**Отчет о работе ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» в 2013 году**

**Жилой дом Оружейный 11/1**

Введен в эксплуатацию в 2011 году, принят в управление ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» на основании договора с Управлением ФСБ по ЮФО.

 Общая площадь дома - 33624,0 кв.м.

 Этажность – 17

 Количество подъездов-1

 Количество квартир-96

 Площадь дворовой территории (уборочная) – 3124,5кв.м.

**1.Организация предоставления жителям коммунальных и других услуг.**

1.1. Обеспечение жилых домов теплом и горячим водоснабжением.

Отопление и горячее водоснабжение осуществляется в жилых помещениях индивидуальным тепловым пунктом, в нежилых помещениях, расположенных на первых этажах домов - индивидуальным тепловым пунктом. Обе тепловые системы независимы и имеют раздельные узлы учета.

Система отопления и горячего водоснабжения закрытого типа, означает, что подогрев воды осуществляется в тепловых пунктах дома через теплообменники.

Теплоноситель в дом поставляет ООО «Лукойл ТТК», с которым заключен договор №6003 от 20.04.2010 года на подачу теплоносителя. Стоимость 1 Гкал тепловой энергии определяет Региональная служба по тарифам. Стоимость горячей воды определяется по утвержденной методике, при этом затраты тепла на нагрев 1 куб. метра воды определено нормативным актом администрации города Ростова-на-Дону. Стоимость 1 Гкал указана на сайте Общества.

В Обществе разработан порядок расчетов для жильцов отопления и горячего водоснабжения в соответствии с действующим законодательством, который размещен на сайте Общества.

Особое внимание руководством Общества уделяется экономичности работы системы отопления. Показатели расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение раздельно указывается в ежемесячном платежном документе.

 Кроме того, показатели работы тепловых пунктов по жилым помещениям размещаются на сайте Общества и на форуме жителей Западные Ворота в разделе Информация от УК.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Месяц | Начислено ЛУКОЙЛ-ТТК, Гкал | Начислено, жильцам |
| Отопление, Гкал | ГВС, Гкал |
| 1 | Январь | 140,00 | 117,84 | 22,16 |
| 2 | Февраль | 117,49 | 117,49 | 0,00 |
| 3 | Март | 128,60 | 111,26 | 17,34 |
| 4 | Апрель | 70,60 | 52,13 | 18,47 |
| 5 | Май | 14,00 | 0,00 | 17,76 |
| 6 | Июнь | 27,60 | 0,00 | 16,45 |
| 7 | Июль | 21,40 | 0,00 | 13,66 |
| 8 | Август | 22,70 | 0,00 | 15,52 |
| 9 | Сентябрь | 22,80 | 0,00 | 18,77 |
| 10 | Октябрь | 94,70 | 71,89 | 22,81 |
| 11 | Ноябрь | 115,40 | 92,14 | 23,26 |
| 12 | Декабрь | 166,90 | 145,53 | 21,37 |
|  | **ИТОГО** | **942,19** | **708,27** | **207,59** |

 В 2013 году основные недостатки в обеспечении граждан коммунальными услугами связаны с горячим водоснабжением и качеством подаваемой горячей воды.

Причинами являются:

Нарушение циркуляции ГВС из-за завоздушенности системы, что как правило связано как с конструктивными недостатки отдельных частей системы ГВС. Все обращения жителей рассматривались и принимались меры.

 Значительные потери Общество несет в летний период, когда отсутствует теплоснабжение. Расход тепловой энергии на потребленную горячую воду (объем воды, которую люди показывают при сдаче показаний за месяц) значительно (в 2 раза) ниже общего расхода тепловой энергии, поступившей в дом по общедомовому узлу учета.

Так, в 2013 году это превышение составило по дому 26 Гкал, убыток Общества составил 32 869 руб. Оплата производилась из прибыли Общества.

1.2. Холодное водоснабжение и водоотведение.

Водоснабжение обеспечивается водяной насосной станцией, расположенной

в подвальном помещении дома в специально отведенном утепленном помещении. В доме установлены качественные водяные насосы из Дании европейского стандарта GRUNDFOS.

