

Справка по подготовке жилых домов Кронштадтского района к эксплуатации в зимний период 2015-2016 годов

На обслуживании управляющей компании находятся 327 многоквартирных домов 970 подъездов Кронштадтского района.

ООО «ЖКС Кронштадтского района» в межотопительный период проводит всю необходимую работу по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации.

Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период начинается с весеннего осмотра зданий и составления перечня работ, которые необходимо выполнить в межотопительный период согласно регламента и правил подготовки МКД к отопительному периоду.

После проведения необходимых работ оформляются паспорта готовности домов к эксплуатации в отопительный период, которые предъявляются для согласования и приемки следующим организациям: ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал СПб», Пожнадзор, и ООО «ПетербургГаз». Государственный контроль осуществляет Жилищная Инспекция, ГКУ «ЖА», администрация Кронштадтского района.

До 01 сентября 2015 года Управляющая компания оформила и предъявила 327 паспортов готовности МКД к отопительному периоду 2015-2016г.г. На межведомственной комиссии с участием губернатора СПб Полтавченко Г.С. Кронштадтский район был отмечен как один из лучших районов по подготовке к отопительному сезону.

Одним из основных видов работ по подготовке к отопительному сезону являются работы по приведению инженерных сетей и оборудования в технически исправное состояние. Ряд проблем, которые не решались многие годы нам удалось в этом году решить: так например, составлены и подписаны акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон с ОАО Оборэнерго в количестве 179 шт., в результате решен вопрос по 19 кварталу по передачи 28 кабельных линий, проходящих в земле от ТП до ГРЩ МКД в Оборэнерго. Тем самым снят вопрос по ремонту этих сетей за счет средств жителей по статье «текущий ремонт». В 19 квартале долгое время дом по адресу Станюковича, 6 находился на одном электрическом вводе, в этом году при участии ООО «ЖКС» силами Оборэнерго выполнены работы по восстановлению второго ввода, тем самым обеспечена безопасная эксплуатация дома в зимний период. Для безопасной эксплуатации домов по электроснабжению, с учетом повышенного потребления электроэнергии выполнены работы по замеру сопротивления изоляции на сумму 165тыс.руб. Такие работы выполняются один раз в три года.

В связи с увеличением электропотребления в квартирах современными электроприборами Жилкомсервис разработал программу реконструкции ГРЩ, в этом году проведена работа по реконструкции 15

ГРЩ. Выполняя такие работы, мы тем самым уменьшаем количество аварийных ситуаций на электросетях. Эти работы будут выполняться и в последующем.

Для того чтобы наиболее эффективно и безопасно эксплуатировать жилые дома необходимо при ремонтах и эксплуатации использовать новые, современные материалы и технологии. Так например для того чтобы на чердаках не размораживались системы холодного водоснабжения были выполнены работы по прокладке греющего кабеля по трубам в 7 домах 220 п/м по адресам Посадская, д. 3, Коммунистическая д. 3 Петровская 8, к. 2, Красная 2 Владимирская 17/5, Советская, д. 7, Кронштадтская ул. д. 10, это дома где происходит небольшой водоразбор холодной воды.

Выполняя требования 261 Ф.З. ООО «ЖКС» постоянно проводит мероприятия по энергосбережению, перечисленные выше виды работ относятся к работам по энергосбережению. Также для эффективного использования энергоресурсов и уменьшения потребления электроэнергии на общедомовые нужды выполнены работы по установке на л/к 3989 энергосберегающих лам, 40 светодиодных светильников, 170 оптикоакустических светильников, работающих на звук и на свет. Работа по энергосбережению ведется постоянно, в дальнейшем ООО «ЖКС» планирует полностью перейти на энергосберегающие лампы.

В 108 домах проведена поверка УУТЭ на сумму 1, 0 млн. руб., заключены договоры на проектирование и монтаж прибалтийских УУТЭ, не подлежащих ремонту, их модернизацию и импортозамещение на сумму 2 млн.руб.

Продолжая разговор о применении новых технологий хочется отметить, что в межотопительный период был опробован метод промывки систем теплоснабжения современными химическими составами. В многоквартирном доме по адресу ул.Аммермана д.25 после применения вышеуказанной технологии промывки отмечен положительный результат, прогрев отопительной системы происходит равномерно. В 2016 году планируется применить новый метод промывки по другим домам.

