Приложение

к решению

Совета городского округа город Салават

Республики Башкортостан

**Информация**

**О работе управляющих компаний по обслуживанию и управлению многоквартирными домами в городском округе город Салават**

**Республики Башкортостан**

В настоящее время в городском округе город Салават Республики Башкортостан действуют **13 управляющих организаций**:

- ООО «Жилкомзаказчик» - на обслуживании 275 домов;

- ООО «Домоуправление № 9» - 103 дома;

- ООО «Жилуправление № 8» - 50 домов;

- ООО «СалаватЖилСервис» - 50 домов;

- ООО «Дом Сервис» - 8 домов;

- ООО «РМОС» (Ремонт и монтаж отопительных систем) - 1 дом;

- ООО «ДомМонтажСервис Плюс» - 19 домов;

- ООО «Наш Дом» - 21 дом;

- ООО «Управдом» - 7 домов;

- МУП ЖКУ г. Салават - 15 домов;

- ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 1» - 186 домов;

- ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 2» - 236 домов;

- ООО «Юрматы» - 1 дом;

**2 товарищества собственников жилья**:

- ТСЖ «Дуслык» - 5 домов;

- ТСЖ «Уютный Дом» - 3 дома;

**1 жилищный кооператив:**

**-** ЖК «Салават» - 41 дом.

В данных управляющих компаниях в управлении и на обслуживании находятся 1021 многоквартирный дом общей площадью 3 147, 054 тыс. квадратных метров или 84,4% общей площади многоквартирных домов. Площадь квартир в МКД – 2 844 821,8 кв. м; количество квартир в МКД

59264, в т.ч. муниципальных квартир – более 5000. На сегодняшний день в управляющих компаниях созданы 778 домовых советов.

В обслуживании МКД были и остаются следующие основные направления:

- обеспечение сохранности, надлежащее содержание и ремонт общего имущества,

- внедрение энергосберегающего оборудования и энергосберегающих технологий,

- ведение пообъектного учета управления МКД,

- организация контроля за объемом и качеством услуг,

- вовлечение собственников в управление МКД.

Повышение качества жизни человека неразрывно связано со средой проживания, которая в настоящее время формируется благодаря улучшению уровня инженерного обустройства, технического обслуживания жилых домов и благоустройства прилегающих территорий. Учитывая публичный характер производимых работ и услуг, в настоящий момент приоритетом становится обеспечение комфортных условий проживания. Это в первую очередь зависит от кадрового состава управляющих организаций, соблюдения в ней установленной производственной дисциплины, а также квалификации и производительности труда персонала. Профессионализм в работе является основным принципом при формировании кадрового состава предприятий.

Благодаря слаженной работе коллективов управляющих компаний организован подомовой учет выполненных работ и расходования денежных средств, в результате этого на каждом доме определяется конкретный перечень работы на год, а также перспективные планы на 3 года, у каждого дома сформирован свой тариф по содержанию жилья в зависимости от принятых работ. Этот механизм позволяет донести до жителей дома о необходимости нести бремя расходов конкретно на каждом доме, а так же повышает ответственность жителей по содержанию общего имущества.

Оборудование общедомовыми приборами учета горячей и холодной воды, установка регулируемого узла учета тепловой энергии, установка аудиодомофонной системы с автоматическими доводчиками закрывания дверей, в основном, выполнена во всех МКД. Во многих управляющих компаниях установлены датчики движения на лестничном освещении, светодиодные светильники на лестничной клетке, проведены работы по капитальному, текущему ремонту. Произведено благоустройство дворовой территории: заасфальтированы дороги, тротуары, загорожены палисадники, устанавливаются детские городки и т.д. Налажена работа с собственниками и их представителями по вопросам обслуживания домов. Регулярно проводятся собрания, где принимаются решения по видам, объемам и стоимости выполняемых работ. Для разъяснения нововведений в законодательстве, обсуждения насущных проблем ежемесячно проводятся встречи с председателями советов многоквартирных домов.

Многие управляющие компании являются членами СРО «Межрегиональный строительный союз» и НП СРО «Региональное объединение профессионалов ЖКХ РБ» - ООО «Жилкомзаказчик, ООО «Домоуправление № 9», ООО «СалаватЖилСервис», ООО «Жилуправление № 8» и другие.

По итогам работы за I квартал 2014 г. ООО «Жилуправление № 8», ООО «Домоуправление № 9», ООО «Жилкомзаказчик» вошли в список лучших управляющих организаций, осуществляющих деятельность с положительным результатом, расположенный на сайте Государственного комитета РБ по жилищному надзору.

