

Отчет

О проделанной работе по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов микрорайона «Восточный» за период с февраля 2012г. по февраль 2013г.

ООО «Жилищно-Коммунальный Сервис»

В управлении ООО «Жилкомсервис» находятся 4 пятиэтажных дома (год постройки 2006) общей площадью 19220,7 м² по адресу г. Наро-Фоминск:

- Брянская д. 2
- Брянская д. 6
- Бобруйская д. 1
- Бобруйская д. 5

Вид деятельности: ООО «Жилкомсервис» предоставляет следующие виды жилищно-коммунальных услуг

- содержание и ремонт жилищного фонда;
- Подготовку жилищного фонда к сезонной эксплуатации.
- теплоснабжение (ГВС и отопление);
- водоснабжение и водоотведение

Общая площадь жилого фонда находящегося в управлении предприятия – 19220,7 кв. м, по состоянию на 31.02.2013 г. заселено 368 квартир общей площадью 18705,9 кв.м. (97%). Количество проживающих составляет 941 человек.

За период с февраля 2012г. по февраль 2013г. включительно

ООО «Жилкомсервис» выполнил следующие работы:

Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества:

1. Эксплуатируемая площадь- 18705,9м²
2. Тариф по содержанию и ремонту
До 30.06.12г.- 21,62 за 1м²
С 01.07.12г. – 22,97руб за 1м²
3. Начислено населению за 2012г. -5083,8 тыс.руб
В том числе НДС – 775,5тыс.руб
4. Оплачено населением за оказанные услуги
В 2012 году – 4982,1тыс.руб.
5. Процент сбора составил – 98%
6. Затраты по содержанию и ремонту общие составили 4216,2тыс.рублей против начисленного 5083,8тыс.руб., в том числе НДС 775,5тыс.руб, общая прибыль составила – 92,1тыс.руб.
7. Затраты по содержанию и ремонту жилого помещения без утилизации ТБО составили- 3774,1тыс.руб. против начисленного 4241,9тыс.руб. в Числе НДС – 647,1тыс.руб.
Убытки составили – 179.3тыс.руб. в том числе по статьям затрат:
= Содержание придомовой территории (0,17руб.на 1м²)
Расходы составили -19,3тыс.руб против 32,6тыс.руб.(в т.ч.НДС 4,9тыс.руб) – экономия составила 8,3тыс.руб.
К статье отнесены расходы по приобретению инструмента и материалов (лопаты, скребки, метлы, перчатки, ведра), материалы (песок, соль,краски)

- = Содержание мест общего пользования (0,08руб.на 1 м2)
Расходы составили – 11,1тыс.руб против 15,7тыс.руб. (в т.ч.НДС-2,4тыс.руб) – экономия составила – 2,3 тыс.руб.
К статье отнесены расходы по приобретению моющих средств (мыло, сода), инструмент (ведра, щетки, веники, совки)
- = Дератизация (0,11руб. на 1м2)
Расходы составили – 20,6тыс.руб. против 24,7тыс.руб.(в т.ч.НДС-3,7тыс.руб), экономия составила – 0,4тыс.руб.
К статье относим препараты и услуги станции дератизации.
- = Освещение мест общего пользования (0,93руб. на 1м2).
Расходы составили – 131,9тыс.руб. против 197,8тыс.руб (в т.ч.НДС-30,2тыс.руб) экономия составила – 35,6тыс.руб.
К статье отнесены стоимость электроэнергии для освещения лестничных клеток, подвалов, чердаков и уличное освещение подъездов, приобретение электрических лампочек.
- = Текущий ремонт (0,55 руб.на 1м2)
Расходы составили -275,5тыс.руб. против – 111,2тыс.руб.(в т.ч.НДС- 16,9тыс.руб), перерасход составил -181,2 тыс.руб.
К статье отнесены расходы на приобретение материалов для ремонта конструктивных элементов зданий (краски, вяжущие материалы, кровельные и изоляционные, скобяные изделия, а именно для ремонта подъездов, малых форм, окон, дверей и т.д.
Оплата услуг организации по договору (в частности герметизация швов – 61,1тыс.руб).
Материалы для устройства козырьков дома №6 и ремонта тамбуров (кровельный настил, ливнестоки, и т.д.), герметики для устранения протечек кровель (эластоплан, гермабутил)
Полный отчет с перечнем работ и услуг, выполненных в 2012г., размещен на сайте
- = Техническое обслуживание инженерного оборудования и элементов зданий (0,06 руб. на 1 м2)
Расходы составили – 4,0тыс.руб против 15,7тыс.руб. (в т.ч.НДС-2,4тыс.руб) – экономия составила – 9,3тыс.руб
К статье отнесены расходы по приобретению расходных материалов для ревизий запорной арматуры, промывки и испытания систем, поверка манометров, приобретение запорной арматуры для замены вышедшей из строя.
- = Обслуживание ВДГО (0,27руб.за 1м2)
Расходы составили – 6,0т.р. против -57,3тыс.руб. (в т.ч.НДС-8,7тыс.руб) – экономия составила – 42,6тыс.руб.
К статье отнесены расходы на материалы и услуги по содержанию ВДГО – краски и услуги «Наро-Фоминсрайгаз»
- = Противопожарные мероприятия (0,13 руб на 1м2)
Затраты на приобретение огнезащитных красок, огнетушителей в 2012г. не производились. Экономия составила – 22,8тыс.руб.
- = Очистка вентканалов (0,18 ру. За 1м2)
Затраты составили – 21,0тыс.руб. против 46,1тыс.руб.(в т.ч.НДС – 7,1тыс.руб.) – экономия составила – 18,1 тыс.руб.