Новыми технологиями мы пользуемся и при текущем ремонте кровель, применяя новые современные мастики. Нам удалось уменьшить количество протечек. В 2014 году было зафиксировано 52 протечки, в 2015 году зафиксировано 16 протечек. В этом году выполнен текущий ремонт 101 кровли с применением новых материалов.

В 2015 году управляющая компания провела большую работу по обеспечению технической безопасности кровель: выполнена огнезащитная обработка деревянных конструкций кровель в 156 домах, произведено испытание парапетных ограждений в 133 домах.

За счет бюджетных средств администрацией района выполнен капитальный ремонт трех кровель по следующим адресам Посадская 22, Советская 11 Б, Советская 19А.

Для улучшения качества подачи тепловой энергии в зимний период, при подготовке к отопительному сезону была проведена большая работа по

замене инженерного оборудования в элеваторных узлах, замене трубопроводов ХВС, ГВС, ЦО, для уменьшения теплопотерь выполнена большая работа по изоляции трубопроводов, проходящих по чердакам и подвалам МКД. Виды выполняемых работ приведены в таблице

Виды работ	Количество	Стоимость
Смена запорной арматуры	1981 шт.	2,3 млн.руб.
Замена трубопроводов ГВС	172 п/м	282 тыс.руб.
Замена трубопроводов ХВС	260 п/м	480 тыс.руб.
Замена трубопроводов ЦО	924 п/м	1.8 млн.руб.
Замена канализации	468 п/м	762 тыс.руб.
Смена отопительных приборов	119 шт.	557 тыс.руб.
Восстановлено отопление на л/к	38 л/к	200 тыс.руб.
Изоляция трубопроводов	1870 п/м	1,1 млн руб.
Установка энергосберегающих ламп в подъездах	3989 шт.	456,3 тыс.руб.
Реконструкция ГРЩ	15 шт.	310 тыс.руб.

Вышеперечисленные работы выполнялись за счет средств текущего ремонта.

Администрацией района за счет бюджетных средств выполнены работы по замене розливов ЦО в МКД по адресам: ул.Красная д.11, ул.Пролетарская д.34, замене розливов ГВС и ХВС в МКД по адресам: ул.Зосимова д.9, ул.Зосимова д.5, ул.Флотская д.7.

Проведена большая работа аварийно-диспетчерской службы Общества по нормализации отопления в многоквартирных домах района. Работниками аварийно-диспетчерской службы проведено обследование и выполнены ремонтные работы со вскрытием полов в квартирах 1 этажа и асфальтового покрытия на дворовой территории по адресам ул.Мануильского д.2, Кронштадтская ул. д.17, Флотская ул. д.2. После выполненных работ отопление в квартирах нормализовалось, жалобы от населения не поступают.

Для эффективной работы аварийно-диспетчерской службы была приобретена новая аварийная машина УАЗ. Управляющая компания оборудовала всем необходимым инструментом, сварочным аппаратом для работы по устранению аварийной ситуации в кратчайшие сроки. Сформирован аварийный запас материалов.

В межотопительный период были проведены три противоаварийные тренировки, на которых отрабатывались действия управляющей компании в условиях аварийного режима и пониженной температуры наружного воздуха, задействованы были все службы компании. Тренировки прошли успешно, с поставленными задачами « Жилкомсервис» справился.

В целях обеспечения характеристик надежности и безопасности внутридомового оборудования многоквартирных домов Кронштадтского района ежегодно управляющей организацией заключаются договоры на техническое обслуживание и ремонт:

- внутридомового газового оборудования (расходы за 9 мес. 2015 года составили 3,1 млн.руб.), бытовых электроплит (77 тыс.руб.), системы АППЗ (210 тыс.руб.), лифтового оборудования (4 млн.руб.).

Все 167 лифтов прошли освидетельствование специализированной организацией на предмет проверки технического состояния оборудования и допущены к эксплуатации. В соответствии с действующим законодательством заключены договора на страхование лифтов.