С ОАО «ПО Водоканал» заключен договор №12792 от 01.04.2010 года на водоснабжение и водоотведение. Стоимость одного куб. метра очищенной холодной воды и водоотведения устанавливается решением Региональной службы по тарифам. Тарифы на 2013 год размещены на сайте Общества.

Оплата за потребленную воду производится по индивидуальным (квартирным) приборам учета, расположенным в каждой квартире, и по общедомовому узлу учета «Взлет», расположенному в колодце на входе водовода в дом.

 Расчет расходов холодного водоснабжения на общедомовые нужды производится на основании показания общедомовых приборов учета и показаний квартирных приборов учета и подробно указывается в платежном документе.

 В соответствии с действующем законодательством в Обществе рассчитаны показатели предельных объемов общедомовых услуг по ХВС и ГВС. За общедомовое водоотведение оплата с населения не взимается и оплату производит Общество.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Адрес МКД | Площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, м2 (без подвалов и чердаков) | Норматив потребления по ХВС и ГВС на общедомовые нужды, м3/м2 | Норматив потребления по ХВС и ГВС на общедомовые нужды, м3 всего |
| улица | дом |
| Оружейный | 11/1 | 1 565,20 | 0,02 | 31,30 |

 Обществом при расчете общедомовых расходов холодного водоснабжения и водоотведения учитывается вода, используемая на личные нужды консьержами, сменой ОДС, аварийной службой. Кроме того, при проведении работ в подвалах домов по устранению последствий засоров канализации, как правило, по вине жителей часть расходов воды Общество берет на свой счет. Все эти показатели указываются в ежемесячных платежных документах.

Так, в 2013 году Обществом за счет прибыли было оплачено 826 куб.м. воды и 826 куб.м. водоотведения. Всего 46 289 руб.

1.3. Электроснабжение.

Электроснабжение дома осуществляется через ВРУ дома в электрощитовом помещении. Балансовое разграничение между Обществом и электроснабжающей организацией установлено в ВРУ жилых домов на наконечниках вводного кабеля 0,4 кВт.

Электроснабжение домов осуществляет ООО «Донэнерго», Обществом заключен договор с ООО «Ростовэнергосбыт» № 10648 от 23.03.2010 года на поставку электроэнергии в жилую застройку

Стоимость 1 кВт электроэнергии определяется решением Региональной службы по тарифам. С сентября 2013 года при расчете энергопотребления используются социальные нормы потребления. Тарифы на 2013 год размещены на сайте Общества.

 Расчет расходов электроснабжения на общедомовые нужды производится на основании показания общедомовых приборов учета и показаний квартирных приборов учета и подробно указывается в платежном документе.

Основная нагрузка (около 90%) в общедомовых расходах принадлежит электродвигателям лифтов, электронасосам системы холодного водоснабжения, циркуляционным насосам ГВС и отопления. Около 10% общих расходов относится к освещению мест общего пользования, однако в них используются энергосберегающие лампы. Возможна замена ламп на светодиодные, однако это требует расходов, не включенных в тариф и может быть выполнена при решении и финансировании собственников. В квартирных холлах имеются выключатели для экономии электроэнергии в различное время суток. Обществом разработана программа энергосбережения, которая выполняется в полном объеме.

Обществом при расчете общедомовых затрат по электроэнергии учитывается потребление электроэнергии консьержами, дежурной сменой ОДС, аварийной службы. Все эти показатели указываются в ежемесячных платежных документах.

 В соответствии с действующем законодательством в Обществе рассчитаны показатели предельных объемов общедомовых услуг по электроснабжению.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Адрес МКД | S помещений общего пользования, м2 | Норматив потребления по электроэнергии на общедомовые нужды, кВт/м2 | Норматив потребления по эл.энергии на общедомовые нужды, м3 всего |
| улица | дом |
| Оружейный | 11/1 | 2 193,60 | 2,00 | 4 387,20 |

За превышение установленной нормы общедомовых расходов электроэнергии оплату производит Общество. Так в 2013 году Обществом было оплачено 11 699 квт/ч электроэнергии, что составило 31 821 руб. Эти средства изымаются из прибыли Общества.

Дворовое освещение является зоной ответственности городских структур и его оплата жильцами не производится.

1.4. Лифтовое оборудование.

