



Управляющая компания
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №2
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА»

ОТЧЕТ
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №2
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА»
ПО ИТОГАМ РАБОТЫ ЗА 2016 Г.
(МО АКАДЕМИЧЕСКОЕ)

Санкт-Петербург

Предлагаем Вашему вниманию отчет ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №2 КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА» по итогам работы за 2016 год.

ООО «ЖКС № 2 Калининского района» обслуживает дома, расположенные на территории муниципального образования «Академическое» г. Санкт-Петербурга. В сферу его деятельности входит:

- Управление жилищным фондом;
- Текущий ремонт и техническое обслуживание жилых домов;
- Санитарное содержание и благоустройство придомовой территории;
- Предоставление коммунальных услуг;
- Техническая эксплуатация нежилого фонда.

На территории муниципального образования Академическое находится 121 дом в управлении, что составляет 67% от всего обслуживаемого жилого фонда. Из них большинство – это дома 50-70-х годов постройки. Проживающее население на данной территории составляет 34 тысячи человек. Кроме домов, находящихся в управлении, ООО «ЖКС №2 Калининского района» также осуществляет техническое обслуживание 24-х домов ЖСК и ТСЖ. С ними заключены договора на аварийно-диспетчерское обслуживание, текущий ремонт, осуществляется подготовка и сдача домов к отопительному периоду.

Структура ООО «ЖКС №2 Калининского района» включает в себя:

- круглосуточная аварийно-диспетчерская служба, состоящая из 4-х аварийных бригад;
- служба механизации (автопарк составляет 44 единицы техники);
- общестроительная служба; а также четыре жилищно-эксплуатационных участка.

Выполнение плана текущего ремонта за 2016 год.

В соответствии с утвержденным планом текущего ремонта и графиками выполнения работ на 2016 год в жилых домах МО Академическое выполнены работы **по текущему ремонту жилищного фонда на сумму 50 млн. 913 тыс. руб.**, в том числе:

- ремонт кровли – в 23 домах – отремонтированная площадь составляет 2 868 м² на сумму 1 434,16 тыс. руб.
- косметический ремонт л/клеток в 40 домах – 101 л/клетка на сумму 13 759,51 тыс. руб.

При планировании и проведении косметического ремонта л/клеток УК комплексно выполняет данные работы. Производится замена светильников на энерго-сберегающие с датчиками движения, что позволяет снизить потребление энерго-ресурсов в домах. В рамках финансовых возможностей производится замена деревянных оконных заполнений на ПВХ. Данные работы направлены на энергосбережение и повышение энергоэффективности, а также повышение технических характеристик, улучшение внешнего вида, удобства в эксплуатации.

- герметизация стыков стеновых панелей – в 33 домах – 2 136 м/п на сумму 872,06 тыс. руб.

- ремонт фасадов (в том числе цоколей) в 32 домах – 9 901 м² на сумму 3 112,201 тыс. руб.

В целях обеспечения безопасного проживания граждан, которое является одной из основных задач УК, уделяется пристальное внимание на состояние фасадов. Наиболее проблемными являются МКД, фасады которых облицованы керамической плиткой. В 2016 году в рамках текущего ремонта был выполнен ремонт фасадов в 2 МКД данной серии. Были восстановлены участки с утраченной облицовочной плиткой в полном объеме по всему фасаду дома в подкарнизной части и на уровне разных этажей. Принятые меры предотвратили дальнейшее самопроизвольное обрушение облицовочной плитки, обеспечили безопасность пешеходов и жителей, улучшили внешний вид фасада дома.

- - ремонт балконов, козырьков – в 21 доме на сумму 2 648,74 тыс. руб.

