

2.1. Общие сведения о предприятии ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района»

Объектом исследования в дипломном проекте является предприятие ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» г. Санкт-Петербурга. Предприятие учреждено в конце 2004 г. и обслуживает жилищный фонд Центрального района Санкт-Петербурга с января 2005 г. ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» является обществом с ограниченной ответственностью и осуществляет свою деятельность на основании закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»¹, устава предприятия(прил.7), ГК РФ², НК РФ³ и др. нормативно-правовых актов. Общество с ограниченной ответственностью (ООО)- это учрежденное одним или несколькими юридическими и/или физическими лицами хозяйственное общество, уставный капитал которого разделён на доли; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале общества. Основные сведения об обществе представлены в прил.3. Адрес предприятия: 191028, Санкт-Петербург, ул.Моховая, дом 8.

Основными направлениями деятельности ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» г. Санкт-Петербурга являются: организация эксплуатации жилого и нежилого фонда, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, текущий ремонт жилищного фонда, содержание общего имущества жилых домов и др., табл.2.1.1.

Осуществление вышеперечисленных видов деятельности предприятия ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» осуществляется на основании Договора управления многоквартирным домом между

¹ ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 14.01.1998)//с изменениями от 28 декабря 2010 г. N 409-ФЗ.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья).- М. : «ТК Велби», 2013. - 448с.

³ Налоговый кодекс Российской Федерации (с измен. и доп. от 7 мая 2013 г.)

управляющей организацией и собственниками помещений в этом доме(прил.5).

Таблица 2.1.1

Основные направления деятельности ООО «Жилкомсервис
№ 1 Центрального района» г. Санкт-Петербурга

№ п/п	Основные направления деятельности
1	Организация эксплуатации жилого и нежилого фонда
2	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, строительных конструкций и инженерных систем зданий, аварийное обслуживание
3	Проведение технических осмотров жилищного фонда, подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации.
4	Текущий ремонт жилищного фонда, содержание общего имущества жилых домов.
5	Кроме обязательных работ выполняются планово-предупредительный ремонт домов, лестничных клеток, капитальный ремонт тепловых вводов, кровель, электрощитов, внутридомовых инженерных систем.

Рассмотрим кратко экономическую характеристику предприятия ООО «Жилкомсервис № 1». Доходы ООО «Жилкомсервис № 1» за жилищные услуги от всех источников покрытия расходов в 2012 году составили 505 миллионов рублей, в том числе:

1) от платежей граждан и пользователей нежилого фонда – 272 миллиона рублей, что составляет – 54 % от всех доходов;

2) субсидии из бюджета 218 миллионов рублей - 43 % от всех доходов, из них:

- на возмещение затрат по сбросу снега и наледи с кровель, вывозу снега с дворовых территорий 39 миллионов рублей;

- субсидии на текущий ремонт кровель – 28 миллионов рублей;

- субсидии на капитальный ремонт кровель, фасадов, инженерных сетей, лифтов – 147 миллионов рублей.

3) прочие доходы – 15 миллионов рублей (3% от общей суммы доходов),

в том числе:

- доходы от обслуживания ТСЖ – 4,5 миллиона рублей;

- доходы от коммерческой деятельности управляющей компании 4 миллиона рублей;
- пени за просрочку платежей 4 миллиона рублей;
- возмещение затрат за обслуживание пустующих площадей – 2 миллиона рублей, рис.2.1.1.