Дом оборудован двумя лифтами: пассажирским и грузопассажирским. На всех лифтах согласно графиков выполняются регламентные и профилактические работы обслуживающей организацией, производится освидетельствование лифтов и все лифты застрахованы от несчастного случая.

Техническое обслуживание лифтов осуществляет ООО «ОТИС Лифт», контроль за работой лифтов осуществляет объединённая диспетчерская служба. Каждый лифт имеет дистанционную связь. Все лифты находятся под постоянным надзором и контролем.

Ежедневно 2 раза утром и вечером производится проверка двухсторонней связи лифт – вахтер. При нарушении указанной связи меры принимаются незамедлительно.

В 2013 году отказов оборудования и агрегатов лифтов, приведших к остановке лифтов, не отмечено.

Основными недостатками при эксплуатации лифтового оборудования были: выход из строя кнопки вызова пассажирского лифта, замена ламп освещения во всех лифтах.

Обществом совместно с руководством «ОТИС-Лифт» организовано круглосуточное дежурство механика эксплуатирующей организации для оперативности при устранении неисправностей и остановках лифтов.

Все лифты своевременно переаттестованы, застрахованы – требование службы надзора за техническим состоянием объектов повышенной опасности выполнены в полном объеме.

Все недостатки устранялись своевременно, вывода лифтов из эксплуатации по причине технического состояния не отмечено, простоя лифтов не было.

1.5.Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора осуществляется в контейнеры, расположенные на внутридворовом проезде. В планы Общества входит оборудование контейнерной площадки для установки малогабаритных контейнеров после определения места, которое должно согласовываться с органами власти района.

Договор на сбор и вывоз ТБО и КГМ от 20.11.2013 № 164 заключен с ООО «Радуга». Нарушение сроков вывоза контейнеров не выявлено.

1.6.Содержание дворовой территории, благоустройство и озеленение территории.

Содержанием дворовой территории занимается служба благоустройства, уборки дворовой территории, возглавляемая Мозговым Г.В. Уборку дворовой территории обеспечивает один дворник, при этом в летнее время дополнительно привлекаются работники для выкоса газоном во всех микрорайонах..

 Содержание внутридворовой территории отвечает санитарным нормам, находится на должном уровне. Уборка дворовой территории производится своевременно, выкос сорной травы «амброзия» на балансовой территории производился постоянно, не допуская образование семян. Газоны вокруг дома содержались на должном уровне, не было допущено увеличения высоты травянистой растительности выше 15 см.

 Содержание детской площадки соответствует стандартам обслуживания, песок в детскую песочницу в основном завозился своевременно. Отмечается неудовлетворительная уборка внутриквартальной проезжей части в зимнее время, несвоевременная обработка антигололёдным материалом пешеходных дорожек.

 Зимняя уборка имеет свои особенности. В нашем жилом районе эти особенности связаны со значительным количеством личного автотранспорта, хранящегося жильцами в нарушение законодательства не на организованных парковках, а в местах, предусмотренных для гостевых парковок автотранспорта, т.е. временного пребывания автомобилей. Постоянное нахождение значительного количества автотранспорта на проезжей части непосредственно у тротуаров не позволяет провести качественную уборку проезжей части, что вызывает у жильцов законное недовольство.

 Кроме того, механизированная уборка проезжей части и вывоз снега, требует наличия специального транспорта, приобретение которого для Общества в условиях существующего тарифа и неплатежей жильцов становится невозможным. В существующий тариф механизированная уборка дворовой территории не включена.

 В 2014 году Общество планирует организовать работу по содержанию внутридворовой территории с учетом недостатков, имевших место в 2013 году. Особое внимание будет уделено озеленению, посадке цветов и кустарников, своевременному и достаточному поливу, своевременной и полной уборке тротуаров и пешеходных дорожек от снега и наледи. Уборка проезжей части от снега и наледи будет осуществляться ручным способом и при освобождении дворовых проездов механизированным способом по договорам подряда.

Проведена работа по озеленению дворовой территории, высажены 5-ив извитых, у дома высадили 10-роз, провели подсев газонной травы. Возможности Общества по благоустройству ограничены из-за задолженности жителей за предоставленные коммунальные и другие услуги, поскольку затраты на благоустройство, ремонт оборудования детской площадки, озеленение в действующий тариф на техническое обслуживание не включены.