В рамках текущего ремонта в 2016 году был выполнен ремонт ограждений балконов в 15 – ти этажном жилом доме с переходными балконами по адресу ул. А. Константинова, д. 4 корп. 1. В процессе производства работ было выполнено устройство ограждений балконов из профлиста по периметру всего дома и на всех этажах. Выполненные работы полностью предотвратили возможное обрушение фрагментов бетонных заполнений балконных ограждений, обеспечили безопасность пешеходов и жителей, улучшили внешний и эстетический вид фасада дома, упростили эксплуатацию фасада. Так же в 2016 году были выполнены работы по ремонту 2 балконов, признанными аварийными, на основании заключения специализированной организации.

- ремонт тех. помещений (машинные помещения, мусороприемные камеры) в 11 домах на сумму 51,679 тыс. руб.

- замена и ремонт водосточных труб – в 5 домах на сумму 26,353 тыс. руб.

- ремонт окон и дверей (л/клетки, подвальные, чердачные помещения, мусороприемные камеры, подвальные окна) – на сумму 2 264,331 тыс. руб. В це-

лях реализации Закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района» в 2016 году в рамках текущего ремонта установлены окна ПВХ в 6 парадных 9 – ти этажного жилого дома.

- ремонт полов МОП – 22 дома – на сумму 2 109,03 тыс. руб.

На обслуживании УК находятся жилые дома, покрытие полов на л/клетках которых выполнены из плитки ПВХ с момента строительства дома. В процессе эксплуатации покрытие пришло в негодность, имеются места частичного или полного отсутствия плиток. В виду того, что данный материал снят с производства, произвести ремонт должным образом не представляется возможным, л/клетки имеют ненадлежащий внешний вид, значительно усложняется эксплуатация и влажная уборка полов л/клеток. УК проводит работы по устройству полов из керамической плитки или промышленного линолеума с полной разборкой плитки ПВХ. В 2016 году данные работы выполнены в 12 домах.

- ремонт отмосток – 8 домах – на сумму 54,41 тыс. руб.
- установка металлических дверей (подвалы, мусороприемные камеры, вход в ВУ, ТУ-жел. двери, чердаки-огнеупорные люки) в 22 домах 62 двери на сумму 613,48 тыс. руб.
- ремонт мусоропровода (замена шибберов, ремонт загрузочных клапанов, стволов) – в 16 домах на сумму 475,64 тыс. руб.
- ремонт и восстановление тротуаров, дорожек и т.д. 11 домов на сумму 192,44 тыс. руб.
- замена и ремонт трубопроводов ХВС, ГВС, ЦО, водоотведения – на сумму 4 428,17 тыс. руб.

В рамках текущего ремонта в 2016 году были выполнены работы по замене стояков ХВС, ГВС и запорной арматуры в 9-ти этажном, 6-ти парадном доме по адресу С. Ковалевской, д. 12. Работы выполнены по всему дому и с применением более современных материалов. Выполненные работы значительно упростили эксплуатацию инженерных сетей и повысили уровень комфортности проживания. Так же в 2-ух жилых домах по адресам: пр. Тихорецкий д. 39 и ул. Хлопина д. 9 корп. 3 выполнены работы по замене розливов и установке запорной арматуры по подвальным помещениям. Что позволило снизить количество аварий, отключений и % износа внутридомовых сетей.

- - замена запорной арматуры (шаровые, регулирующие краны и задвижки) – 1 815 шт. на сумму 2 414,8 тыс. руб.
- - замена отопительных приборов (радиаторов) – 180 штук на сумму 1 021,13 тыс. руб.

- - ремонт и замена эл/проводки, аппаратов защиты, установка энерго-сберегающих светильников, реле времени, ремонт ГРЩ – на сумму 6 737,71 тыс. руб. Большое внимание уделено замене светильников на энергосберегающие с датчиками движения, что позволяет снизить потребление энергоресурсов в домах. Данные работы были выполнены в 40 МКД.
 - Ремонт лифтового оборудования. Выполнены работы по восстановлению двухсторонней переговорной связи в 5 домах, произведена замена лебедок в 2 домах. Сумма работ составляет 1 473,10 тыс. руб. Так же ежегодно выполняются мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации лифтов в жилых домах и соблюдению Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов», утверждённого решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824. Своевременно проводится оценка соответствия лифтов, контроль металлоконструкций. При проведении плановой проверки Ростехнадзором в январе 2017 года, из эксплуатации не был выведен ни один лифт.
 - - АВР – на сумму 7 223,97 тыс. руб.
- ИТОГО выполнены работы по статье «Текущий ремонт» на сумму **50 912,91** тыс. руб.