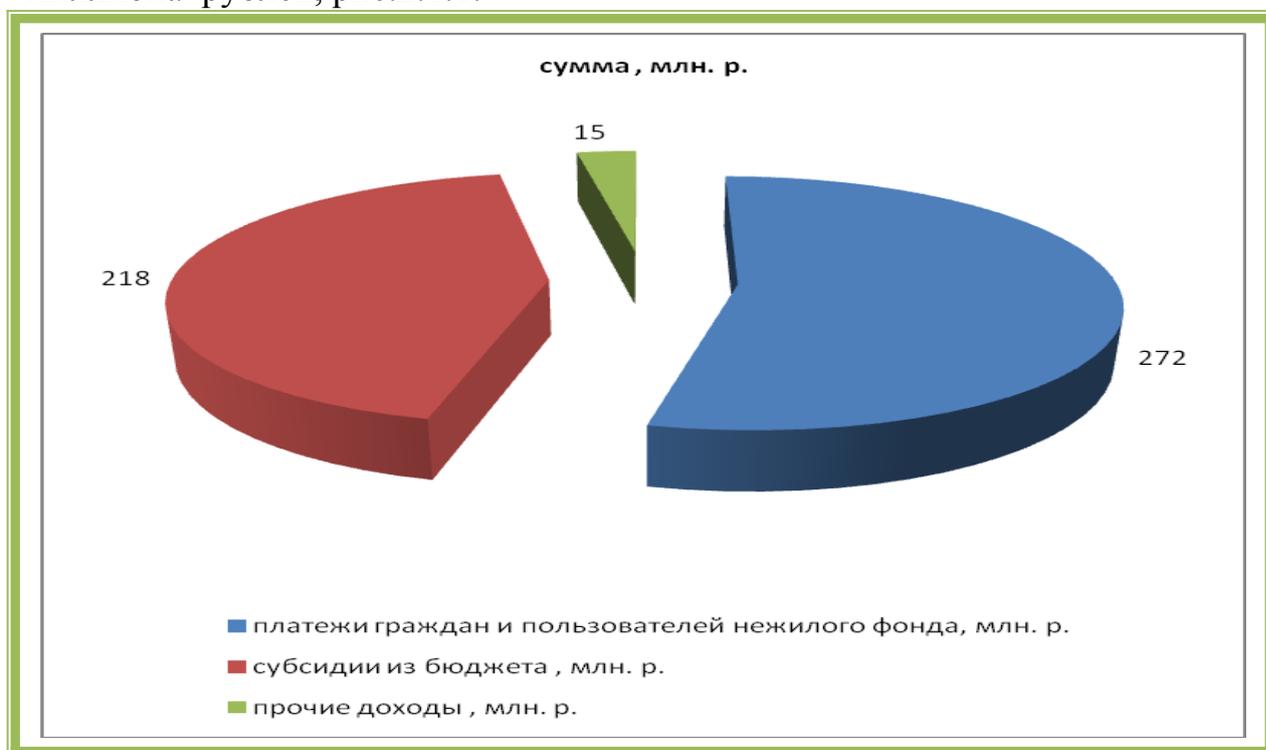


Рис.2.1.1. Структура доходов предприятия ООО «Жилкомсервис № 1» в 2012 г.

Расходы за 2012 год по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда составили 505 миллионов рублей.

Затраты на текущий ремонт жилищного фонда составили 93 миллиона рублей, в том числе, рис.2.1.2.:

- выполнение работ хозяйственным способом составило 51 миллион рублей (55% от общего объема работ),
- подрядным способом выполнены работы в объеме 42 миллиона рублей.

336 строений (49% от общего количества), находящихся на обслуживании ЖКС – это дома дореволюционной постройки, не прошедшие капитальный ремонт. С момента ввода в эксплуатацию после капитального

ремонта 33 строений (5% от общего количества) прошло более 50 лет. В 60-70 гг. проходил капитальный ремонт в 130 строениях (19% от общего количества).

Одним из наиболее важных направлений в эксплуатации жилищного фонда является обслуживание и ремонт кровель. Многие кровли имеют сложную конфигурацию, что усложняет выполнение работ по сбросу снега и ремонту. По физическому состоянию 40 % кровель нуждаются в ремонте, из них 15 % нуждаются в безотлагательном ремонте.