На портале «Реформа ЖКХ» за раскрытие информации по итогам 2013 г. многим управляющим компаниям присвоен рейтинг уровня **А (высокий)**:ООО «Домоуправление № 9»,ООО «Жилуправление № 8», МУП ЖКУ, ООО «Жилкомзаказчик», ООО «СалаватЖилСервис».

По результатам республиканского конкурса, организованного Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан, звание «Лучший многоквартирный дом» в 2013 г. получили 3 дома ООО «Жилуправление № 8» и в 2014 г. еще 2 дома стали победителями; в 2014 г. 9 домов ООО «Домоуправление № 9». По итогам конкурса каждый дом получил денежную премию по 100 тысяч рублей.

**Отрицательные моменты в работе:**

В настоящее время деятельность по управлению МКД регулируется более чем 240 федеральными нормативными правовыми актами, предусматривающими те или иные расходные обязательства организаций, осуществляющих эту деятельность. Так, потребителями коммунальных услуг являются граждане, а не организации, занимающиеся управлением и содержанием МКД. Управляющие компании заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов в интересах собственников, контролируют их исполнение, собирают платежи и осуществляют расчеты с поставщиками воды и тепла. Управляющие компании, по сути, выполняя абонентскую функцию коммунальных предприятий (снятие показаний с приборов учета, сбор денежных средств, судебные тяжбы с должниками и т.д.) несут убытки. Эффективные управляющие компании могут только снизить незначительно эти убытки.

При осуществлении управления жилыми домами управляющая компания не может отказать поставщику в оплате коммунального ресурса даже в части средств, не поступивших фактически от потребителя ресурса. Это связано с тем, что в отношениях с поставщиками коммунальных услуг управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг и коммерческой организацией со всеми вытекающими из этого статуса последствиями. Поэтому для того, чтобы избежать накопления долга за коммунальные услуги и последующего отключения от ресурсоснабжения всего дома, управляющая компания вынуждена направлять на оплату долга за коммунальные услуги денежные средства, поступившие на статьи расходов за содержание и ремонт жилья.

В соответствии с пунктом 44 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, **исполнитель оплачивает за счет собственных средств.** Установленный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация.

Законодательные акты, особенно Постановление Правительства Российской Федерации от 16.04.2013 г. № 344 «О внесении в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» в части норматива на ОДН, то есть на основании показаний общедомового прибора учета, где дом потребил определенное количество ресурса, а фактическое начисление меньше, и разница в настоящее время ложится на плечи управляющих компаний.

Федеральным законом от 25.12.2012 года № 271 – ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации были внесены существенные изменения по порядку проведения и финансирования капитального ремонта в многоквартирном доме.

В связи с этим управляющие организации лишены права на определение вида работ, их стоимости и порядка выполнения по капитальному ремонту общего имущества МКД. Данное «лишение» привело к невозможности самостоятельного определения не только комплекса работ, но и их планирования и невозможности надлежащего содержания в будущем общего имущества МКД в связи с ростом расходов на недоремонтированное имущество и ростом расходов на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

Из-за негативной информации в средствах массовой информации о недобросовестной работе некоторых управляющих организаций у населения формируется недоверие к работе всех управляющих компаний. А без доверия сложно решать вопросы, связанные с содержанием домов, так как все упирается в финансовую составляющую.

Неорганизованность собственников. Наши люди до сих пор живут по советским принципам и привыкли, что все и всегда за них должно решать государство. А ведь обязанность содержать свое жилье лежит на плечах собственника, а управляющая компания – всего лишь исполнитель, наемная организация.

Работа с задолженностью населения - по [ст. 446](consultantplus://offline/ref=9974C44A4D2DEFFE488476F536C9F02295887EF154ED99EC6FBD3BC8A41C71A2E604F1AEB80DFF39kB73H) ГПК РФ квартира не может быть реализована для погашения долга - выселение для собственника жилого помещения исключено. Таким образом, работа с задолженностью населения - взыскание через суд и возможная реализация через службу приставов. В лучшем случае возмещение таких расходов имеет долгий срок исполнения, а иногда вообще невозможно его исполнение, что является прямым убытком организации.

Рекомендовать руководителям управляющих организаций продолжить дальнейшую целенаправленную деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства и улучшению качества работы по содержанию жилья и обслуживанию населения в городском округе город Салават Республики Башкортостан.