Во исполнение Федерального закона № 223-ФЗ от 18.07.11г. «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и в целях экономии средств населения проводятся конкурсные процедуры по следующим видам работ и услуг: дератизация и дезинсекция мест общего пользования в МКД, тех.освидетельствование лифтов, ТО объединенных диспетчерских систем, ТО и текущий ремонт лифтов, ТО и ремонт систем АППЗ, испытание системы внутреннего пожарного водопровода и перемотка пожарных рукавов, ТО и ремонт бытовых электроплит и пр.работы. Снижение по итогам конкурсных процедур по подрядным договорам и договорам на закупку материалов за 6 месяцев 2015 года составило 28 % от начальной (максимальной) суммы. Основными параметрами для отбора спецподрядных организаций являются наличие соответствующего производственного персонала с надлежащим уровнем квалификации и опыт работы организаций на рынке услуг (работ).

В 2015 году были заключены и исполнены договоры с подрядными организациями на выполнение следующих видов работ:

- косметический ремонт лестничных клеток (за 9 месяцев 2015 года силами подрядных организаций были отремонтированы 73 лестничных клетки на сумму 8 млн.руб.);
- огнезащитная обработка деревянных конструкций в МКД (в 156 МКД на сумму 2,8 млн.руб.);
- обследование вентиляционных каналов (на сумму 80 тыс.руб.);
- ремонт асфальта (на сумму 379 тыс.руб.);
- ремонт фасадов (на сумму 307 тыс.руб.);
- замер сопротивления изоляции (на сумму 165 тыс.руб.);
- страхование лифтов (на сумму 127,5 тыс.руб.);
- поверка УУТЭ (в 108 МКД на сумму 1 млн.руб.);
- оценка соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы в форме обследования лифта (21 лифт на сумму 1 млн.руб.);
- испытание парапетных ограждений (в 70 МКД на сумму 794 тыс.руб.), 15.10.15г. выполнены работы еще в 63 МКД на сумму 895 тыс.руб.;
- приобретен прицеп-разбрасыватель песка на сумму 189 тыс.руб.;
- заключен договор на выполнение работ по очистке кровель от снега и наледи в зимний период 2015-2016г.г. на сумму 4 млн.руб.;

- заключен договор на поставку песчано-соляной смеси в зимний период 2015-2016г.г. на сумму 407 тыс.руб.;

- заключен договор по приему и переработке снежных масс в зимний период 2015-2016г.г.;

- заключены договоры на проектирование и монтаж прибалтийских УУТЭ, не подлежащих ремонту, их модернизацию и импортозамещение на сумму 2 млн.руб.

Надо отметить, что с учетом физического износа домов, особенно в 19 квартале появляются проблемы кирпичных наружных стен, осыпание кирпичной кладки балконов. В управляющей компании составлена адресная программа по гидрофобизации кирпичных стен специальным раствором, с привлечением промышленных альпинистов. В этом году выполнены работы на сумму 307 тыс. руб. В дальнейшем эта работа будет продолжаться.

Ежегодно в летний период управляющей компаний проводится работа по мойке фасадов до 2 этажа. Для обеспечения безопасности и снятия угрозы жизни и здоровья граждан на 61 доме проведены работы по отбивке нависающих штукатурных слоев. В связи с тем, что капитальный ремонт фасадов Кронштадтского района запланирован на 2033-2035 года управляющая компания в 2016 году планирует провести большой объем работ по восстановлению штукатурного слоя фасадов и ремонту крылец многоквартирных домов.

Одним из положительных моментов работы Управляющей компании является то, что в 2015 году мы смогли по ремонту лестничных клеток выйти на нормативный уровень ремонта в 2015 году запланировано 180 лестничных клеток на сумму 23 млн. руб. На сегодняшний день выполнен ремонт 108 лестничных клеток, работа продолжается.

По прежнему актуальным вопросом является вопрос температурно-влажностного- влажностного режима на чердаках. Для этих целей, кроме засыпки чердаков керамзитов применяются современные технологии это обработка запорной арматуры на чердаках специальным керамическим составом.

Для обеспечения своевременной очистке кровель от снега в период больших снегопадов заключен договор с подрядной организацией на очистку кровель. Приобретены новые страховочные пояса последнего поколения, приобретены громкоговорители и свистки. Весь линейный персонал снабжен «бейджиками».

Во время подготовки домов к эксплуатации в зимний период были выполнены работы по ремонту и замене оконных переплетов на лестничных клетках в количестве 122 шт., выполнен ремонт дверей в количестве 172 шт., к началу отопительного сезона отопление на всех лестничных клетках восстановлено.

Для очистки территорий в зимний период, проведена работа по подготовке уборочной техники в количестве 11 единиц (это уборочные трактора для очистки дворов от снега, пескоразбрасыватели и машины для вывоза снега) к работе в зимних условиях.

