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

**Жилой дом Жданова, 7/33**

Введен в эксплуатацию в 2011 году, принят в управление ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис» на основании договора с ТСЖ «Левенцовское 3».

Общая площадь дома -47344,3 кв.м.

Этажность – 20

Количество подъездов-9

Количество квартир - 681

Площадь дворовой территории (уборочная) – 12377,3 кв.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 | 852,90 | 723,01 | 129,89 |
| 2 | Февраль | 801,40 | 676,45 | 124,95 |
| 3 | Март | 713,10 | 593,05 | 120,05 |
| 4 | Апрель | 395,40 | 284,97 | 110,43 |
| 5 | Май | 65,70 | 0,00 | 101,24 |
| 6 | Июнь | 151,60 | 0,00 | 98,83 |
| 7 | Июль | 129,90 | 0,00 | 84,91 |
| 8 | Август | 114,90 | 0,00 | 82,32 |
| 9 | Сентябрь | 127,10 | 0,00 | 91,41 |
| 10 | Октябрь | 513,40 | 401,57 | 111,83 |
| 11 | Ноябрь | 607,20 | 480,66 | 126,54 |
| 12 | Декабрь | 1 099,20 | 981,82 | 117,38 |
|  | **ИТОГО** | **5 571,80** | **4 141,54** | **1 299,76** |

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. Так в отдельных стояках системы ГВС силами работников Общества были частично изменены схемы подачи ГВС для улучшения циркуляции.

Большое количество жалоб жильцов было на качество горячей воды, что может быть вызвано загрязнением подаваемой воды в дома из-за частых отключений, врезки новых домов и перекладки трубопроводов.

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 131 Гкал, убыток Общества составил 165 573 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 |
| Жданов | 7/33 | 8829,90 | 0,02 | 176,60 |

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 3 253 куб.м. воды и 3 253 куб.м. водоотведения. Всего 182 298 руб.

Кроме того, для полива дворовой территории и зеленых насаждений используются специальные трубопроводы, имеющие счетчики, учтенные в ПО Водоканал, и на эти показания водоотведение не начисляется.

1.3. Электроснабжение.

Электроснабжение домов осуществляется через ВРУ дома, расположенные в электрощитовом помещении. Балансовое разграничение между Обществом и электроснабжающей организацией установлено в ВРУ жилых домов на наконечниках вводного кабеля 0,4 кВт. Все сети и подстанции на территории первого микрорайона переданы в собственность города Ростова-на-Дону и Обществом не обслуживаются.

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 ХВС и ГВС на общедомовые нужды, м3 всего |
| улица | дом |
| Жданова | 7/33 | 14 389,10 | 2,00 | 28 778,20 |

За превышение установленной нормы общедомовых расходов электроэнергии оплату производит Общество. Так в 2013 году Обществом было оплачено 27 750 квт/ч электроэнергии, что составило 75 480 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 в каждом подъезде оборудован двумя лифтами: пассажирским и грузопассажирским. Всего установлены и работоспособны 18 лифтов. 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 двухстороннюю связь с диспетчером, находящемся на рабочем месте круглосуточно. Кроме того сигнал о состоянии лифтов отображается на дисплее. Все лифты находятся под постоянным надзором и контролем.

Ежедневно 2 раза утром и вечером производится проверка двухсторонней связи лифт – диспетчер. При нарушении указанной связи меры принимаются незамедлительно. Связь лифтов с диспетчерским пунктом выполнена по проводной связи посредством воздушной подвески проводов на металлических тросах, согласно технических условий.

Однако, Обществом совместно с ЗАО «ПАТРИОТ» и ООО «Ростелеком» рассматривается вопрос о переносе имеющихся сетей в подземные кабельные линии связи.

Несмотря на принимаемые меры по обеспечению безопасности граждан в 2013 году отмечено два случая остановки лифтов из-за отказа оборудование, причем в одном случае потребовалась эвакуация людей. Срок прибытия аварийной службы ООО «ОТИС Лифт» составил не более 30 минут, что соответствует нормативным требованиям.

