**Информация директора ГБУ «Жилищник района Кунцево»**

**о работе учреждения в 2016 году**

ГБУ «Жилищник района Кунцево» создано 01.01.2015 г. на основании постановления Правительства г. Москвы от 14 марта 2013 г. № 146-ПП «О проведении эксперимента по оптимизации деятельности отдельных государственных учреждений города Москвы и государственных унитарных предприятий города Москвы, осуществляющих деятельность в сфере городского хозяйства города Москвы».

Свою деятельность осуществляет в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, другими руководящими документами Российской Федерации и г. Москвы, регламентирующими деятельность в области городского хозяйства, и Уставом учреждения.

Основной целью деятельности является осуществление мероприятий по надёжному, безопасному и качественному предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, включая управление МКД, а также содержание объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры района.

С первого апреля 2015 г. Учреждение приступило к самостоятельному, без подрядных организаций, содержанию МКД и придомовой территории, а в соответствии с распоряжением Префектуры ЗАО от 14.05.2015 г. № 307 РП с 01.06.2015 г. - дорожного хозяйства и зеленых насаждений.

В управлении ГБУ «Жилищник района Кунцево» находится 392 жилых строения, из них муниципальных – 348, ТСЖ – 18, ЖСК – 26, общая площадь жилых и нежилых помещений составляет– 2 274 827,8 м2, общая площадь придомовой территории – 2 353 535,1 м2, общая площадь дорог – 416 506 м2, на содержании учреждения находится 48 объектов зеленого хозяйства, общей площадью – 577 835,77 м2.

Руководствуясь постановлением Правительства г. Москвы от 24.04.2007 г. № 295-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным Кодексом Российской Федерации» ГБУ «Жилищник района Кунцево» выполняет функции управляющей организации.

Учреждение строит свои отношения с государственными органами, предприятиями и организациями во всех сферах хозяйственной деятельности на основе договоров, соглашений, контрактов.

Для выполнения возложенных функций в учреждении создан штат – более 1000 сотрудников, приобретаются необходимые инструменты и материалы для выполнения работ по содержанию и обслуживанию МКД, придомовой территории, дорожного хозяйства и зеленых насаждений.

Для проживания иногородних работников построен бытовой городок.

Непосредственное обслуживание жилого фонда и дворовой территории осуществляют 8 эксплуатационных участков. Обслуживание дорог и зеленых насаждений организует и осуществляет отдел по ремонту и благоустройству дорог и зеленых насаждений.

За 12 месяцев 2016 года выполнены следующие виды работ:

**Содержание жилого фонда**

Управление общим имуществом в МКД осуществляется в соответствии с действующим законодательством, требованиями технических регламентов, стандартов, правил, нормативов и заключенных, в соответствии со ст.ст. 161,162 Жилищного Кодекса РФ, договоров управления многоквартирными домами между собственниками жилья и ГБУ «Жилищник района Кунцево».

Информирование населения по всем вопросам, касающимся управления МКД, обеспечения пожарной безопасности и др., проводится путем размещения объявлений, рекомендаций и наглядной агитации на информационных стендах.

В целях надлежащего содержания общедомового имущества МКД с представителями советов домов, ЖСК, ТСЖ, инициативными группами регулярно проводятся встречи, на которых формируются планы работ по содержанию общедомового имущества.

Регулярно проводятся рейды совместно с участковыми ОВД «Кунцево» по проверке подвалов, чердаков, подъездов домовладений на предмет безопасности, а также законности проживания. За истекший период выявлено около 120 незаконно проживающих граждан.

В 2016 г. отремонтировано 257 подъездов из 257, запланированных на 2016 г. В рамках этой программы выполнены работы по замене: плитки на полах; осветительных приборов на энергосберегающие; почтовых ящиков; проведена окраска стен и потолков негорючими материалами, ремонт и окраска окон и дверей. В настоящее время 15 подъездов в работе.

**За весенне-летний период** в 383 домах проведены работы по уборке чердаков, подвалов от мусора, выполнен текущий ремонт кровли - 1244 м2 , отмосток - 269 м2, водосточных труб и внутренних водостоков - 236 п.м., цоколей и фасадов - 7315 м2, осуществлена окраска входных групп - 466 шт, наладка сантехоборудования в 18075 квартирах, наладка электрооборудования в 142 строениях.

