



Управляющая компания
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №2
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА»

ОТЧЕТ
ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС №2
КАЛИНИНСКОГО РАЙОНА» ПО
ИТОГАМ РАБОТЫ ЗА 2014 Г. (МО
ГРАЖДАНКА)

Санкт-Петербург

Предлагаем Вашему вниманию отчет по итогам финансово – хозяйственной деятельности за 2014 год , подготовке домов к отопительному периоду 2015-2016 гг. , текущему и капитальному ремонту.

ООО «ЖКС № 2 Калининского района» обслуживает дома, расположенные на территории муниципального образования Гражданка 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 Гражданка расположен 61 дом в управлении ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района», что составляет 35% от всего обслуживаемого жилого фонда. Из них большинство – это дома 50-70-х годов постройки. Проживающее население на данной территории составляет 16 тысяч человек. Кроме домов, находящихся в управлении, ООО «ЖКС №2 Калининского района» также осуществляет техническое обслуживание 26-и 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 41 единицу техники);
- общестроительная служба; а также четыре жилищно-эксплуатационных участка.

Выполнение плана текущего ремонта за 2014 год

В соответствии с утвержденным планом текущего ремонта и графиками выполнения работ на 2014 год в жилых домах МО Гражданское выполнены работы **по текущему ремонту** жилищного фонда (на сумму **19 917,441** тыс. руб.), в том числе:

- ремонт кровли – в 12 домах – отремонтированная площадь составляет 2470 м² на сумму 1млн. 642 тыс. руб.
- косметический ремонт л/клеток в 17 домах – 65 л/клеток на сумму 7 млн.127 тыс. руб.
- герметизация стыков стеновых панелей в 3 домах – 84 м/п на сумму 26,2 тыс. руб.
- ремонт козырьков в 5 домах – 20,5 м² на сумму 101 тыс. руб.
- ремонт фасадов в 2 домах – 33,6 м² на сумму 81 тыс. руб.
- замена подвальных окон в 11 домах – 285 окон – на сумму 448 тыс. руб.

- ремонт и окраска цоколей в 12 домах – 1 589 м² на сумму 341 тыс. руб.
- ремонт полов в МОП (устройство керамической плитки) в 7 домах – 207,1 м² на сумму 262 тыс. руб.
- ремонт и замена трубопроводов ХВС, ГВС, ЦО, водоотведения, запорной арматуры, отопительных приборов, замена и ремонт эл/проводки, установочной и защитной арматуры, ремонт ГРЩ, ЭЩ, ВУ – во всех 59 домах на сумму 9 млн. 96 тыс. руб.

Информация о выполненных мероприятиях при подготовке к осенне-зимнему периоду 2014-2015, 2015-2016 гг.

Согласно приказа «О задачах по подготовке жилищного фонда ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района» к зимнему периоду 2014- 2015 гг.», был проведен весенний осмотр зданий с 01 апреля по 30 апреля 2014г. С 01 апреля по 30 апреля 2015г. » был проведен весенний осмотр зданий к зимнему периоду 2015- 2016 гг. Оформлены акты общего осмотра зданий, акты готовности объектов к работе в зимних условиях по утвержденной форме с записью в журнал регистрации осмотров на все жилые дома. 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 01.09.2014 г. получены акты готовности энергоснабжающими организациям: ОАО «ПетербургГаз», ГУП «Водоканал СПб», ГУП «ТЭК СПб». По всем домам оформлены акты готовности к эксплуатации в зимних условиях.

В период периодического протапливания (с 26.09.14 г) осуществлялись ежедневные выходы на адреса на предмет проверки работоспособности систем отопления и своевременного устранения неполадок. На основании распоряжения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению с 04.10.2014 проводится регулярная подача тепловой энергии для нужд отопления зданий. Из 61 жилого дома МО Гражданское произведено своевременное подключение 61 дома, что составляет 100%.

В комплекс работ по подготовке жилого фонда к эксплуатации в зимних условиях вошла установка и замена на линии горячего водоснабжения регуляторов давления и регуляторов температуры позволяющих получать горячее

водоснабжение установленного качества, установка приборов КИП (манометров, термометров), изоляция трубопроводов ЦО, устранение неисправностей и повреждений на внутридомовых сетях, замена запорной арматуры, подготовка элеваторных узлов (окраска трубопроводов, тех. помещений, восстановление освещения), промывка систем ЦО, остекление оконных заполнений, ремонт, утепление и восстановление дверных и оконных заполнений.