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

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

Основными недостатками при эксплуатации лифтового оборудования были: тряска, повышенный шум грузопассажирского лифта во 3-м подъезде, выход из строя кнопки вызова пассажирского лифта 4,6 подъезде, задержка в закрытии и открытии дверей грузопассажирского лифта 1,3 подъезда, замена ламп освещения во всех лифтах.

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 контейнер, расположенный на площадке вне красных линий микрорайона. Контейнерная площадка, используемая для установки контейнеров, оборудована твердым покрытием (плитами), территория содержится в надлежащем санитарном состоянии.

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.

Содержание дворовой территории обеспечивает служба благоустройства, уборки дворовой территории, возглавляемая Мозговым Г.В. Уборку дворовой территории обеспечивают 2 дворника, 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» производился постоянно, не допуская образование семян. Газоны содержались на должном уровне, не было допущено увеличения высоты травянистой растительности выше 40 см.

Следует отметить, что Общество вынуждено содержать в надлежащем состоянии территорию, не являющейся уборочной для Общества. Это газон, прилегающий к проезжей части ул. Жданова напротив дома и вдоль пр. Жукова напротив дома. Оплата за выкос не менее одного раза в месяц площади не менее 5500 кв.в. Обществу ни городская администрация, ни жители не производят.

Содержание детской площадки соответствует стандартам обслуживания, замена кресел на качелях для маленьких детей производилась своевременно, песок в детские песочница в основном завозился своевременно, производились работы по ремонту оборудования. В осенний период при прокладке теплотрассы к строящемуся дому 3-9 было значительно нарушено благоустройство детской площадки. Восстановление благоустройство будет осуществлено подрядными организациями в весенне-летний период.

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 заложена.

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. Кроме того, будут приняты меры по ремонту ливнестоков на тротуарах, приямков, закрытию проемов под плитами входных групп, ремонту тротуарной плитки.

Проведена работа по озеленению, высажены: 7- кустарников на детской площадке, 10-ива извитая высажены с южной стороны дома и 4-розы. Весной и летом проводилась обработка тротуаров гербицидами от прорастания на них сорняков.

Полив газонов и клумб проводился регулярно, стрижка газонов, проводилась два раза в месяц.

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 от жителей дома поступало значительное количество жалоб на некачественную уборку МОП. Руководством Общества принимались меры постоянного контроля за качеством уборки. В результате проведенных организационно-штатных мероприятий качество уборки внутридомовой территории МОП значительно улучшилась.

Во второй половине 2013 году количество жалоб значительно снизилось.

Всего в 2013 году в доме работали 18 консьержей. Обществом разработаны должностные обязанности консьержей в соответствии с нормативными. Однако, работа с консьержами и контроль за их работой проводится не на должном уровне. Имелись случаи отсутствия отдельных консьержей на рабочих местах во время, не установленное должностной инструкцией, грубого отношения с жильцами, невыполнение просьб жильцов, несвоевременной передачи заявок жильцов в ОДС и др. У Общества и жителей имеются замечания по организации пропуска посторонних людей в подъезды.

По всем случаям нарушений проводились служебные расследования и в случае необходимости – дисциплинарное наказание. Консьерж в 8 подъезде была переведена в другой дом из-за отношений с жителями, а консьерж из 3-го подъезда была уволена.

Следует отметить, что подавляющая часть консьержей добросовестно выполняют свои функциональные обязанности, имеют добрые отношения с жильцами, оказывают им всевозможные услуги, всегда внимательны и вежливы. Некоторые консьержи по просьбе жильцов были поощрены руководством Общества.