**При подготовке жилых домов к осенне-зимней эксплуатации** 2016-2017 гг. выполнены работы по промывке, опрессовке систем центрального отопления в 100 % жилых домов с ревизией. При необходимости производились ремонт и замена запорной арматуры.

Проведены мероприятия по восстановлению теплоизоляции трубопроводов в подвалах и на чердаках, укомплектованию тепловых узлов контрольно-измерительными приборами.

**За весенне-летний период** в 397 домах проведены работы по уборке чердаков, подъездов от мусора, выполнен текущий ремонт кровли, отмосток, цоколей и фасадов, осуществлена окраска входных групп.

**Содержание и благоустройство придомовой территории**

На подведомственной ГБУ «Жилищник района Кунцево» территории района Кунцево находится, дворовых территорий в количестве 373 дворов, общая уборочная площадь составляет - 899672 кв. м., из них площадь механизированной оборки составляет - 418 529 кв. м., ручная уборка – 478838 кв. м., уборка контейнерных площадок – 2305 кв. м.

Количество дворников, производящих уборку дворовых территорий, составляет 230 человек. Все бригады укомплектованы спецодеждой, а так же прочим инвентарем для уборки дворовых территорий.

За прошедший период произведены работы:

по ремонту асфальтобетонного покрытия на дворовых территориях общей площадью 3 180 м2;

по ремонту полиуретанового покрытия на детских и спортивных площадках – 67 м2;

по покраске контейнерных, детских и спортивных площадок, ограждений газонов в объеме 40-50% от общего количества;

вывезено мусора с дворовых территорий в объеме более 24 936 м3;

по программе «Миллион деревьев», а так же по заявкам жителей района на портале «Активный гражданин» посажено: деревьев – 395 шт., кустарников – 5243 шт., подсыпано почво-грунта - 354,84 м3;

спилено сухостойных и аварийных деревьев 474 шт.

По **Программе «Стимулирования»** были проведены работы капитального характера по благоустройству дворовых территорий по адресам: Рублевское шоссе д. 24 корп.1, Рублевское шоссе д. 91 корп.4, ул. Академика Павлова д. 6/36, ул. Кунцевская д.8 корп.1, ул. Молдавская д.2 корп.1, ул. Новорублевская д.7-11.

**Данный адрес номинировался как – лучшая реализация проекта обустройства общественного пространства.**

В рамках **Программы «Социально-экономическое развитие района»** произведено благоустройство дворовой территории по адресу; Рублевское шоссе д.22 корп.1.

В рамках реализации программы комплексного благоустройства образовательных учреждений были выполнены благоустроительные работы по адресам: ул. Ельнинская д.12 корп.3 (ГБОУ Школа № 887, дошкольное отделение №2), ул. Партизанская д.39 (ГБОУ Школа №1293), ул. Партизанская д.10 корп.3 (ГБОУ Школа №806, дошкольное отделение №8), ул. Ярцевская д.11 корп.4 (ГБОУ Школа №1293, СП №4 дет. сад №827).

**Содержание и ремонт городских дорог**

С 01.01.2016 г. по 31.12.2016г. выполнены работы:

восстановление асфальтобетонного покрытия 1170 м2;

ремонт искусственных дорожных неровностей (лежачий полицейский) – 275 шт.;

произведена установка урн на остановках общественного транспорта 38шт.

В ежедневном режиме согласно установленного регламента производится промывка и подметание, проезжей части тротуаров и дворовых территорий района. В зимний период производится обработка противогололедным материалом.

**Содержание зеленых насаждений**

На обслуживании находится 51 объектов зеленого хозяйства, общей площадью 628 057,56 м2, в том числе, сквер по улице Академика Павлова, бульвар ул. Кунцевская и парк в поселке Рублево.

Всего за 2016год произведено:

4 покоса травы на газонах, общей площадью –2 340 151,04 м2;

восстановлено (посажено) газонной травы на площади – 670 м2.