Информация о выполненных мероприятиях при подготовке к осенне-зимнему периоду 2016-2017г.

Согласно приказа «О задачах по подготовке жилищного фонда ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района» к зимнему периоду 2016- 2017 гг.», был проведен весенний осмотр зданий с 01 апреля по 30 апреля. Оформлены акты общего осмотра зданий, акты готовности объектов к работе в зимних условиях 2016/2017года по утвержденной форме с записью в журнал регистрации осмотров на все дома в количестве -121 жилой дом. При проведении весеннего осмотра жилых домов проведен детальный осмотр ограждающих конструкций зданий, архитектурных элементов, водоотводящих систем, наружного и внутреннего освещения чердачных и подвальных помещений, теплоизоляции инженерных сетей, парапетных ограждений кровель, исправность дымоходов и газоходов. Особое внимание обращено на техническое состояние несущих конструкций фундаментов, стен, перекрытий, балконов, эркеров, козырьков, карнизных плит.

По результатам весеннего осмотра были определены виды и объемы ремонтных работ в соответствии с требованиями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», составлены и утверждены планы мероприятий

по подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях, а также проведения необходимых ремонтных работ.

По состоянию на 01.09.2017 г. получены акты готовности энергоснабжающими организациям : ОАО«Ленгаз-Эксплуатация», ГУП «Водоканал СПб», ГУП «ТЭК СПб». По всем домам оформлены акты готовности к эксплуатации в зимних условиях.

В период периодического протапливания осуществлялись ежедневные выходы на адреса на предмет проверки работоспособности систем отопления и своевременного устранения неполадок. На основании распоряжения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, УК своевременно произвело подключение 121 МКД к центральному отоплению.

В комплекс работ по подготовке жилого фонда к эксплуатации в зимних условиях вошла установка и замена на линии ГВС регуляторов давления и регуляторов температуры позволяющих получать горячее водоснабжение установленного качества, установка приборов КИП (манометров, термометров), изоляция трубопроводов ЦО, ГВС, устранение неисправностей и повреждений на внутридомовых сетях, замена запорной арматуры (клапанов шаров, обратных, предохранительных), подготовка элеваторных узлов (окраска трубопроводов, тех. помещений, восстановление освещения), промывка систем ЦО, остекление оконных заполнений, ремонт, утепление и восстановление дверных и оконных заполнений, установка и ремонт подвальных окон, ремонт крыш, герметизация м/панельных швов, установка ж/дверей в подвальные и чердачные помещения.

В целях своевременного реагирования и устойчивого функционирования в отопительный сезон всех структурных подразделений ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района» совместно с Жилищным Агентством и теплоснабжающей организацией проведена противоаварийная тренировка, в ходе которой отработано совместное взаимодействие при возникновении аварийных и нестандартных ситуаций.

В полном объеме была укомплектована аварийно-диспетчерская служба материально-технической частью и персоналом, создан запас строительных материалов и инструментов для выполнения аварийно-восстановительных работ в зимний период.

Организована заготовка необходимых антигололедных материалов для посыпки тротуаров и дворовых территорий в борьбе с гололедицей. Заключен договор с «Водоканалом» на утилизацию снега. В полном объеме обеспечена подготовка уборочно-транспортной техники, а также уборочного навесного оборудования к зимней эксплуатации.

Мероприятия по энергосбережению.

Согласно 261-ому Федеральному закону об энергосбережении во всех жилых домах, установлены узлы учета тепловой энергии. Так же в целях реализации Закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности..» ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района» в рамках текущего ремонта проводит мероприятия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности.