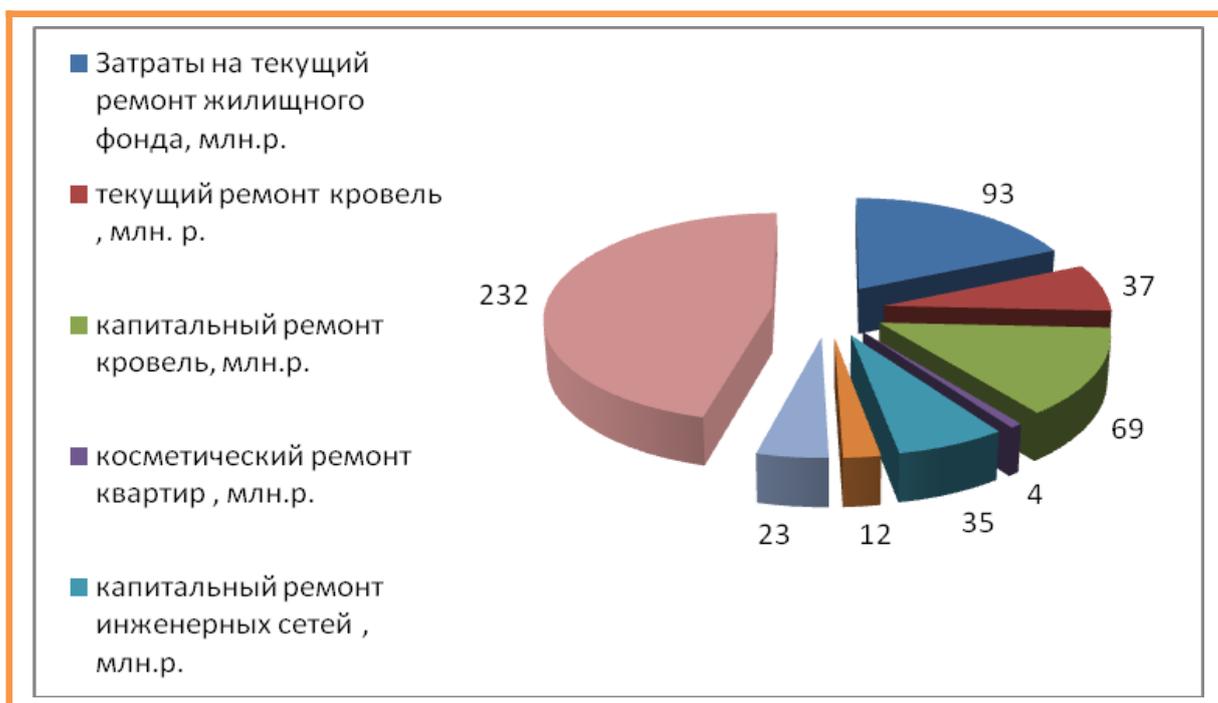


Рис.2.1.2. Структура расходов предприятия ООО «Жилкомсервис № 1» в 2012 г.

В связи с обильными снегопадами для своевременной сброски снега и наледи ООО «Жилкомсервисом № 1» заключались договора с подрядными организациями. Работы осуществлялись как собственными силами, так и с привлечением альпинистов-верхолазов до 130 человек ежедневно, включая выходные и праздничные дни. Следует отметить, все работники административно-управленческого персонала принимали активное участие в оцеплении при сброске снега с кровель, а также были задействованы в ограждении опасных участков. До проведения работ жители заблаговременно оповещались о проведении работ с просьбой освободить

прилегающую территорию от личного автотранспорта, несмотря на это управляющей компании приходилось нанимать эвакуаторы для перемещения транспорта граждан, а 1 час работы эвакуатора стоит 1300 рублей.

Последствием таких снежных зим стали поврежденные кровли. От большого скопления снега и низких температур происходило расхождение фальцев, а также частично кровля была повреждена в процессе очистки от наледи. Учитывая опыт предыдущего года, с января 2013 года были организованы мобильные бригады по оперативному устранению повреждений кровли.

За отчетный 2012 год были выполнены работы по текущему ремонту кровель в объеме 79 тыс. квадратных метров на сумму 37 миллионов рублей, в том числе выполнение работ подрядным способом составило 31 миллион рублей.

Кроме того, проводился капитальный ремонт кровель по программе реформирования ЖКХ с привлечением 5 % средств собственников жилых и нежилых помещений. В 2012 году выполнен ремонт в 34-х домах в объеме 66,8 тыс. квадратных метров на сумму 69 миллионов рублей.

Несмотря на все мероприятия, проводимые по капитальному и текущему ремонту кровель, по состоянию на сегодняшний день остается недоремонт по 153 домам, что составляет 35 % от общего количества жилых домов.

Кроме того, за счет средств ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» для нормализации температурно-влажностного режима чердачных помещений в 7 домах на сумму 5 миллионов рублей в 2013 году предусмотрено утепление (засыпка) чердачных перекрытий, дополнительная теплоизоляция верхней разводки системы отопления. По 43 адресам на данный вид работ планируется выделение субсидий из городского бюджета.

В связи с большим количеством обращений граждан значительно увеличен на 2013 план по ликвидации следов протечек. Предусмотрено произвести ремонт в 620 квартирах (54 тыс. м²) на сумму 26 миллионов

рублей, в том числе 15% жилых квартир в адресной программе принадлежат ветеранам ВОВ и блокадникам. В настоящее время для производства работ, дополнительно привлечены по договорам подряда 8 человек.

В отчетном периоде выполнены работы по косметическому ремонту квартир (ликвидации следов протечек) в 108 квартирах на сумму 4 миллиона рублей.