Высажено 191 000шт. летней цветочной рассады на ОДХ и дворовых территориях, 10 500 шт. луковичных тюльпанов.

Регулярно проводятся работы:

по санитарной обрезке деревьев, кустарников;

по выявлению сухостойных и аварийных деревьев;

по уходу за цветниками и клумбами, а также декорированию древесной щепой общей площадью 924,01 м2.

**Работа с письмами и обращениями жителей района**

Особое внимание руководством и сотрудниками учреждения уделяется работе с письмами и обращениями граждан по вопросам эксплуатации жилого фонда, содержания дворовой территории, дорог и зеленых насаждений.

Письма и обращения от жителей района поступают через электронный портал «Наш город», по электронной почте, в Единой системе электронного документооборота, а также в письменном виде в дни приема граждан сотрудниками учреждения.

Рассмотрение писем и обращений граждан, поступающих по электронной почте, в Единой системе электронного документооборота, а также в письменном виде в дни приема, осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 02.05.2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Обращения граждан, поступающие через электронный портал «Наш город», рассматриваются с учетом «Классификатора проблем при выполнении работ с учетом специфики ремонтных работ в части устранения проблем до 8 календарных дне и свыше 8 календарных дней», утвержденного заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы Бирюковым П.П.

Всего за двенадцать месяцев 2016 года поступило:

через портал «Наш город» - 1483 обращений;

по электронной почте и в письменном виде – 4138 обращений;

в системе ЭДО – 3100 обращений.

Из поступающих обращений 20 % касаются содержания общего имущества МКД, 63 % - содержания дворовой территории и 17 % - содержания дорог.

Для непосредственной работы по всем письмам и обращениям привлекаются сотрудники отделов, отвечающие за работу с населением, содержание и ремонт общего имущества МКД, дворовой территории, дорожного хозяйства и зеленых насаждений.

В целях организации своевременного и качественного рассмотрения писем и обращений выработана система исполнения и контроля за рассмотрением обращений.

На контроль ставятся все обращения, требующие устранения каких-либо недостатков или ответа по тому или иному вопросу, касающемуся содержания общедомового имущества МКД, дворовой территории, дорог и зеленых насаждений. Контроль за объективным, всесторонним и своевременным рассмотрением обращений в учреждении возлагается на должностных лиц из числа заместителей директора.

Должностные лица, назначенные для контроля, назначают непосредственных исполнителей, обеспечивают объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения, принимают меры по недопущению ненадлежащего исполнения обращения, а также несут персональную ответственность за правильность определения исполнителей, принятие решения по обращению, соблюдение сроков рассмотрения обращений, своевременность продления сроков рассмотрения обращений, содержание подписываемых ответов.

Непосредственные исполнители несут персональную ответственность за качественное и своевременное исполнение поручений по обращению, своевременность извещения руководителей о необходимости продления сроков исполнения поручений по обращениям, содержание и оформление подготовленных ответов.

Контроль за соблюдением порядка и сроков рассмотрения обращений граждан осуществляют сотрудники общего отдела (специалисты по связям с общественностью, сотрудники делопроизводства, специалисты по информационной работе).

Сотрудники общего отдела (специалисты по связям с общественностью, сотрудники делопроизводства, специалисты по информационной работе) несут персональную ответственность за своевременную и правильную регистрацию обращений, обеспечение контроля за соблюдением установленных законом сроков рассмотрения обращений, для этого предусмотрено направление непосредственным исполнителям напоминания о сроке исполнения обращения.

Обращения граждан считаются исполненными и могут быть сняты с контроля, если рассмотрены все поставленные в них вопросы, приняты необходимые меры и даны письменные ответы.

При работе с обращениями, для исполнения которых необходимо устранение недостатков, выявленных в общедомовом имуществе, дворовой территории или дорожном хозяйстве, существует практика представления результатов устранения недостатков непосредственными исполнителями жителям – авторам обращения.

**Работа по взысканию задолженностей за ЖКУ**

Сегодня задолженность населения по оплате за коммунальные услуги является наиболее распространенным видом долга во взаимоотношениях между управляющими организациями и потребителями услуг ЖКХ. Именно по этой причине большинство споров, находящихся на разрешении в судах общей юрисдикции, возникают между организациями ЖКХ и физическими и юридическими лицами.