В 2016 году был проведен ряд таких мероприятий на сумму **7 580,67** тыс. руб., а именно:

	Наименование мероприятия	кол-во	тыс. руб.
	Промывка трубопроводов и стояков системы отопления	120,86 тыс.м3	408,52
	Ремонт изоляции трубопроводов систем отопления и ГВС в подвальных помещениях	1 531 м/п	1071,63
	Установка запорных вентилей на радиаторах	228 шт.	159,6
	Замена ламп накаливания на энергосберегающие	3 112 шт.	2179
	Установка автоматических систем включения (выключения) внутридомового освещения (светильники с датчиками движения)	2 792 шт.	1954,61
	Установка оборудования для автоматического освещения помещений в местах общего пользования (реле времени)	14 шт.	9,8
	Установка дверей и заслонок в проемах подвальных и чердачных помещениях	46 шт.	32,34
	Установка стеклопакетов	48 шт.	805,4
	Заделка межпанельных швов	2 136 м/п	872,06
0	Установка регулирующих кранов и балансировочных клапанов	24 шт.	16,66
1	Регулировка кранов и клапанов регулирующих и балансировочных	102 шт.	71,05
	ИТОГО		7580,67

Оценивая ситуацию в целом, можно сказать, что все выполненные мероприятия в ходе подготовки, позволяют нам вступить с готовностью в новый отопительный сезон и провести его на должном уровне.

Капитальный ремонт 2016 год.

В 2016 году выполнены работы по капитальному ремонту на сумму **104 281 354,82** рублей, из них:

- ремонт крыши – 1 дом – на сумму **904 001,66** рублей
- ремонт внутридомовых инженерных систем (розлива ХВС, ГВС по статье АВР) – 3 дома на сумму **684 958,83** рубля
 - ремонт лифтов (модернизация) – 12 домов – 48 лифтов – на сумму **102 692 394,33** рубля.

№ п/п	Адрес объекта	Вид работ капитального ремонта	Подрядчик		Стоимость капитального ремонта, (руб.)
			Наименование организации	Дата, номер договора	
1	2	3	4	5	6
1.	ул. Академика Байкова дом 17 корпус 1 (10 лифтов)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/4/2016 от 15.04.2016	20 518 030,81
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		334 170,10
2.	ул. Академика Байкова дом 17 корпус 2 (3 лифта)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/4/2016 от 15.04.2016	6 171 105,14
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		100 251,03
3	ул. Академика Байкова дом 11 корпус 3 (6 лифтов)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/4/2016 от 15.04.2016	12 480 615,01
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		200 502,06
4	ул. Академика Байкова дом 9 (2 лифта)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/4/2016 от 15.04.2016	4 203 003,46
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		66 834,02
5	Гражданский пр. дом 80 корпус 2	Ремонт крыши	ООО «ЭнКом»	Договор № 4/КР/ от 16.05.2016	904 001,66
6	Светлановский пр., дом 46, корп. 1 (10 лифтов)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/13/2016 от 02.06.2016	21 116 631,65
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		508 561,59
7	ул. Вавиловых д. 7 корпус 2 (1 лифт)	Ремонт лифтов	ООО «РЛМ»	Договор № 4/Л/18/2016 от 20.06.2016	2 176 032,37
		ТО	ООО ИнвестСервис		41 062,04
8	ул. Вавиловых д. 9 корпус 1 (3 лифта)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/39/2016 от 05.08.2016	6 469 601,56
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»	договор	360 723,44