Весной и летом проводилась обработка тротуаров гербицидами от прорастания на них сорняков. Полив газонов и клумб проводился регулярно.

1.7.Содержание внутридомовой территории (мест общего пользования), работа консьержей.

Уборка внутридомовой территории организована в соответствии с нормативными документами администрации Ростова-на-Дону. Влажная уборка квартирных, лифтовых холлов и лестничных маршей, производится 1 раз в неделю, мойка окон, дверей на переходных балконах 2раза в год (апрель и сентябрь). Влажная протирка настенных радиаторов, электрощитов, пожарных шкафов, перил 1 раз в месяц, удаление локальных загрязнений со стен по мере необходимости. В доме 1 уборщик, убирались все подъезды. Уборщики включены в службу благоустройства и уборки дворовой территории и МОП. Отвечает за качество уборки начальник службы Мозгов Г.В.

В 2013 году отмечены жалобы жителей на качество уборки МОП, переходных балконов. Руководством Общества принимались меры постоянного контроля за качеством уборки. В результате проведенных организационно-штатных мероприятий качество уборки внутридомовой территории МОП значительно улучшилась.

Всего в 2013 году в доме работали 3 вахтера, исполняющие функции консьержей. Обществом разработаны должностные обязанности вахтера-консьержа в соответствии с нормативными. Грубых нарушение в работе консьержей не отмечено.

 Руководителями консьержей во главе со старшим администратором Каменюкиной Н.В. организован контроль за работой вахтеров - консьержей в соответствии с должностной инструкцией и требованиями руководства Общества. Однако, основная информация о работе вахтеров-консьержей поступает от жильцов. Общество и впредь будет внимательно относиться к замечаниям со стороны жителей по любым направлениям работы для принятия своевременных и действенных мер.

 В 2014 году основное внимание будет уделено качеству предоставляемых услуг консьержами по обеспечению комфортного проживания жильцов.

**2. Финансово-экономическая работа. Исполнение бюджета дома.**

Финансово-экономическая работа организована в соответствии с законодательством, нормативными документами, Уставом Общества и руководящими документами ЗАО «ПАТРИОТ». Бюджет дома исполнен в полном объеме

Итоги исполнения бюджета, расходов и доходов ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» в 2013 году.

