|  |
| --- |
| Общество с ограниченной ответственностью«Управляющая компания «Дионикс ЛТД» |

**Годовой отчет**

**2012 г.**

**Обособленное структурное подразделение «Воскресенск»**

В управлении компании с 16 мая 2011 года находится 12-этажный, трехсекционный,143-квартирный жилой дом 45в, по ул. Куйбышева, г. Воскресенск. В составе жилого дома имеются 6 нежилых помещений. Характеристика многоквартирного жилого дома приведена в Приложении №1.

Согласно решению общего собрания собственников, Протокол №1 от 16 мая 2011г., подписан Договор управления многоквартирным домом от 16 мая 2011г. Всего, по состоянию на 31.12.2012 г., с собственниками и владельцами помещений заключено 125 договоров управления.

Начисления доходной части производились в соответствии с установленными, на 2012 г. размерами платы, тарифами и ценами, приведенными в Приложении №2 и утвержденными Решениями Совета депутатов муниципального образования «Городское поселение Воскресенск» от 25.11.10 г. №170/23 и от 15.05.12 г. №365/53, а также Распоряжениями Министерства экономики Московской области от 25.11.11 г. №145-РМ, от 30.11.11 г. №148-РМ, от 05.12.11 г. №151-РМ и от 08.12.11 г. №159-РМ.

Существенным обстоятельством, осложняющим работу Управляющей компании в 2012 г. является неполная оплата начисленных коммунальных платежей собственниками и владельцами помещений, размер которой на конец года превысил 1,5 млн. рублей. Начиная с 16.05.2011 г. начала заселения жилого дома основное бремя этих расходов несла Управляющая компания. Высокий уровень дебиторской задолженности не позволяет своевременно и в полном объеме производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями, выделять средства на содержание и развитие предприятия, приобретение запасных частей, материалов.

В течение 2012 года Управляющей компанией проведены определенные организационные мероприятия и работа с неплательщиками по взысканию образовавшейся задолженности Собственников (владельцев) помещений, а также снижению количества случаев несвоевременной оплаты физическими лицами предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. На предстоящий период ставится задача освобождения от бремени долгов, с целью обеспечения дальнейшего развития предприятия, своевременного и эффективного направления средств на качественное решение задач по обслуживанию жилого дома и обустройству придомовой территории.

**Содержание, техническое обслуживание и ремонт**

Специалистами Управляющей компании и структурного подразделения, с привлечением сторонних организаций выполнен полный объем работ по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию в надлежащем состоянии инженерного оборудования, сетей электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, общестроительных элементов и конструкций жилого дома, согласно плану, приведенному в Приложении №3. Жилой дом своевременно и качественно подготовлен к эксплуатации в зимний период 2012-2013г.г., по результатам подготовлен и утвержден Паспорт готовности жилого дома. В течение 2012 г. рассмотрено и удовлетворено 148 различных заявок жителей дома. По результатам плановых осмотров и обследований жилого дома, с учетом замечаний и предложений населения, выполнен ряд целевых общестроительных и инженерных работ, улучшающих его технико-экономические характеристики и условия проживания собственников и владельцев помещений:

- с целью снижения уровня шума в квартирах верхних этажей при сильных порывах ветра, выполнены работы по усилению жесткости конструкции дефлекторов перекрытия вентиляционных шахт, а также крепления фартуков на парапете крыши жилого дома;

- для снижения уровня вибрации труб и шума в квартирах 2-го этажа, сек «В», произведена реконструкция фундамента и обвязки узла насосов подъема воды, виброизоляция конструктивных элементов водомерного и элеваторных узлов в техническом подполье;

- для защиты стен во время ливней обустроены закрытые сливы с крыш тамбуров подъездов;

- произведены отсыпка щебнем, устройство цементно-бетонной стяжки, дополнительной опалубки в местах осадки и сползания грунта;

- с целью улучшения комфортности проживания обустроены пандусы для подъема колясок на уровень лифтового холла;

- произведены окраска ограждения подпорной стенки, входных дверей, других металлических конструкций, бордюров и другие работы по содержанию жилого дома.

Вместе с тем имели место многочисленные случаи как неумышленной, от небрежного отношения нанимаемых собственниками рабочих при производстве работ, погрузке и транспортировке материалов, так и преднамеренной порчи строительных, инженерных конструкций и элементов жилого дома, лифтов, дверей, остекления, окраски стен, поломки замков и запоров, со стороны посторонних лиц, различными способами проникающими в дом. Персонал Управляющей компании принимал необходимые меры для наведения порядка, однако и со стороны собственников жилого дома необходимы более решительные действия и усиление бдительности в вопросе сохранности общего имущества дома, не допускать случаев его порчи, появления посторонних лиц в доме, а при необходимости привлекать и органы правопорядка, улучшить качество инструктажа нанимаемых рабочих, и повысить требовательность к ним. Особое внимание следует обратить на допустимое время производства шумных работ и соблюдение закона «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Московской области»

Анализ технико-экономических показателей и итогов эксплуатации жилого дома выявил определенные вопросы, требующие решения в предстоящий период.

Несмотря на то, что начисления за отопление жилого дома производятся по нормативу, который включает все возможные внутридомовые расходы и потери, по итогам года выявлен некоторый перерасход теплоносителя на сумму 5 991,18 руб./год.

На предстоящий период Управляющая компания планирует провести ряд организационных и технических мероприятий, направленных на энергосбережение, повышение энергоэффективности системы отопления и ГВС.

Исполнительный директор В.И. Андрущенко