Руководителями консьержей администратором Тимченко Ю.В., во главе со старшим администратором Каменюкиной Н.В., организован контроль за работой консьержей в соответствии с должностной инструкцией и требованиями руководства Общества. Однако, основная информация о работе 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 ул. Жданова, 7/33** | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | |  |  |  | |  | | |  | | |
| Задолженность за содержание и ремонт общего имущества на 01.01.2013г. составила, руб | | | | | | | | | | | 833 686 | | |
| **№ 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** | **428 444** | | **464 834** | | | **514 644** | | |
| 1.1 | | Уборка придомовой территории | | 1 м2 | 0,91 | 348 111 | | 377 678 | | | 427 862 | | |
| 1.2 | | Вывоз смета и органики | | 1 м2 | 0,21 | 80 333 | | 87 156 | | | 86 782 | | |
| **2** | | **Содержание помещений общего пользования** | | **1 м2** | **0,86** | **328 984** | | **356 926** | | | **423 477** | | |
| 2.1 | | Уборка помещений общего пользования | | 1 м2 | 0,82 | 313 682 | | 340 325 | | | 406 947 | | |
| 2.2 | | Дезобработка помещений общего пользования | | 1 м2 | 0,04 | 15 302 | | 16 601 | | | 16 530 | | |
| **3** | | **Меры пожарной безопасности** | | **1 м2** | **0,03** | **11 476** | | **12 451** | | | **11 476** | | |
| **4** | | **Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных сетей, тепло-, электро-, общедомовых приборов учета и другого оборудования)** | | **1 м2** | **5,08** | **1 943 301** | | **2 108 356** | | | **2 167 192** | | |
| 4.1 | | Текущий ремонт | | 1 м2 | 1,24 | 474 349 | | 514 638 | | | 512 427 | | |
| 4.2 | | Содержание | | 1 м2 | 2,43 | 929 571 | | 1 008 524 | | | 1 104 611 | | |
| 4.3 | | Техобслуживание общедомовых приборов учета | | 1 м2 | 0,27 | 103 286 | | 112 058 | | | 111 577 | | |
| 4.4 | | Техобслуживание ВНС | | 1 м2 | 0,23 | 87 984 | | 95 457 | | | 95 047 | | |
| 4.5 | | Промывка и опрессовка внутридомовых теплосетей | | 1 м2 | 0,10 | 38 254 | | 41 503 | | | 41 325 | | |
| 4.6 | | Содержание аварийной службы | | 1 м2 | 0,61 | 233 349 | | 253 169 | | | 233 349 | | |
| 4.7 | | Коммерческие расходы | | 1 м2 | 0,10 | 38 254 | | 41 503 | | | 34 429 | | |
| 4.8 | | Резерв | | 1 м2 | 0,10 | 38 254 | | 41 503 | | | 34 429 | | |
| **5** | | **Расходы на управление МКД, в т. ч.** | | **1 м2** | **1,30** | **497 301** | | **539 540** | | | **451 730** | | |
| 5.1 | | Мониторинг жилищного фонда | | 1 м2 | 0,02 | 7 651 | | 8 301 | | | 6 886 | | |
| 5.2 | | Взыскание задолженности с неплательщиков | | 1 м2 | 0,06 | 22 952 | | 24 902 | | | 20 657 | | |
| **6** | | **Расчетно-кассовое и банковское обслуживание** | | **1 м2** | **1,47** | **562 333** | | **610 095** | | | **506 100** | | |
| **7** | | **Вывоз ТОПП и КГМ** | | **1 м2** | **2,58** | **986 952** | | **1 070 779** | | | **1 066 179** | | |
| **8** | | **Содержание лифта** | | **1 м2** | **3,63** | **1 388 619** | | **1 506 561** | | | **1 500 088** | | |
| **ИТОГО** | | | | **1 м2** | **16,07** | **6 147 411** | | **6 669 542** | | | **6 640 887** | | |
| Задолженность за содержание и ремонт общего имущества на 31.12.2013г. составила, руб. | | | | | | | | | | | 311 555 | | |
|  | |  | |  |  |  | |  | | |  | | |
| Задолженность за услуги консьержа и обслуживание домофона на 01.01.2013г. составила, руб. | | | | | | | | | | | 604 925 | | |
| **9** | | **Услуги консьержа и обслуживание домофона** | | **1 м2** | **5,78** | **2 201 690** | | **2 392 041** | | | **2 210 170** | | |