|  |
| --- |
| **Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, имеющего все виды благоустройства, по адресу пер. Оружейный, 11/1** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Задолженность за содержание и ремонт общего имущества на 01.01.2013г. составила, руб | 459 677 |
| **№ п\п** | **Наименование статьи для начисления** | **Ед. изм.** | **Размер платы, руб с м2 оплачиваемой площади** | **Начисленно в 2013 г.** | **Фактически оплачено жильцами в 2013 г.** | **Фактически произведено расходов ЗАО "ПАТРИОТ-Сервис" в 2013 г.** |
| **1** | **Содержание придомовой территории** | **1 м2** | **1,12** | **86 552** | **92 746** | **105 082** |
| 1.1 | Уборка придомовой территории | 1 м2 | 0,91 | 70 324 | 75 356 | 87 551 |
| 1.2 | Вывоз смета и органики | 1 м2 | 0,21 | 16 229 | 17 390 | 17 531 |
| **2** | **Содержание помещений общего пользования** | **1 м2** | **0,86** | **66 460** | **71 216** | **86 731** |
| 2.1 | Уборка помещений общего пользования | 1 м2 | 0,82 | 63 369 | 67 903 | 83 392 |
| 2.2 | Дезобработка помещений общего пользования | 1 м2 | 0,04 | 3 091 | 3 312 | 3 339 |
| **3** | **Меры пожарной безопасности** | **1 м2** | **0,03** | **2 318** | **2 484** | **2 318** |
| **4** | **Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных сетей, тепло-, электро-, общедомовых приборов учета и другого оборудования)** | **1 м2** | **5,08** | **392 576** | **420 670** | **437 806** |
| 4.1 | Текущий ремонт | 1 м2 | 1,24 | 95 826 | 102 683 | 103 518 |
| 4.2 | Содержание | 1 м2 | 2,43 | 187 787 | 201 226 | 223 148 |
| 4.3 | Техобслуживание общедомовых приборов учета | 1 м2 | 0,27 | 20 865 | 22 358 | 22 540 |
| 4.4 | Техобслуживание ВНС | 1 м2 | 0,23 | 17 774 | 19 046 | 19 201 |
| 4.5 | Промывка и опрессовка внутридомовых теплосетей | 1 м2 | 0,10 | 7 728 | 8 281 | 8 348 |
| 4.6 | Содержание аварийной службы | 1 м2 | 0,61 | 47 140 | 50 514 | 47 140 |
| 4.7 | Коммерческие расходы | 1 м2 | 0,10 | 7 728 | 8 281 | 6 955 |
| 4.8 | Резерв | 1 м2 | 0,10 | 7 728 | 8 281 | 6 955 |
| **5** | **Расходы на управление МКД, в т. ч.** | **1 м2** | **1,30** | **100 462** | **107 652** | **88 958** |
| 5.1 | Мониторинг жилищного фонда | 1 м2 | 0,02 | 1 546 | 1 656 | 1 391 |
| 5.2 | Взыскание задолженности с неплательщиков | 1 м2 | 0,06 | 4 637 | 4 969 | 4 173 |
| **6** | **Расчетно-кассовое и банковское обслуживание** | **1 м2** | **1,47** | **113 600** | **121 729** | **102 240** |
| **7** | **Вывоз ТОПП и КГМ** | **1 м2** | **2,58** | **199 379** | **213 647** | **215 384** |
| **8** | **Содержание лифта** | **1 м2** | **3,63** | **280 522** | **300 597** | **303 041** |
| **ИТОГО** | **1 м2** | **16,07** | **1 241 870** | **1 330 741** | **1 341 560** |
| Задолженность за содержание и ремонт общего имущества на 31.12.2013г. составила, руб. | 370 806 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Задолженность за услуги консьержа и обслуживание домофона на 01.01.2013г. составила, руб. | 171 692 |
| **9** | **Услуги консьержа и обслуживание домофона** | **1 м2** | **5,75** | **444 431** | **476 235** | **440 283** |
| Задолженность за услуги консьержа и обслуживание домофона на 31.12.2013г. составила, руб. | 139 888 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Задолженность за коммунальные услуги на 01.01.2013г. составила, руб. |  | 230 016 |
| **10** | **Коммунальные услуги, всего** |  |  | **1 939 502** | **2 078 297** | **2 050 481** |
| - | Отопление |  |  | 646 742 | 693 025 | 646 742 |
| - | Водоснабжение (ГВС, ХВС, Водоотведение) |  | 820 075 | 878 762 | 899 233 |
| - | Электроэнергия |  |  | 472 684 | 506 510 | 504 505 |
| Задолженность за коммунальные услуги на 31.12.2013г. составила, руб. |  | 91 221 |
| **ИТОГО произведенные расходы на содержание,ремонт общего имущества, услуги консьержей и обслуживание домофона.** |
| **ИТОГО фактически произведенные расходы в т.ч.** | **1 781 843** |  |  |  |  |
| Материалы, работы и услуги на содержание и ремонт МКД | 1 017 622 |  |  |  |  |
| На содержание консьержей и обслуживание домофонов | 333 971 |  |  |  |  |
| Налоги и соц.отчисления | 430 250 |  |  |  |  |
| Таким образом, фактические затраты, произведенные ЗАО "ПАТРИОТ-Сервис" по содержанию и техническому обслуживанию МКД по пер. Оружейный, 11/1, превышают произведенные начисления на 1,24 руб. с м2 оплачиваемой площади помещений МКД |
| В 2013 г. дополнительно была получена чистая прибыль от: 1. Размещение КТВ и Интернет-связи - 14 238 руб., которая была направлена на компенсацию потерь от предоставления жилищных услуг, услуг консьержей и на благоустройство придомовой территории. |
| Возникшая разница между начислениями и фактически произведенными расходами была покрыта прибылью организации от услуг по приемке в эксплуатацию новых многоквартирных домов в мкр. Левенцовский. |

