

Фирменное наименование юридического лица МБУ «Лебяженское», директор Кубасов Иван Петрович

В штате на сегодняшний день у нас 29(до сокращения) человек, из которых 4 единицы - ауп, и 25 линейный персонал(инженерная служба, диспетчера, дворники, слесари, электромонтеры, сварщик).

б) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты: **пгт. Лебяжье, улица Приморская, дом 68, помещение актового зала, mbu.leb@yandex.ru.**

в) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб; **Личный прием граждан с понедельника до пятницы с 11.00 до 17.00.**

г) **в управлении 7 домов, из них: 3 по пгт. Лебяжье, и 4 дома в д. Шепелево.**

2) в соответствии с требованиями законодательства мы должны раскрыть информацию по **основным показателям финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации**, а именно:

а) годовую бухгалтерскую отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему.

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

3) **сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**, а именно:

а) об услугах , оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

У ООО «ИЭК Сервис»заключены договоры с поставщиками коммунальных ресурсов :

- договор на поставку тепловой энергии и теплоносителя с ООО «ИЭК»,
- договор водоснабжения и водоотведения с ООО «ИЭК»,
- договор энергоснабжения с РКС,
- договор на вывоз ТКО и крупногабаритного мусора с ООО «ЭКО ЛЭНД»,
- договор на обслуживание общедомового газового оборудования с АО «Газпром газораспределение ЛО»,
- договор на дезинсекцию и дератизацию ООО «Профилактика»,

- договор на обслуживание вентканалов с ЗАО «СУПР»,

Выполнены с помощью специализированных организаций работы с актами заключения работоспособности элементов общедомового имущества:

- вентиляционных каналов,
- газового оборудования,
- выполнены работы по гидравлической промывке и опрессовке систем отопления, холодного и горячего водоснабжения,
- проведены профилактические мероприятия по дезинсекции и дератизации подвальных и чердачных помещений,
- произведен текущий ремонт дефектных участков инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения,
- ревизия запорной арматуры и при необходимости ее замена,
- отремонтировано более 271.1 п.м межпанельных швов.

Нам удалось подготовиться и успешно войти в отопительный сезон 2018-2019 г.г.

Ремонт.

Определения понятий капитальный и текущий ремонт:

Текущий ремонт — это систематическое и своевременное предохранение частей здания и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

Капитальный ремонт — это замена или восстановление строительных конструкций объектов, замена или восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов. При этом, одного и того же конструктивного элемента здания может носить как капитальный, так и текущий характер.

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или полную их замену. На капитальный ремонт должны ставиться как правило здание (объект в целом или его часть). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта (например: фасад здания, кровля, инженерные системы общедомового имущества и т.д.), а также внешнего благоустройства. По имеющейся у нас информации администрация пгт. Лебяженского направила необходимые пакеты документов в НО «Фонд КР» для включения в программу на 2018 год по проведению работ капитального характера по восьми домам.

В 2018 году произведены работы по капитальному ремонту 4 МКД в пгт. Лебяжье:

- Лебяжье, дом 3, ул. Комсомольская, инженерия, работает подрядчик;
- Лебяжье, дом 5, ул. Комсомольская - инженерия, работы завершены;
- Лебяжье, дом 2, ул. Пляжная - инженерия, работает подрядчик;
- Лебяжье, дом 75, ул. Приморская - инженерия, работает подрядчик;

Технический ремонт, техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории. В заключенных договорах управления прописаны виды работ.

1. Этот перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах границ эксплуатационной ответственности..

1.2. Мелкий ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

1.3.1. При проведении **технических осмотров и обходов (обследований)**:

а) устраняются незначительные неисправности в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение стенов, устранение засоров);

б) устраняются незначительные неисправности в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устраняются незначительные неисправности электротехнических устройств;

г) прочищаются канализационные лежаки;

д) проверяется исправность канализационных вытяжек;

е) проверяется наличие тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) проверяется заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.3.2. При **подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период**:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

- ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- з) ремонт труб наружного водостока;

Производственные затраты на проведение текущего ремонт МКД

по предприятию МБУ «Лебяженское» за 2018 год.

Доход за 2018 г. Составляет 5 393 216 рублей, расход за этот же период 5 350 105 рублей.

1.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в 3-е суток;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

1.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - ежедневно;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц,

г) мытье окон - 1 раз в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

1.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию общего имущества, которые предоставляет Эксплуатирующая организация:

2.1. Бесперебойное предоставление Потребителю коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, сбор и вывоз мусора) путем заключения договоров с Исполнителями (ресурсоснабжающими организациями).

Разъяснив понятие и требования по оказанию коммунальной услуги содержание и текущий ремонт, теперь более подробно доложу об их выполнении.

См Приложение 1

Выполнено: В 2018 году в службу АДС поступило 32 заявки по текущему

ремонту, сантехническим и электротехническим работам:

- отремонтировано 12 кв. м кровли по 3 заявкам

Система ХВС: - заменено кранов - 2 ед., заменено бп.м. дефектных участков трубопроводов;

Система отопления и ГВС - заменено кранов - 4 ед.; отопление - заменено кранов - 6 ед., заменено 7 п.м. дефектных участков трубопроводов;

Система хозяйственно-бытовой канализации: отремонтировано 3 дефектных участка общей протяженностью 10 п.м. (израсходовано 14 комплектующих), устранено 16 засоров;

- произведена герметизация межпанельных швов – 7 п.м., согласно заявкам жителей;
- отремонтировано 19 электроточек;
- отремонтированы оконные рамы - 6 ед.
- остеклены окна в подъездах - 15 шт. общей площадью 12 кв. м;
- отремонтированы входные двери - 2 ед.,
- дверные доводчики - 2 ед.
- очищены козырьки над подъездами от мха и мусора – 18 шт.;
- выполнена замена ламп накаливания 60-100 Вт – 79 шт.
- замена светильников на лестничных клетках - 13 шт., выключателей - 2 ед., 6-патрона, ремонт электропроводки - 24 п.м.
- смена дверных пружин – 1 ед.
- откос территории в летний период – июнь, август,
- смена навесных замков – 6 штук,

Серьезных аварийных ситуаций, устранение которых потребовало временного промежутка, превышающего нормативные требования в зимний период не было.