28 октября проведен смотр техники представителями Жилищного комитета на предмет ее готовности к зимнему сезону. Вся уборочная техника обеспечена навесным оборудованием, щетками для уборки снега.

Заготовлено 279 тонн песко-соляной смеси для посыпки территории в зимний период, по мере необходимости запас смеси будет пополняться. Построен ангар для хранения песко-соляной смеси. В предыдущие годы песко-соляная смесь хранилась на территории базы механизации. В результате чего качество смеси в течении осенне-зимнего периода снижалось. В этом году таких потерь управляющая организация избежит. Также приобретен новый прицеп-разбрасыватель песка.

В этом году ООО «ЖКС» разработал свой логотип, обеспечил всех работников Жилкомсервиса удостоверениями в целях предотвращения проникновения в жилые помещения населения злоумышленников, приобрел для всех категорий рабочих спецодежду с логотипом.

Наши сотрудники ежегодно проходят курсы повышения квалификации по электробезопасности, пожарно-техническому минимуму, охране труда и т.д.

Для улучшения качества обслуживания населения в 2015 году в Обществе созданы общестроительная и электротехническая службы. Общестроительная служба оснащена современным оборудованием и высококвалифицированным персоналом.

Ведется планомерное уменьшение кредиторской задолженности Общества перед поставщиками и подрядчиками путем погашения графиков и целенаправленного исполнения финансового плана.

Проводится работа по взыскания дебиторской задолженности с населения и пользователей нежилых помещений. За период с января по октябрь 2015 года подано 276 исковых заявлений о взыскании задолженности на сумму 15 870,4 тыс.руб. Заключено 32 соглашения о рассрочке платежей на сумму 1 565,2 тыс.руб. Передано судебным приставам 323 исполнительных листа на сумму 8 983,8 тыс.руб для возбуждения исполнительного производства, по которым взыскано 1 458,1 тыс.руб.

Важным показателем работы обслуживающей организации является поступление письменных обращений граждан в вышестоящие организации по вопросам содержания многоквартирных домов. Так за 9 месяцев 2014 года поступило 516 обращений, за 9 месяцев 2015 года поступило 277 обращений.

Вышестоящие организации	9 мес. 2014 года	9 мес. 2015 года	динамика	
			Шт.	% + рост - снижение
Администрация Кронштадтского района	74	31	-43	-58
Жилищный комитет	25	11	-14	-56
ГКУ Жилищное агентство	148	46	-102	-69
Муниципальное	4	8	+4	100

образование город Кронштадт				
Прочие организации	9	5	-4	-44
ООО «ЖКС Кронштадтского района»	256	176	-80	-31
ИТОГО	516	277	-239	-46

Содержание и количество письменных обращений граждан

Наименование обращений	Кол-во за 9 месяцев 2014 года		Кол-во за 9 месяцев 2015 года		Отклонение, %	
	ООО «ЖКС»	Выше-стоящие организац	ООО «ЖКС»	Выше-стоящие организац	ООО «ЖКС»	Выше-стоящие организац
По вопросам расчета платы по коммунальным ресурсам	49	51	11	3	-77	-94
Ремонт кровли	11	9	-	-	-100	-100
Косметический ремонт л/клеток	38	20	20	10	-47	-50
Теплоснабжение, ГВС	15	21	10	19	-33	-9
ХВС, сантехнические работы	7	3	5	5	-28	66
Электромонтажные работы, электроснабжение	11	3	4	3	-63	0
Фасады, водосточные трубы, ТВР	12	16	10	6	-16	-62
Уборка л/клеток и придомовой территории, благоустройство	11	10	10	10	-9	0
Благоустройство территории, посадка деревьев, снос аварийных деревьев	6	8	-	13	-100	62
Ремонт полов, дверей, остекление, закрытие чердаков и подвалов	5	1	4	3	-20	200
Техническое состояние квартир	28	21	27	15	-3	-28
Организационно-правовые вопросы ЖКХ (запрос документов, предоставление информации и т.д.)	48	49	50	10	4	-79
Прочие (данный пункт включает в себя: жалобы на поведение соседей по квартире, дому; содержание домашних животных и т.д.)	15	48	25	4	66	-91

ИТОГО:	256	260	176	101	-31	-61
ВСЕГО:	516		277		-46	