| Задолженность за услуги консьержа и обслуживание домофона на 31.12.2013г. составила, руб. | | | | | | | | | | | 414 574 | | |
|  | |  | |  |  |  | |  | | |  | | |
| Задолженность за коммунальные услуги на 01.01.2013г. составила, руб. | | | | | | | |  | | | 1 857 044 | | |
| **10** | | **Коммунальные услуги, всего** | |  |  | **11 728 318** | | **13 012 684** | | | **12 151 669** | | |
| - | | Отопление | |  |  | 3 684 639 | | 4 369 752 | | | 3 684 639 | | |
| - | | Водоснабжение (ГВС, ХВС, Водоотведение) | | | | 4 672 969 | | 5 021 105 | | | 5 020 840 | | |
| - | | Электроэнергия | |  |  | 3 370 710 | | 3 621 828 | | | 3 446 190 | | |
| Задолженность за коммунальные услуги на 31.12.2013г. составила, руб. | | | | | | | |  | | | 572 677 | | |
| **ИТОГО произведенные расходы на содержание, ремонт общего имущества, услуги консьержей и обслуживание домофона.** | | | | | | | | | | | | | |
| **ИТОГО фактически произведенные расходы в т.ч.** | | | | **8 851 058** | |  |  | |  | | |  |
| Материалы, работы и услуги на содержание и ремонт МКД | | | | 4 511 098 | |  |  | |  | | |  |
| На содержание консьержей и обслуживание домофонов | | | | 2 210 170 | |  |  | |  | | |  |
| Налоги и соц.отчисления | | | | 2 129 789 | |  |  | |  | | |  |
| Таким образом, фактические затраты, произведенные ЗАО "ПАТРИОТ-Сервис" по содержанию и техническому обслуживанию МКД по ул. Жданова, 7/33, превышают произведенные начисления на 1,31 руб. с м2 оплачиваемой площади помещений МКД | | | | | | | | | | | |
| В 2013 г. дополнительно была получена чистая прибыль от: 1. Размещение КТВ и Интернет-связи - 16 272 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 : ул. Жданова 7/33 в 2013году.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №/п | Наименование работ | Ед.изм. | Кол-во | Дата выполнения | Примечание |
|  | **Отопление** |  |  |  |  |
| 1 | Замена вышедших из строя трехходовых кранов в тепловых рамках | шт | 6 | апрель |  |
| 2 | Ревизия запорной арматуры в тепловых рамках и ИТП | шт | 48 | май |  |
| 3 | Ревизия дренажных насосов ИТП, ВНС | шт | 16 | май |  |
| 4 | Промывка теплообменников системы отопления | шт | 8 | июнь |  |
| 5 | Промывка трубопроводов и тепловых рамок и отстойников системы отопления | п/км | 1,9 | июнь |  |
| 6 | Промывка фильтров в тепловых рамках | шт | 9 | июнь |  |
| 7 | Опресовка запорной арматуры системы отопления и водоснабжения | шт. | 48 | июнь |  |
| 8 | Гидравлические испыпание трубопроводов системы отопления для сдачи инспектору тепловых сетей | п./км. | 1,9 | июль |  |
| 9 | Проверка технического состояния общедомового оборудования системы отопления при пуске тепла. | шт | 9 | октябрь |  |
| 10 | Снятия и обработка показаний УУТЭ ,проведения анализа | узел | 2 | ежедневно |  |
| 11 | Сдача отчётности по УУТЭ в ресуросснабжающую организацию |  | 2 | ежемесячно |  |
| 12 | Допуск УУТЭ в коммерческую эксплуатацию | шт | 2 | Октябрь,апрель |  |
| 13 | Проверка и замена манометров | шт | 16 | октябрь |  |
| 17 | Замена автосбросников на тех.этаже системы отопления | шт | 9 | октябрь |  |
|  | **Система ГВС и ХВС ,канализации** |  |  |  |  |
| 1 | Ремонт водопроводных затворов без снятия с места по техподполью | шт | 10 | май |  |
| 2 | Устранение засоров канализационных выпусков | шт | 12 | ежемесячно |  |
| 3 | Очистка и промывка фильтров холодного водоснабжения | .шт | 6 | ежеквартально |  |