9	Гражданский пр. дом 75 корпус 1 (3 лифта)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/39/2016 от 05.08.2016	6 051 729,85
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		360 000,00
10	ул. Вавиловых д. 4 корпус 1 (1 лифт)	Ремонт лифтов	ООО «СМУ-Сервис»	Договор № 4/Л/73/2016 от 17.10.2016	2 269 216,90
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		51 000,00
11	ул. Вавиловых д. 8 корпус 1 (1 лифт)	Ремонт лифтов	ООО «СМУ-Сервис»	Договор № 4/Л/93/2016 от 17.10.2016	2 269 216,90
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		51 000,00
12	Пр.Гражданский 94 корпус 2	АВР Розлив ХВС	ООО «СтройРесурс»	Заказчик ГКУ «ЖА Калининского района»	329 365,84
13	пр. Науки д 12 корпус 7	АВР Розлив ХВС	ООО «СтройРесурс»	Заказчик ГКУ «ЖА Калининского района»	177 412,57
14	пр. Науки д 12 корпус 8	АВР розлив ХВС	ООО «СтройРесурс»	Заказчик ГКУ «ЖА Калининского района»	178 180,42
15	пр. Науки д. 2 (4 лифта)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/96/2016 от 22.11.2016	7 680 104,65
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»		300 000
16	Тихорецкий пр. 31 корпус 2 (4 лифта)	Ремонт лифтов	ООО «МЛМ Нева трейд»	Договор № 4/Л/96/2016 от 22.11.2016	8 943 001,75
		ТО	ООО «Техэкспертсервис»	договор	240 000

Проводимые ежегодно работы капитального и текущего характера на инженерных сетях, ведут к снижению аварийных ситуаций, отключений, снижает % износа и повышает уровень комфортности проживания.

Теперь несколько слов о наших проблемах.

Общая задолженность населения на 01.01.2017 г. составляла 206 млн. руб. Задолженность населения по МО Академическое за жилищно-коммунальные услуги на 11.05.17г. составляет 60 млн. руб. , это приводит к росту задолженности перед ресурсоснабжающими организациями на 01.01.2017г:

- ✓ Водоканал – 31 млн. руб.;
- ✓ ГУП «ТЭК» - 51 млн. руб.;

Задолженность перед РСО на 01.05.2017г составила:

- ✓ Водоканал – 27 млн. руб.;
- ✓ ГУП «ТЭК» -51млн.руб.;

Чтобы оплатить долги монополистам необходимо, чтобы жители в полном объеме своевременно оплачивали свои квитанции.

Убедительная просьба оплачивать своевременно квитанции по квартплате.

ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района» реализует комплекс мероприятий по снижению и предотвращению роста задолженности населения по оплате жилищно-коммунальных услуг:

- ✓ Для истребования задолженности используется как досудебный, так и судебный порядок урегулирования вопросов оплаты жилищно-коммунальных услуг;

- ✓ В случае не оплаты жилищно-коммунальных услуг 3 и более месяцев задолженность взимается в судебном порядке;

- ✓ Ежемесячно проводятся встречи с гражданами, имеющими задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг, рассматриваются причины образования задолженности, причины неплатежеспособности граждан, устанавливаются графики погашения задолженности;

- ✓ За 2016г. выдано предписаний о погашении задолженности 1 571 шт.;

- ✓ Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний составляет 3 млн. руб.;

- ✓ Сотрудниками «ЖКС №2» было оформлено 895 исков по взысканию задолженности на сумму 28 млн. руб.

- ✓ Количество исков, рассмотренных судами 674 шт. на сумму 21 млн. руб., по всем искам принято решение о взыскании задолженности, в том числе по 183 искам прекращено производство, в связи с оплатой на сумму 4 млн. руб.

Нужно отметить, что в «ЖКС №2 Калининского района» есть свой сайт, размещенный по адресу www.gks2.ru , на котором согласно Постановлению Правительства № 731 раскрыта информация о нашей организации в полном объеме. На сайте жители наших домов могут получать всю исчерпывающую информацию о работе предприятия; размещены отчеты о нашей деятельности; финансовые показатели: услуги, оказываемые населению; информация по текущему и капитальному ремонту; работает интернет-приемная.

Руководство «ЖКС №2» осуществляет прием населения ежедневно по всем интересующим вопросам. С графиком приема также можно ознакомиться на сайте.