**3. Организация работы по техническому обслуживанию и содержанию инженерного оборудования и систем.**

Перечень мероприятий выполненных по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу : пер. Оружейный 11/1 в 2013году.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №/п | Наименование выполненых работ | Ед.изм. | Кол-во |  Дота выполнения | Примечание |
|  | **Отопление** |  |  |  |  |
| 1 | Промывка системы отопления | шт | 1 | июнь |  |
| 2 | Промывка трубопроводов и отстойников системы отопления в тепловой рамке | п/км | 0,7 | июнь |  |
| 3 | Проведена ревизия запорной арматуры в ИТП | шт | 6 | май |  |
| 4 | Проведена опресовка запорной арматуры системы отопления и водоснабжения | шт. | 6 | июнь |  |
| 5 | Ревизия дренажных насосов ИТП, ВНС | шт | 4 | май |  |
| 6 | Сдача инспектору гидравлические испыпание трубопроводов системы отопления тепловых сетей | п./км. | 0,4 | июнь |  |
| 7 | Дополнительная проверка технического состояния общедомового оборудования системы отопления и ГВС перед пуском тепла. | шт |  | октябрь |  |
| 8 | Снятия и обработка показаний УУТЭ ,проведения анализа | узел | 1 | ежедневно |  |
| 9 | Сдача отчётности по УУТЭ в ресуросснабжающую организацию |  | 1 | ежемесячно |  |
| 10 | Допуск УУТЭ в коммерческую эксплуатацию с приглошением инспектора | шт | 1 | Октябрь,апрель |  |
| 11 | Проверка и замена манометров | шт | 8 | сентябрь |  |
|  | **Система ГВС и ХВС ,канализации** |  |  |  |  |
| 1 | Ревизия водопроводных кранов без снятия с места по техподполью | шт | 6 | май |  |
| 2 | Устранялись засоры канализации  | шт | 3 | Сентябрь, ноябрь, декабрь. |  |
| 3 | Очистка и промывка фильтров холодного водоснабжения | шт. | 2 | ежемесячно |  |
| 4 | Регулировка програмного обеспечения горячего водоснабжения |  | 1 | Август, ноябрь, декабрь. |  |
| 5 | Техническое обслуживание и проверка общедомового прибора учёта ГВС |  | 1 | сентябрь |  |
| 6  | Промывка теплообменников ГВС |  | 2 | июль |  |
| 7 | Уборка техподполья  | кв.м | 483 | ежемесячно |  |
|  | **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ** |  |  |  |  |
| 1 | Замена вышедших из строя в местах общего пользования эл.патронов | шт. | 3 | ноябрь |  |
| 2 | Замена предохранителей в общедомовой эл.щитовой | шт | 3 | декабрь |  |
| 3 | Проверка электрооборудования в технических этажах для обеспечения обслуживания инженерных сетей | шт | 4 | сентябрь | вып |
| 4 | Протяжка контактов в водного распределительного устройства | 1щиток | 2 | Июнь, ноябрь |  |
| 5 | Замена пегоревших эл.лампочек освещения мест общего пользования | шт | 380 | За отчётный период |  |
| 7 | Снятие показаний электросчетчиков |  | 4/96 | ежемесячно |  |
|  | **КРОВЛЯ** |  |  |  |  |
| 1 | Очистка кровли и козырьков от мусора | кв.м. | 483 | ноябрь |  |
| 2 | Прочистка внутреннего водоотведения | шт | 2 | Сентябрь, октябрь |  |
|  | **Содержание и благоустройство** |  |  |  |  |
| 1 | Выкашивание газонов, полив, обрезка кустарника, внесение удобрений на газоны, обработка тротуаров спец. раствором(от прорастания травы), подсев травы на газоны. | кв.м | 155 | Апрель – октябрь. |  |
| 2 | Установка ограждения вдоль газона | м/п | 24 | июнь |  |
| 3 | Установка на ступенях противоскальзящих устройств. | м/п | 10 | ноябрь |  |
| 4 | Ремонт напольного покрытия в лифтовом холе на 15 этаже | М.кВ | 1 | июль |  |
|  | **Охранно-пожарная сигнализация** |  |  |  |  |
| 1 | Проверка и обследование автоматики системы вентиляции и подпора воздуха |  |  | август |  |
| 2 | Проверка работоспособности автоматики лифтов |  |  | ежемесячно |  |
| 3 | Проверка работоспособности системы отпирания эвакуационных выходов |  |  | еженедельно |  |
| 4 | Проверка и обследование пожарного водопровода  |  |  | июль |  |
|  | **Система охраны входов** |  |  |  |  |
| 1 | Диагностика коммутаторов и блоков питания |  |  | Август |  |
| 2 | Поэтажная диагностика линии связи и абонентских трубок |  |  | Сентябрь |  |
| 3 | Замена вызывной панели домофона | шт | 1 | октябрь |  |
| 4 | Установка окна в коридор входа к лифтам | шт | 1 | июль |  |