В 2012 году затянувшийся капитальный ремонт кровель, связанный со срывом сроков выполнения подрядными организациями, повлек за собой рост количества обращений и жалоб со стороны населения в 2013 году. Для устранения причин протечек, силами Жилкомсервис в экстренном порядке прилагались все усилия для сброски снега и закрытию не отремонтированных участков кровли.

Длительный период в программы капитального ремонта включались единичные адреса по ремонту инженерного оборудования. Инженерное оборудование в жилых зданиях эксплуатируется свыше нормативного срока. Более 60% инженерных сетей нуждаются в капитальном ремонте.

Одной из проблем эксплуатации инженерного оборудования является наличие подвесных дворов. На территории управляющей компании в обслуживании 8 подвесных дворов. В 2010-2011 годах произведен капитальный ремонт с заменой конструкций, инженерных сетей, проходящих по подвесному двору по адресам: ул. Пестеля д.11, ул. Некрасова д.8; в 2012 - капитальный ремонт по замене конструкций подвесных дворов по адресам: ул. Пестеля д.7, Гангутская ул. д.16, Невский пр.д.104. Также произведены работы по замене инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и канализации.

В настоящее время решается вопрос о проведении капитального ремонта подвесных дворов по адресам: ул. Белинского д.7, Кирочная ул. д.17,19. В 2012 году объем работ по капитальному ремонту инженерных сетей выполнен по 7 адресам в объеме 23 тыс. п.м. на сумму 35 миллионов рублей. В программу капитального ремонта систем центрального отопления,

холодного и горячего водоснабжения текущего года включены 13 жилых домов.

Затраты на текущий ремонт инженерных сетей в целом за 2012 год составили 12 миллионов рублей, в том числе: ремонт трубопроводов 13 тыс. п.м. на сумму 10 миллионов рублей; замена отопительных приборов 121 шт. на сумму 206 тыс. рублей; ремонт и замена запорной арматуры инженерных сетей 3 571 шт. на сумму 2 миллиона рублей.

При формировании плана по текущему ремонту на 2013 год планируется: ремонт трубопроводов в объеме 11 тыс.п. м. на сумму 9 миллионов рублей, замена отопительных приборов и запорной арматуры на инженерных системах в количестве 1255 шт. на сумму 1 миллион рублей.

Управляющая компания берет на себя не только работы текущего характера для поддержания надежности систем жизнеобеспечения. Так ежегодно нами выполняются работы по частичной замене систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, систем отопления и электроснабжения не менее 12-16 домов.

Для выполнения больших объемов работ аварийного и планового порядка в ООО «Жилкомсервис№1 Центрального района» сформирован участок аварийно-восстановительных работ.

Выполнение работ аварийно-восстановительного характера в 2012 году составило 23 миллиона рублей. Наличие ремонтно-восстановительного участка позволяет выполнять работы капитального характера, более оперативно ликвидировать аварийные ситуации. С целью снижения потерь рабочего времени, для улучшения организации труда бригады рабочих текущего ремонта и аварийные бригады снабжены мобильной связью.

Теплоснабжение жилых зданий, находящихся на обслуживании ООО «Жилкомсервис№1 Центрального района» осуществляется: ОАО ТГК-1 «Теплосеть Санкт-Петербург» - 323 жилых дома, ООО «Петербург теплоэнерго» - 128 жилых домов. Теплоснабжение поставщиком ООО «Петербург-теплоэнерго» осуществляется от 26 котельных.

Площадь землепользования территории, обслуживаемой ЖКС №1, составляет 1 миллион 329 тыс. м², в том числе застроенная часть – 723 тыс. м².

На обслуживании ЖКС 481 дом (692 строения), в том числе жилых – 453 дома (565 строений), из них ТСЖ – 12 (которые заключили договор на обслуживание).

Общая площадь кровель, обслуживаемых домов, составляет 900 тыс. м².

Общая площадь дворовых территорий – 414 тыс. м².

Уборочная площадь лестничных клеток – 233 тыс. м² (2 148 л./кл.)

Общая площадь зданий, обслуживаемых ЖКС – 2 млн. 119 тыс. м.

Общее количество жилых квартир – 16 502, в том числе отдельных – 13 599 (82% от общего количества квартир), коммунальных – 2 903 (18% от общего количества квартир).