В зимний период для комплексной уборки территории применяется 24 единицы уборочной техники. Также в этом году был приобретен автомобиль ГАЗ Борт/тэнт стоимостью 554 тыс. руб., одноковшовый экскаватор стоимостью 1476 тыс.руб., машина уборочная универсальная на сумму 561 тыс. руб; мотокосы в количестве 13 единиц на сумму 215 тыс. руб. Приобретен уборочный инвентарь на сумму 646 тыс. руб.; 185 тонн пескосоляной смеси на сумму 545 тыс. руб.; 5 тонн соли на сумму 25 тыс.руб.

Для скорейшей очистки кровли от свежесвыпавшего снега нами приобретены и используются ранцевые воздуходувки. На период плохих метеоусловий и сильных снегопадов заключены договоры по дополнительному привлечению кровельщиков и альпинистов по очистке кровли.

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.

Мероприятия по энергосбережению

Согласно 261-ому Федеральному закону об энергосбережении во всех жилых домах, относящихся к МО Гражданка, где требовалась установка узлов учета тепловой энергии, узлы установлены и приняты в учет. Так же в целях реализации Закона «**Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности** и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района» в рамках текущего ремонта проводит мероприятия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности.

В 2014 году был проведен ряд таких мероприятий на сумму **798** тыс. руб., а именно:

1. Установка светильников светодиодных с датчиками движения на лестничных клетках – 379 шт. на сумму 504 тыс. руб.
2. Установка ламп энергосберегающих в местах общего пользования – 1802 шт. на сумму 148 тыс. руб.
3. Установка регулирующей запорной арматуры:
 - Регулирующие задвижки – 14 шт. на сумму 80 тыс. руб.
 - Регуляторы температуры – 5 шт. на сумму 39,7 тыс. руб.
 - Герметизация стыков стеновых панелей – в 3 домах – 84 м/п на сумму 26 тыс. руб.

Важной составляющей в период эксплуатации домов в зимних условиях является выполнение работ по нормализации температурно-влажностного режима в чердачных помещениях.

Начиная с 2012 года по 2014 год, нами завершены работы по утеплению чердачного перекрытия и верхнего розлива в домах с металлическими кровлями. Данный комплекс мероприятий значительно сокращает образование наледи на крышах домов и как следствие трудозатраты на очистку.

На случай аварийной ситуации в каждом жилищно-эксплуатационном участке и аварийной службе создан аварийный запас необходимых материалов, имеются в наличии ограждения и сигнальные ленты. Приобретено 350 радиаторов отопления и две тепловые пушки.

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 нештатных ситуаций.

Капитальный ремонт

Так же в 2014 году проведен **капитальный ремонт** в жилых домах на сумму **4 млн. 686 тыс. руб.**, а именно:

- ремонт крыши в 3 домах на сумму 4 млн. 686 тыс. руб. (Верности, д. 3, Гражданский пр. д. 25 к. 2, Гражданский пр. д. 31 корп. 2)

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

№ п/п	Адрес объекта	Вид работ капитального ремонта	Подрядчик		Стоимость капитального ремонта, (в руб.)е	
			Наименование организации	Дата, номер договора подряда	Сумма, руб.	Выполне ние, %
1	2	3	4	5	8	9
1	ул. Верности, д. 3, литера А	Ремонт крыши	ООО «УСМР- 288 СПб»	28.04.2014 №5	1708554,4	95
2	Гражданский пр., д. 25, корп. 2, литера А	Ремонт крыши	ООО «УСМР- 288 СПб»	28.04.2014 №6	1342069,2	95
3	Гражданский пр., д. 31, корп. 2, литера А	Ремонт крыши	ООО «УСМР- 288 СПб»	28.04.2014 №7	1635637,8	100
ИТОГО					4 686 261,40	

Теперь несколько слов о наших проблемах.

Задолженность населения по МО «Гражданка» за жилищно-коммунальные услуги на 11.05.2015г. составляет 49 млн.руб. , это приводит к росту задолженности перед ресурсоснабжающими организациями на 01.01.2015г:

- Водоканал – 21 млн.руб.;
- ГУП «ТЭК» - 44 млн.руб.;
- ПСК – 868 тыс.руб.

Задолженность перед РСО на 01.05.2015г составила:

- Водоканал – 25 млн.руб.;
- ГУП «ТЭК» - 88 млн.руб.;
- ПСК – 721 тыс.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 2014г. выдано предписаний о погашении задолженности 1 621 шт.;

✓ Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний составляет 4 млн. руб.;

✓ Сотрудниками «ЖКС №2» было оформлено 544 иска по взысканию задолженности на сумму 10 млн. руб.

✓ Количество исков, рассмотренных судами 408 шт. на сумму 17 млн. руб., по всем искам принято решение о взыскании задолженности, в том числе по 91 иску прекращено производство в связи с оплатой на сумму 3 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.