**4. Организация работы по обращениям и жалобам граждан и юридических лиц.**

Работа с обращениями и жалобами жителей микрорайонов «Левенцовский» и юридических лиц организована в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан в Российской Федерации», Законом Ростовской области от 18.09.2006 № 540-ЗС,Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 и Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731.

 Администрация ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» считает работу с обращениями и жалобами граждан и юридических лиц одной из приоритетных, поскольку квалифицированная, своевременная и постоянная работа в этом направлении способствует повышению качества предоставляемых услуг, улучшению взаимопонимания и взаимоотношений между гражданами и управляющей компании.

 За 2013 год в ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» поступило 513 обращений и жалоб от граждан и юридических лиц (организаций), из них:

- письменных обращений и жалоб – 319;

- в сети интернет на сайт компании и на форум жителей микрорайона- 84;

- устных, телефонных обращений - 110.

Поступившие заявления (обращения ) носят следующий характер:

-замена сантехнического оборудования -145;

-перерасчет за не оказанные услуги-35;

-регулировка окон, дверей- 183;

-регулировка домофона – 43;

-по вопросам работы лифтового оборудования-22;

-по вопросам образовавшейся задолженности по платежам, начисление платежей-30;

Из общего количества обращений 511 обращений рассмотрены в срок и установленным порядком заявителям направлены письменные ответы.

Имеются 4 повторных обращений, что является свидетельством некачественной подготовки ответа и не решении поставленного вопроса, на 2 обращения ответы даны не были. Причиной явилось неисполнение должностными лицами своих непосредственных обязанностей. По всем случаям указанных нарушений проведены служебные расследования, виновные привлечены к различного рода наказаниям и дисциплинарным взысканиям.

 В целях организации качественной работы по обращениям и жалобам жителей домов проводятся следующие мероприятия:

-Еженедельный анализ проводимой работы с докладом ответственных на планерном совещании.

-Постоянный контроль сроков подготовки ответов на обращения граждан.

-Контроль качества подготовки ответов.

-Ежемесячное подведение итогов проводимой работы с разбором случаев нарушения.

-Наказание виновных в некачественной работе по ответам гражданам.

**5. Организация паспортной службы (прием первичных документов регистрация/выписка, выдача справок, учет регистрации).**

Работа организована в соответствии с требованием регламентирующих документов. Серьезных замечаний по работе службы не отмечено. Обществом в 2013 году увеличен штат на одного человека, что значительно улучшило работу службы.

 Однако, эффективность и производительность работы службы зависит от производительности ФМС Советского района по количеству принимаемых первичных документов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работы | Кол-во  |
| 1 | Зарегистрировано /снято с регистрационного учета (чел.) | 2831 |
| 2 | Выдано справок в МКУУСЗН, приватизация и т.д. | 1985 |
| 3 | Выдано карточек на продажу | 581 |
| 4 | Выдано справок на продажу | 581 |
| 5 | Выдано ф-А на обмен паспорта | 101 |
| 6 | Отработана ф-Б(шт.) | 2831 |
| 7 | Заведено ф-А(шт.) | 2831 |
| 8 | Внесение данных о прописанных/ выписанных в базу бухгалтерии | 2831 |

**6. Работа с должниками, судебная практика.**

Работа с задолжниками в ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» организована в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 и Жилищного Кодекса РФ.