К статье отнесена оплата за очистку вентканалов по договору специализированной организацией.

- = Общехозяйственные расходы и содержание управляющей компании (3,15 руб. за 1 м²)
Расходы по содержанию управляющей компании составили – 643,9 тыс. руб. против 677,6 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 103,4 тыс. руб) перерасход средств составил – 69,7 тыс. руб..

К статье отнесены расходы по содержанию управляющей компании, а именно:

- аренда офиса – 43,3 тыс. руб. 30% от общей
- коммунальные услуги – 44,9 тыс. руб (дом 2, кв.1)
- обслуживание оргтехники и программных продуктов, т.е установка программ – 35,0 тыс. руб.
- услуги телефонной и почтовой связи – 23,0 тыс. руб.
- услуги по ведению бухучета – 38,0 тыс. руб.
- содержание и ремонт автотранспорта -43,3 тыс. руб.
- заработная плата УК – 319,4 тыс. руб.
- страховые взносы от ФОТ – 96,6 тыс. руб.

Причиной перерасхода послужила:

Установка программы – 31,0 тыс. руб. и услуги по ведению бухучета в 1-ом полугодии – 38 тыс. руб. по договору с «Строй ПС».

- = Заработная плата работников, занятых на содержании и ремонте жилищного фонда (13,78 руб. на 1 м²)

Расходы по оплате труда (с отчислениями от ФОТ) составили – 2641,8 тыс. руб. против 3033,9 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 462,8 тыс. руб.) перерасход составил – 69,7 тыс. руб. – причиной перерасхода послужили доплаты за дежурства персонала в праздничные дни, переработка и привлечение дополнительной рабочей силы для уборки снега.

- = Вывоз ТБО (3,56 руб за 1 м²)

Расходы по утилизации и вывозу ТБО составили – 442,1 тыс. руб. против 841,8 тыс. руб. (в т.ч. НДС – 128,4 тыс. руб.) – экономия средств составила 271,3 тыс. руб. (в т.ч. из-за содержания площадок за «Перевозчика» 4 бункера в месяц – 9,6 т. руб или 115,2 тыс. руб. в год)

- = Прочие расходы составили:

- Расходы по расчетно-кассовому обслуживанию (пересчет наличных средств и т.д.) составили – 27,5 тыс. руб.
- оплата административных штрафов составила в 2012г. – 20,0 тыс. руб.

Итого финансовый результат : прибыль составила – 44,5 тыс. руб.

Общая дебиторская задолженность по 1.1.13 собственников жилых помещений составила – 2101,1 тыс. руб.

против - 2609,5 2011 года (снижена – 508,0 тыс. руб.) в задолженности учтена стоимость коммунальных услуг.

В следствии чего задолженность энерго поставляющим организациям:

- Энергосбыт – 696,0 тыс. руб. (3 месяца)
- Водоканал – 502,0 тыс. руб. (2,5 месяца)
- Регионгаз – 470,0 тыс. руб. (1,5 месяца)

Задолженность за оплату услуг и коммунальных ресурсов более 3-х месяцев имеют 41 квартиры на сумму 1718 тыс. руб., их них:

- 5 квартир имеют соглашение о рассрочке долга на сумму – 250,3тыс.руб.
- 3 квартиры погашают задолженность по судебному иску, но не полностью оплачивают 2012год (Накалюжный А.И., Николаева И.В., Зиманова Г.В.) их задолженность составляет 367.7 тыс.руб.
- 2 квартиры имеют задолженность в сумме 298,5тыс.руб. (собственники и наниматель) не проживают длительное время. Нами объявлен розыск.
- кроме этого 37 квартир из 368 не оплачивают за коммунальные услуги, начисленные по ОДН .Задолженность составляет – 86,3тыс.руб.