| 4 | Регулировка програмного обеспечения горячего водоснабжения и замена контакторов |  | 2 | май |  |
| 5 | Устронение порывов компенсаторов стояков ГВС в подъездах № 2, 4, 5, 7. |  | 4 | В течении года |  |
| 6 | Техническое обслуживание общедомовых счетчиков холодного водоснабжения | шт | 2 | апрель |  |
| 7 | Установка автосбросников с кранами на стояках ГВС | шт | 24 | ноябрь |  |
| 8 | Ремонт насоса циркуляционного ГВС | п/м | 1 | сентябрь |  |
| 9 | Уборка техподполья | кв.м | 1435 | ежемесячно |  |
| 10 | Утепление технического подполья и технического этажа |  |  | октябрь |  |
|  | **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ** |  |  |  |  |
| 1 | Прфилактическое обслуживание щитов управления электроустройств | шт. | 5 | сентябрь |  |
| 2 | Протяжка контактов в водных распределительных устройствах | ВРУ | 5 | сентябрь |  |
| 3 | Смена эл.лампочек освещения мест общего пользования | шт | 310 | В течении года |  |
| 4 | Замена реле времени в электрощитовых 6 на освещение МОП | шт | 1 | декабрь |  |
| 5 | Снятие показаний электросчетчиков | шт | 20/681 | ежемесячно |  |
|  | **КРОВЛЯ** |  |  |  |  |
| 1 | Очистка кровли и козырьков от мусора | кв.м. | 1435 | май |  |
| 2 | Прочистка внутреннего водоотведения | шт | 9 | ноябрь |  |
|  | **Содержание и благоустройство** |  |  |  |  |
| 1 | Выкашивание газонов, высаживание и уход за цветами, полив, внесение удобрений на газоны, подсев травы. Обработка тротуаров спец. раствором(от прорастания травы), прополка сорняков. | кв.м | 1100 | Апрель – октябрь. |  |
| 2 | Ремонт тратуарной плитки и ливнестока возле подъездов № 3, 4. | кв.м | 10 | сентябрь |  |
| 3 | Ремонт входов в подъезд.  Замена стеклопакетов. | шт. | 6 | В течении года |  |
| 4 | Ремонт и покраска ограждение газонов. |  |  | май |  |
|  | **Охранно-пожарная сигнализация** |  |  |  |  |
| 1 | Профилактическое обслуживание пульта управления | шт | 9 | ежеквартально |  |
| 2 | Проверка и обследование пожарного водопровода и пожарных насосов | шт | 2 | ежеквартально |  |
|  | **Система охраны входов** |  |  |  |  |
| 1 | Внешний осмотр вызывных панелей и ключевых устройств | шт | 9 | Июль |  |
| 2 | Диагностика коммутаторов и блоков питания | шт | 9 | Август |  |
| 3 | Установка домофонных трубок | шт | 122 | Июль - декабрь |  |
| 4 | Замена повреждённого блока вызова | шт | 1 | ноябрь |  |

**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 поступивших заявлений и обращений от граждан и юридических лиц находящихся по адресу улица Жданова,7/33 за 2013 год поступило 59 заявление

Данные обращения носили следующий характер:

-замена сантехнического оборудования -6;

-перерасчет за не оказанные услуги-11;

-регулировка окон, дверей- 5;

-регулировка домофона – 5;

-по вопросам работы лифтового оборудования-5;

-по вопросам образовавшейся задолженности по платежам, начисление платежей-24;

-по вопросам иного характера-3.

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 105652,69 рублей просроченная задолженности по улице Жданова,7/33.

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, из них более 500 уведомления по улице Жданова 7/33, более 2500 было направлено 3-х дневных уведомлений о приостановление подачи коммунальных услуг, из них более 400 по улице Жданова 7/33 , за этот же период было произведено 2000 ограничений подачи коммунальных услуг потребителям должникам, из них 300 по улица Жданова 7/33.

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.