Данное направление работы является стратегически важным так как финансовые средства, необходимые для расчетов за потребленные коммунальные услуги, предоставляемые гражданам ресурсоснабжающими организациями; для выплаты заработной платы сотрудникам управляющей компании за выполненную работу по содержанию общедомового имущества, за содержание дворовой территории в надлежащем состоянии, другие коммунальные услуги, средства на уплату налогов в бюджеты различного уровня ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» получает в виде ежемесячных платежей от граждан, проживающих в многоквартирных домах, находящихся в управлении Общества. Других финансовых средств для обеспечения стабильной работы управляющей компании нет.

С каждым собственником, имеющим жилое или нежилое помещение в домах Левенцовского микрорайона, заключен договор на управление многоквартирным домом, в котором прописаны права и обязанности как управляющей компании, так и собственника. К сожалению, значительная часть собственников не выполняют обязанности по своевременной оплате выполненной работы и потребленных коммунальных услуг.

Так, на 01.01.2013 года просроченная задолженность по оплате услуг составила 5 745 006,88 рублей из них 62750,3 рублей просроченная задолженности по Оружейному 11/1.

За период с 01.01.2013 года по 31.12.2013года было направлено 4000 уведомлений о наличии задолженности и установлен месячный срок на ее погашение, более 2500 было направлено 3-х уведомлений с предупреждением о приостановление подачи коммунальных услуг, за этот же период было произведено 2000 ограничений подачи коммунальных услуг потребителям - должникам.

Большое внимание уделяется досудебной работе с потребителями -должниками. Особое место в этой работе занимают телефонные переговоры с собственниками, которые способствуют урегулированию имеющихся вопросов и скорейшему погашению задолженности, что позволяет сократить расходы на оплату государственной пошлины и сократить срок возврата задолженности.

За 2013 год в судебном прядке было взыскано 175 000 рублей с потребителей должников.

 Необходимо отметить, что Общество не применяет крайние меры по приостановлению подачи электроэнергии к собственникам, являющимися участниками Великой Отечественной войны, вдовами погибших (умерших) участников Великой Отечественной войны, инвалидами и малообеспеченным семьям. Особое отношение в Обществе к детям-сиротам, многодетным семьям. Всем жителям, которые обратились в Общество с просьбой отсрочить оплату долга или оплачивать по графику погашения долга, такая возможность была предоставлена. В то же время следует отметить, что отдельные жильцы стали использовать такое отношение Общества к своим жителям (по отсрочке платежа долга) и не выполнять свои обязательства по погашению.

 Работа с должниками по возмещению заработанных Обществом финансовых средств будет продолжена и в дальнейшем.

За 2013 год ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» участвовало в 12 судебных заседаниях: в 6 из которых являлось ответчиком, в 6 являлось истцом. Основным направлением обращения в суд в качестве истца являлось взыскание задолженности с потребителей должников. По всем делам вынесены решения в пользу ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис».

**8. Результаты проверок надзорными органами в 2013 году**

В 2013 году проводились следующие плановые проверки:

-Жилищной инспекции Ростовской области в декабре 2013 года. По проверяемым вопросам широкого охвата от организации управления домами до тарифов и состояния домов - нарушений не выявлено.

-Инспекцией по труду в декабре 2013 года. Выявлены нарушения в организации медицинских осмотров работников отдельных специальностей (согласно Трудового кодекса), в проведении стажировок вновь принятых работников на рабочих местах.

-внутренний аудит ГК Интеко в период октябрь 2013 года. Выявлены нарушения внутренней работы в Обществе, связанные с утверждением регламентов, положений структурных подразделений и другие внутренние вопросы, не влияющие на качество обслуживания жителей и управления домами.

-аудиторская проверка в период июль-август 2013 года. Нецелевого использования финансовых средств не выявлено. Работа признана удовлетворительной.

 Кроме того, в процессе года проводились проверки по обращениям и жалобам жителей Жилищной инспекцией Ростовской области, инспекцией по труду, прокуратурой района. По их работе Обществу выдавались предписания на устранение недостатков в работе.

 Системных нарушений в организации работы ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис», нарушения законодательства не отмечено, в целом Общество стабильное и финансово устойчивое, осуществляет управление многоквартирными домами планомерно в соответствии с требованиями действующего законодательства.