ООО «Жилкомсервис» проводит работу с должниками:

- в течении года выдано 84 уведомления
- проводились отключения в 28 квартирах.

После отключений и получения уведомлений погашены долги на сумму 470,1тыс.руб.

ООО «Жилкомсервис» в 2012 г.было составлено 14 актов по выявлению проживающих без регистрации в квартирах без приборов учета и выявлено – 32 человека.

В 2012 году, начиная с сентября месяца во исполнение Федерального закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009г. силами ООО «Жилкомсервис» и за счет средств собственников установлено - 110 приборов учета воды.

Дом №2 – 30шт.

Дом №1 – 40шт.

Дом №5 – 6шт.

Дом №6 – 34шт.

Но по состоянию на 20 марта 2013г. еще не оборудовано приборами учета 69 квартир из общих 368 квартир или 19%

Дом №2 – 7 квартир

Дом №1 – 24 квартир

Дом №5 – 23 квартир

Дом №6 – 15 квартир

Необходимо побудить перечисленных собственников к установке приборов в кратчайшие сроки (т.к. Федеральным законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009г. срок по установке приборов учета воды был установлен 01.06.2012 года).

= В 2012 году проведена плановая поверка манометров и общедомовых счетчиков холодной воды в жилых домах №1,2,5,6, а в марте 2013г.,(чтобы прекратить разговоры о недостоверности учета горячей воды) в присутствии члена «Инициативной группы» г.Самошкина ,проведена внеочередная поверка общедомовых счетчиков горячей воды в домах №1 и 5 по ул.Бобруйская и №2 и 6 по ул.Брянская- которая подтвердила правильность работы приборов учета.

= Начисление холодной и горячей воды, потребленной в расчетном периоде и учтенная общедомовым прибором учета производилось согласно формулы №9 Приложения №2 Постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006года №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» с изменениями от 06 мая 2011 года. То есть объем воды на общедомовые нужды дораспределялся пропорционально объемам потребленного и учтенного квартирными приборами учета и объемам, начисленным по нормативам потребления.

А с 01.09.2012г. до распределение холодной и горячей воды согласно Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", по площади помещения каждого собственника. Часть собственников жилых помещений считает что начисление воды на ОДН согласно формулы расчета по Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" не корректно и 37 собственников начисленную на ОДН не оплачивают (задолженность составляет 86,3 тыс. рублей)

Для справки ООО «Жилкомсервис» начислил и оплатил потребленную холодную и горячую воду и услуги по содержанию и ремонту:

Дом №2 кв.1 – 64,9тыс.руб, в том числе ОДН – 2,1тыс.руб

Дом №2 кв.2 – 34,2тыс.руб, в том числе ОДН – 1,5тыс.руб.

Бытовые помещения – 5,1тыс.руб., в том числе ОДН – 0,9тыс.руб

= ООО « Жилкомсервис» - ежемесячно 15-16 числа каждого месяца совместно с представителями инициативной группы собственников снимаются показания общедомовых приборов учета холодной и горячей воды и определяют объемы потребления.

= Расчеты за потребленную воду ООО «Жилкомсервис» по договору с МУП «Водоканал» обязан производить по общедомовым приборам учета в объеме 100% соответственно (если нет технологических потерь в подвалах домов) она должна быть распределена на жилые помещения, имеющие приборы учета и не имеющих приборы.

= Питьевая вода поставляется в микрорайон «Восточный» с ВЗУ -10 МУП «Водоканал», имеющая артезианские скважины. Подаваемая в систему водоснабжение города Наро-Фоминск вода не проходит никакой очистки.

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения городского поселения, в частности ВЗУ-10, являются подземные воды Мячковско – Каширского и Тарусско – Окского водоносных горизонтов. В подземных водах периодически наблюдается превышающее предельно допустимые концентрации по содержанию растворенного железа и завышенной цветностью и мутностью.

В бактериологическом отношении добываемые подземные воды как правило удовлетворяют существующим требованиям. Подаваемая вода в городскую сеть, которая проложена из чугунных и стальных труб существует более 20-40 лет, с момента строительства не изменялась и не модернизировалась, несмотря на повышение требований к гигиеническим нормативам, характеризующим химический состав питьевой воды.

Отсутствие станции очистки питьевой воды отмечено в целевой программе «Чистая вода» городского поселения Наро-Фоминск на период 2012-2013 года и отмечено что практически повсеместное превышение окислов железа в используемых подземных водоносных горизонтах негативным образом сказывается на качестве, как питьевой воды, так и горячем водоснабжении г.Наро-Фоминска.

Целевая программа «Чистая вода утверждена Постановлением Администрации городского поселения Наро-Фоминск №435 от 25.06.2012г.