Количество зарегистрированного населения - 42 246 человек, в том числе: наниматели жилых помещений- 3 782 человека (9%), собственники – 29 855 человек (71%), проживают в квартирах смешанного заселения – 8 609 человек (20%). По состоянию 01.06.2012 года в ООО «ЖКС №1 Центрального района» количество уборочной техники составляет 11 единиц (табл.2.1.2), а это на 3 ед. техники больше по сравнению с показателем 2011 г. и на 4 ед. больше по сравнению с показателем 2010 г., рис.2.1.3.

Таблица 2.1.2

Количество уборочной техники ООО «ЖКС №1 Центрального района» по состоянию на 2012 г.

Наименование	Количество, всего (ед.)
Бульдозер – погрузчик ДЗ – 133	1
Минипогрузчик Mustanq 2054	2
Минитрактор ТУМ N 233	1
Снегоуборочный трактор УСБ-25	1
Трактор ВТЗ- 2048 А	1
Трактор Т30-69	2
Минипогрузчик Mustang	2
Минитрактор	1
итого	11

Резюмируя выше изложенное можно сделать вывод, предприятие ООО «Жилкомсервис № 1» осуществляет техническое обслуживание, ремонт общих коммуникаций, строительных конструкций и инженерных систем зданий, аварийное обслуживание; проводит технические осмотры жилищного фонда, подготовку жилищного фонда к сезонной эксплуатации; осуществляет текущий ремонт жилищного фонда.

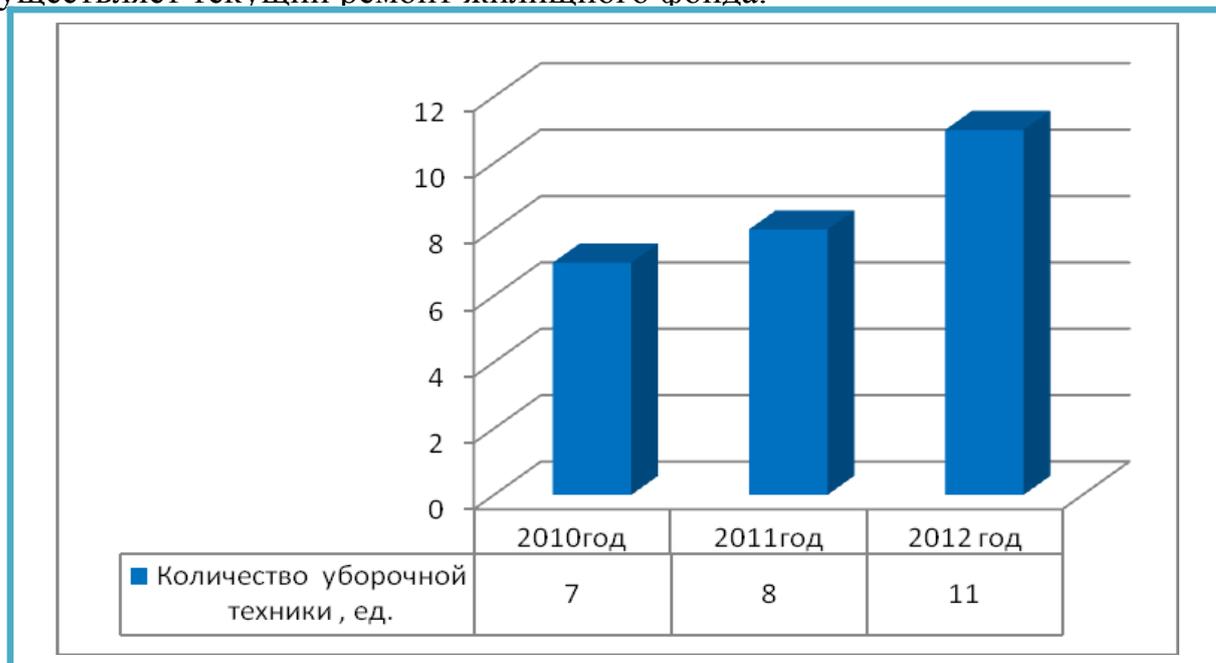


Рис.2.1.3. Динамика количества уборочной техники ООО «ЖКС №1 Центрального района» с 2010-2012г.г.

Кроме обязательных работ выполняются планово-предупредительные ремонты домов, лестничных клеток, капитальный ремонт тепловых вводов, кровель, электрощитов, внутридомовых инженерных систем. Несмотря на это, предприятие ООО «Жилкомсервис № 1» сталкивается с множеством проблем, которые возникают в результате эксплуатации жилищно-коммунального хозяйства.

www.diplomstudent.net

Дипломные работы на заказ

**от автора
без предоплаты**