Главной причиной образования задолженности за ЖКУ является умышленное невнесение платежей, когда неплательщики аргументируют свой отказ от оплаты низким качеством жилищно-коммунальных услуг, несогласием со стоимостью тарифов, начислениями, которые им производят работники МФЦ, и т.д. Кроме этого, образование задолженности связано с неумышленными причинами (неоплата по забывчивости, отсутствие работы и доходов, совершение крупных покупок или предпочтение трат на другие цели и т.д.

Количество задолженников по району Кунцево 6 947 адресов, общая сумма задолженности - 196 453 060, 47 рублей.

При этом, задолженность до 3-месяцев – 4 003 адреса; от 3-х до 6-и месяцев – 1 113 адресов; от 6-и месяцев до 1 года – 722 адресов; от 1 года до 3-х лет – 768 адресов; более 3-х лет – 341 адресов.

Просроченные долги населения за коммунальные услуги приводят к зеркальной задолженности управляющей организации перед поставщиками ресурсов. Такие долги накапливаются и, в конечном итоге, могут привести к невозможности компании качественно оказывать жилищных, коммунальных и прочих услуг, включая управление МКД, а также содержание объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры района.

Руководством и сотрудниками Учреждения проводится комплекс мероприятий взыскания задолженности с населения за неоплаченные жилищно-коммунальные услуги. Данный комплекс мероприятий включает в себя мероприятия досудебной работы (период задолженности до 6-и месяцев), подачу исков в суд (период задолженности составляет более 6-ти месяцев), а также ограничение подачи некоторых видов коммунальных услуг (при сумме долга более 100 – 150 тыс. рублей и наличии тенденции увеличения суммы долга).

**На этапе досудебной работы** осуществляется взыскание задолженностей в соответствии с мероприятиями, утвержденными префектом ЗАО г. Москвы, а именно:

* направление должникам - физическим и юридическим лицам уведомлений о наличии задолженности;
* заключение соглашений с должниками – физическими и юридическими лицами о реструктуризации задолженности;
* размещение информационных объявлений о наличии задолженности в подъездах МКД;
* автодозвон физических и юридических лиц, имеющих задолженность за ЖКУ;
* размещение на сайтах управы, управляющей компании, районных газетах, информационных стендах статей о недопустимости возникновения задолженности за ЖКУ;
* привлечение к работе с должниками председателей советов домов, групп активных жителей;
* размещение судебных решений в пользу УК на сайте УК;
* проведение мероприятий по выявлению фактов проживания незарегистрированных граждан, оформление соответствующих документов с последующим начислением в ЕПД платы за полученные ЖКУ;
* проведение анализа водопотребления по ИПУ, выявление квартир с некорректными данными, принятие мер, организация и учет контрольных снятий показаний по ИПУ;
* проведение разъяснительной работы с жителями, не установившими ИПУ, ведение учета таких квартир;
* формирование долговых ЕПД, их печать и доставка ЕПД жителям;
* мониторинг доставки текущих и долговых ЕПД жителям;
* доставка юридическим лицам документов для производства оплаты.

**В ходе судебной работы** по взысканию задолженностей с января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. подано 1398 иска и заявлений о выдаче приказов о взыскании задолженности на общую сумму 93 794 881,35 руб. Получено судебных решений и приказов (в том числе и по ранее поданным заявлениям) в количестве 1 257 на общую сумму 62 681 954,46 руб.

Получено и направлено в банки, для взыскания по рассмотренным в судах делам за указанный период 717 исполнительных документа на общую сумму 29 103 654,66 руб.

За указанный период с должников по банку взыскана сумма 10 082 760,76 руб., оплатили долг добровольно по 186 лицевым счетам сумму в размере 7 481 672,34 руб., заключено 275 соглашений на сумму 22 514 313,03 руб.

**В 2016 году проводилась работа по ограничению подачи** некоторых видов услуг.

Для организации и проведению данной работы заключен Договор на оказание комплексной услуги по ограничению водоотведения должникам за жилищно-коммунальные услуги между ГБУ «Жилищник района Кунцево» - Заказчик и ООО «Вест-Клининг» - «Исполнитель».