- работы по строительству станции очистки и обезжелезивания ведутся в настоящее время - подрядчики ЗАО СПМК-35 и МУП «Водоканал»

= Для справки- подводящий трубопровод от места присоединения к сетям МУП «Водоканал» до микрорайона выполнен из полиэтиленовых труб ПНД-225, внутри микрорайона из труб ПНД-160, а внутри жилых домов из полипропиленовых труб, поэтому вся грязь и муть периодически поступающая в сети микрорайона заносится из городской сети после остановок и ремонтов. ООО «Жилкомсервис» своих сооружений по очистке питьевой воды для микрорайона не имеет.

Но ООО «Жилкомсервис» по договорам «Оказания коммунальных услуг – обязан «Поставлять коммунальные услуги по качеству не ниже получаемых от

ресурсоснабжающих организаций» пункт п.4.1.6.(поэтому иногда имеем воду не всегда удовлетворяющего качества)

В итоге ООО «Жилкомсервис», как организация через сети которой поставляется холодная вода в жилых домах за качество воды, не соответствующей СанПин

Имеет –Штрафы – 20,0тыс.руб – май 2012г.

- 3,0 тыс.руб.(как должностному лицу ноябрь 2012г.)

- 20,0тыс.руб. январь 2013г.

= Для решения проблемы, связанной с водой

По качеству воды

= ждать ввода установки станции очистки

=в мае-июне при остановке котельной и сетей на плановые ремонты – провести промывку наружных сетей холодного водоснабжения.

По упорядочиванию расчетов за потребленную воду

= Обязать(принудить) собственников к установке приборов учета (возможно принятием повышенных норм потребления) -

= Провести выявление незарегистрированных жителей, снимающих жилые помещения без приборов учета попробовать применить опыт г.Москвы (совместно с представителями советов домов, сотрудниками УВД и ООО «жилкомсервис»).

В 2013 году

Необходимо решить следующее:

-Закончить выборы советов домов (связано в первую очередь с координацией работ по текущему ремонту)

-Решить (принять решение) по сбору средств на капитальный ремонт (фасады, кровли)

- Оборудовать временные стоянки автотранспорта.

- Обеспечить финансирование устройств счетчиков тепловой энергии во всех домах (после чего возможен переход на сезонную оплату за тепло)

- Для упорядочения оплаты услуг по содержанию зданий и оказания коммунальных услуг с апреля приступить к начислению пени за просроченную задолженность более 1 месяца.

- Для погашения «махровой» задолженности заключить договор с коллекторской фирмой.

Что из плана 2012 года не было выполнено из-за отсутствия достаточного финансирования.

1.Косметический ремонт тамбуров жилых домов .

Выполнено только 5 подъездов жилого дома №6 по ул.Брянская.

2.Установка стационарных поддонов сбора конденсата (дома №1,2,5).

3. Герметизация примыканий цоколей с отмостками.

4. Восстановление разрушенного бордюрного камня.

5. Ямочный ремонт асфальтового покрытия дорог и тротуаров (у дома №1)

6. Площадка для выбивания ковров во дворах домов №№1 и 5 по ул.Бобруйская)

7. Перенос контейнерной площадки от дома №1 по ул.Бобруйская.

Планы работ на 2013г.

(Приложение №1)

Оценка работы

ООО «Жилкомсервис» в 2013г. имеет прямые договоры на поставку энергоресурсов и оказание услуг.

= Газраймежрегионгаз-Москва» поставка газа(вместо ООО «Русгаз» - занимавшегося перепродажей газа)

=ГУП «Мособлгаз» - транспортировка газа и техническое обслуживание газопроводов микрорайона «Восточный»

= МУП «Водоканал» - поставка питьевой воды и услуги по водоотведению.

= ООО «Энергосбыт-Наро-Фоминск» - прямой договор на поставку эл.энергии с 01.01.2013г. на жилой сектор микрорайон «Восточный».

= ИП «Витков» - вывоз и утилизация твердо-бытовых отходов.

= Можайский центр сертификации средств измерения» - госповерка средств измерений (манометры, счетчики воды).

При оценке работы прошу учесть в сравнении с г.Наро-Фоминском

1.Как были подготовлены объекты к осенне-зимнему сезону и как отапливались объекты в течении зимы.

2.Как содержались внутридомовые территории в зимнее время (при том, что объездная дорога отнесена к разряду бесхозных дорог и городом не обслуживается)

3.Какие нарекания по состоянию уборки подъездов, состоянию освещения подъездов.

4. Состояние межпанельных швов.

5. Содержание малых форм.

Для справки

В 2012г. за счет средств собственников выполнено утепление чердачного помещения над квартирами №37,57 дом – 2

№17,20,37 дом -1

№18 дом 6