5. По окончании отопительного сезона, специалистами УК будет проведен весенний осмотр общедомового имущества и составлен план работ по подготовке к отопительному сезону 2019-2020 г.г. Поэтому убедительная просьба при необходимости подать заявки на ремонт межпанельных швов, кровли, по остальным элементам вопрос о необходимости проведения текущего ремонта элементов общедомового имущества будет проработан инженерной службой.

В 2018 году МБУ «Лебяженское» привлекалось к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами.

1. На сегодняшний день утвержден Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области Постановлением Правительства Ленинградской области от 27 декабря 2017 года № 625, утвержден Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, который определяет процедуру установления необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также принятия в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, решений о необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта. Важным критерием является наличие справки, представленной в фонд КР о размере фактических поступлений взносов на КР более, чем 50% от размера выставленных к оплате счетов, при этом собираемость от взносов на капитальный ремонт собственников помещений в таком МКД составляет не менее 90% за 12 месяцев предшествующих месяцу подачи заявления, а собираемость взносов на КР муниципального образования, в котором расположен МКД, составляет не менее 95% за 12 месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления в соответствии с Порядком. Из вышесказанного можно сделать вывод: ни один из домов в пгт. Лебяжье не соответствует данному критерию.

2. Необходимо с помощью специализированной организации провести энергетическое обследование МКД для присвоения класса энергетической эффективности и в дальнейшем запроектировать и смонтировать общедомовые узлы учета (решение собственников).

3. Необходимо провести с помощью специализированной организации диагностирование внутридомовых газопроводов и получить разрешение на дальнейшую эксплуатацию.

4. На основании ст. 161.1 ЖК РФ необходимо провести собрание собственников МКД для избрания совета дома и председателя совета дома для перезаключения договоров по управлению МКД с включением выше указанных сведений. Необходимо перезаключить договоры управления многоквартирными домами с выбором советов домов и председателей советов домов, и включением пунктов в соответствии с требованием законодательства.

6. С каждым годом все острее становится вопрос о необходимости заключать Прямые договоры с РСО (ресурсоснабжающей организацией). Есть в этом вопросе свои плюсы и минусы для каждой из трех сторон (собственники, УО, РСО). Государство считает, что заключение прямых договоров необходимо для того, чтобы в деятельности УО избежать финансовых злоупотреблений. Однако

большинство УО как раз ЗА заключение прямых договоров. Против заключения таких договоров выступает только РСО.

Заключение прямых договоров с РСО

Основная часть населения ошибочно считает, что РСО и управляющая компания — это одна и та же организация. Это не так. Ресурсоснабжающее предприятие не может быть УК. Управляющая компания является посредником, обеспечивающим сотрудничество между жильцами МКД и РСО. Несмотря на то, что законодательство не запрещает управляющим организациям оказывать услуги снабжения ресурсами, тем не менее, они, как правило, отказываются от выполнения данной деятельности по причине больших капиталовложений, необходимых для этого.

Управляющая компания является **исполнителем коммунальных услуг** перед жильцами МКД и РСО:

1. УК обязана осуществлять непрерывную поставку ресурсов в срок.
2. Управляющая компания несет ответственность за своевременную оплату поставляемых ресурсов.


Управляющие организации заключают договоры: как на поставку коммунальных ресурсов с собственниками МКД, так и на покупку коммунального ресурса с РСО.

Если управляющая компания является непосредственным исполнителем коммунальных услуг, тогда именно она отвечает за несвоевременно выплаченные средства перед РСО. А РСО в свою очередь не имеет права взыскивать задолженность с жильцов, поскольку между ними не заключен прямой договор. А управляющая компания отчитывается перед РСО не за каждого отдельного потребителя, а за общее количество использованных ресурсов собственниками всего многоквартирного дома.

Но данная организация не имеет права лишать весь МКД снабжения, именно поэтому УО взыскивает задолженность с конкретных жильцов дома. Если погашения недоимки со стороны собственников помещений не происходит, тогда самой управляющей компании приходится оплачивать накопленный долг за свой счет. Так, образовавшиеся денежные обязательства перед РСО могут привести к банкротству УО.

Подитожив, хочу выразить благодарность администрации Лопухинского СП за взаимодействие и активное участие в решении общих вопросов, направленных на улучшение состояния общедомового имущества и тем жителям, которые своевременно оплачивают в полном объеме выставленные нами счета. А так же предупредить тех, кто имеет задолженность и не оплачивает услуги. С помощью специализированной организации мы уже проводили рейд по ограничению отведения хозяйственно-бытовых стоков, в результате отреагировали несколько граждан (некоторые сразу погасили задолженность, иные заключили договор о реструктуризации задолженности с составлением графика погашения). По всем недобросовестным плательщикам (должникам) готовятся иски в суд (по

муниципальному жилью возможно выселение по решению суда (менее благоустроенное и меньшее по площади жилье), по другим недобросовестным плательщикам - будут работать судебные приставы.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, located in the upper right quadrant of the page.