На основании данного Договора Исполнитель, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», производит в отношении должников все уведомительные мероприятия, монтаж и последующий демонтаж ограничивающих устройств с использованием специализированного оборудования.

За 2016 г. были установлены 93 заглушки на систему водоотведения по адресам с задолженностью на сумму 16 553 295,53 руб. После подписания Соглашения о реструктуризации оплаты долга по 13 адресам ограничивающие устройства были демонтированы. После добровольной оплаты долга по 48 адресам ограничивающие устройства были демонтированы. На данный момент установлены, но не демонтированы 32 заглушки на систему водоотведения.

Таким образом, руководство и уполномоченные сотрудники ГБУ «Жилищник района Кунцево» проводят комплексную работу по взысканию задолженностей за ЖКУ.

Однако, хочется заметить, что недостаточную активность в данной работе проявляют жители МКД, в которых проживают должники по оплате ЖКУ. Необходимо активизировать работу советов домов по данной проблеме. От добросовестности каждого жителя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, непосредственно зависит качество предоставляемых услуг, управляющее компанией по обслуживанию МКД.

**Принцип «добросовестный сосед платит за недобросовестного соседа» должен перестать существовать!**

**Задачи на 2017 год.**

В 2017 году запланировано отремонтировать 205 подъездов.

Так же на 2017 год запланировано подготовить к весенне-летней эксплуатации 383жилых дома.

В плане работы на 2017 год запланированы мероприятия:

- по уборке чердаков, подвалов от мусора;

- текущий ремонт кровли -1350м2 ;

- отмосток - 235 м2;

- водосточных труб и внутренних водостоков -362 п.м.;

- ремонт и окраска цоколей и фасадов - 6978 м2;

- окраска входных групп - 386 шт;

- наладка сантехоборудования в 18075 квартирах;

- наладка электрооборудования в 142 строениях.

Также в 2017 году запланоровано в 6-ти строениях восстановление температурно-влажностного режима в чердачных помещениях.

Ремонт входных дверей в жилых домах в количестве 37 шт.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. №832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» на территории Кунцево в 2017 г. запланировано проведение капитального ремонта 24 многоквартирных дома по следующим адресам:

- Бобруйская ул., д.34;

- Василия Ботылева ул., д.19;

- Ивана Франко ул., д.22 корп3;

- Ивана Франко ул., д.22 корп4;

- Молодогвардейская ул., д.1 корп.1;

- Молодогвардейская ул., д.3;

- Молодогвардейская ул., д.5;

- Молодогвардейская ул., д.43;

- Молодогвардейская ул., д.47 корп.1;

- Молодогвардейская ул., д.49;

- Молодогвардейская ул., д.50;

- Молодогвардейская ул., д.51;

- Набережная ул., д.15;

- Павлова ул., д.16;

- Партизанская ул., д.35 корп.1;

- Партизанская ул., д.51 корп.1;

- Партизанская ул., д.51 корп.2;

- Полоцкая ул., д.6 корп.2;

- Рублевское ш., д.109 корп.1;

- Рублевское ш., д.109 корп.2;

- Рублевское ш., д.89 корп.3;

- Ярцевская ул, д.1;

- Ярцевская ул, д.7;

- Ярцевская ул, д.25.

Также определен перечень многоквартирных домов, в отношении которых в 2017г. запланированы работы по замене лифтового оборудования и ремонту лифтовых шахт: Ельнинская ул., д.5; Истринская ул., д.10 корп.2 (2 лифта).

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, предусмотренным краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта в многоквартирных домах на территории города Москвы, включающим следующие виды работ: разработка проектно-сметной документации; ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения (стояки и разводящие магистрали); ремонт внутридомовых систем горячего водоснабжения (стояки и разводящие магистрали); ремонт внутридомовых систем теплоснабжения (стояки и разводящие магистрали); ремонт внутридомовых систем водоотведения, ремонты кровельного покрытия, фасада.

Заказчик работ – ФКР Москвы.

В настоящее время разработана ПСД на все МКД, включенных в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории района Кунцево.

И.В.Русанов