Взыскано (внесено) по исполнительным документам 4474 тыс. рублей.

В 2017 году с должниками заключено 186 соглашений о рассрочке погашения задолженности, в том числе с целью предоставления субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг. За 8 месяцев 2018 года заключено 91 соглашение.

Учитывая выше изложенное, Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан **р е ш и л:**

1. Информацию директора Муниципального унитарного предприятия «Жилкомсервис» городского округа город Кумертау Республики Башкортостан Макаровой О.В. о деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах принять к сведению.

2. МУП «Жилкомсервис» в срок до 01.04.2019 провести анализ официальных сайтов управляющих компаний на наличие договоров управления и необходимых приложений к ним, в том числе минимального перечня работ по каждому многоквартирному дому в городском округе город Кумертау Республики Башкортостан.

3. Рекомендовать руководителям управляющих организаций ООО «Управляющая компания РЭУ № 4», ООО «УК РЭУ № 7», ООО «Управляющая компания РЭУ № 9», ООО «Управляющая компания РЭУ № 12», ООО «Восточный», ООО «Центр», ООО «Пушкинский»:

3.1. принять меры по улучшению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.2. усилить работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, привлекать представителей собственников помещений в многоквартирных домах к общественной работе с должниками жилищно-коммунальных услуг.

3.3. принять меры к своевременному и в полном объеме раскрытию информации собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

3.4. при расчете стоимости услуг за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома строго придерживаться Методическим рекомендациям по определению платы за минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по промышленности, жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту, торговле, предпринимательству и иным видам услуг населению.

Председатель Совета
городского округа город Кумертау
Республики Башкортостан



О.А. Астахов

г. Кумертау
24 сентября 2018 года
№ 31-6