



Выпускная квалификационная работа
на тему:

**Совершенствование организации
текущего ремонта жилого фонда**

ст. гр. 123

Кривалев Е.В.

Самара 2017 г.

Состав работ по содержанию и текущему ремонту жилого фонда



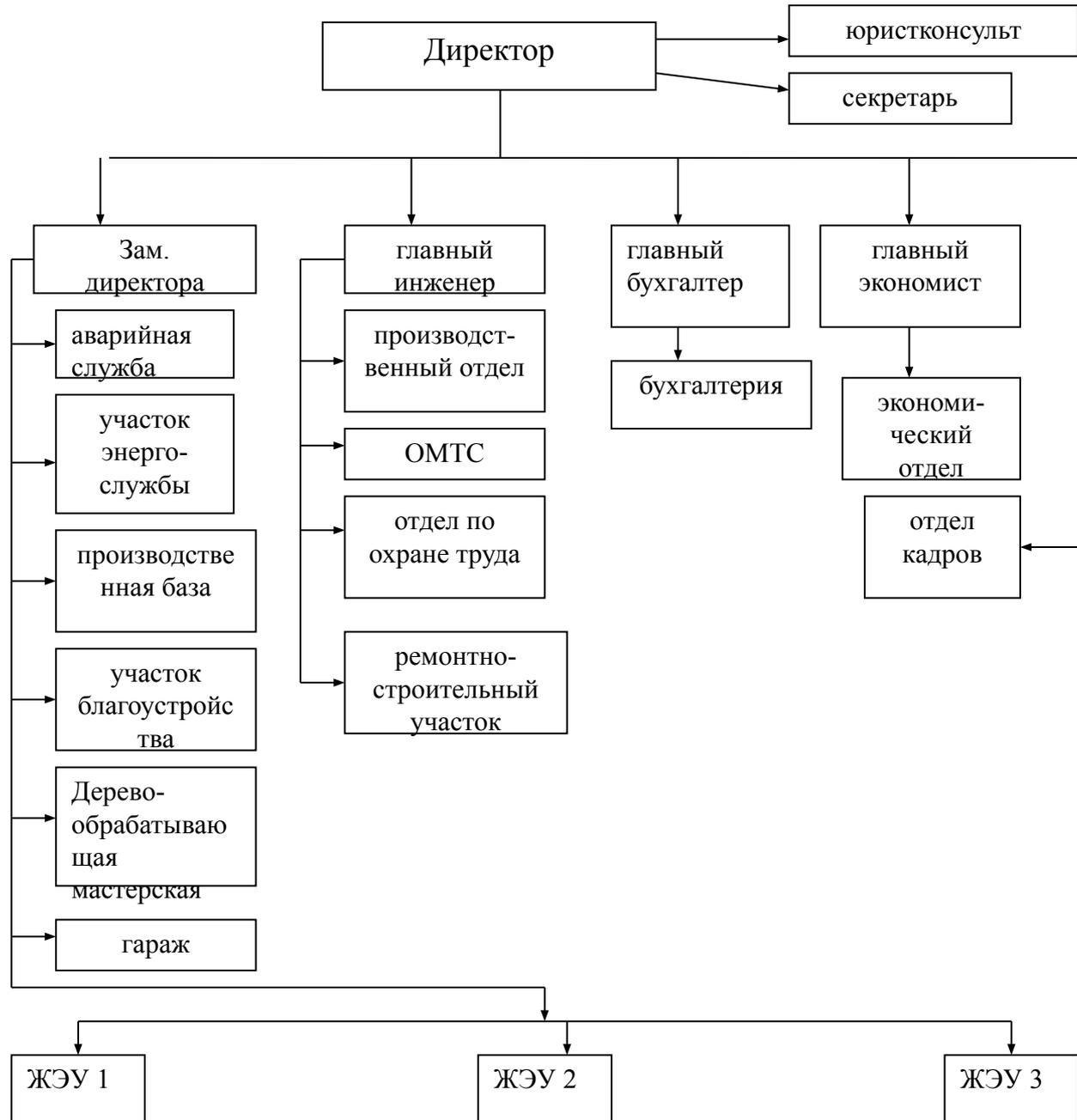
Характеристика жилого фонда, обслуживаемого УК ООО «Новоградсервис»

№ п\п	Наименование показателя	Ед.изм.	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2016 г.
1	Количество домов, находящихся в управлении	ед.	280	294
2	Общая площадь домов под управлением на отчетную дату, включая жилые и нежилые помещения, а также помещения общего пользования	тыс.кв.м.	1069	1343,418
3	Площадь домов под управлением на начало периода	тыс.кв.м.	1080	1343,418
4	Средний срок обслуживания МКД	лет	6	6
5	Число жителей в обслуживаемых домах	чел.	46 683	47 688

Объем работ по ремонту и благоустройству, выполненных УК ООО «Новоградсервис» за 2016 г.

№ п\п	Наименование показателя	На 31.12.2016 г.
1	Объем работ по ремонту за отчетный период, тыс.р., в т.ч.:	2635,8
	по домам до 25 лет	496,78
	по домам от 26 до 50 лет	1591,20
	по домам от 51 до 75 лет	521,21
	по аварийным домам	27,01
2	Объем работ по благоустройству за отчетный период, тыс.р., в т.ч.:	4270,11
	по домам до 25 лет	1030,60
	по домам от 26 до 50 лет	1958,94
	по домам от 51 до 75 лет	1210,03
	по аварийным домам	70,52

Организационная структура УК ООО «Новоградсервис»



Сведения о персонале УК ООО «Новоградсервис»

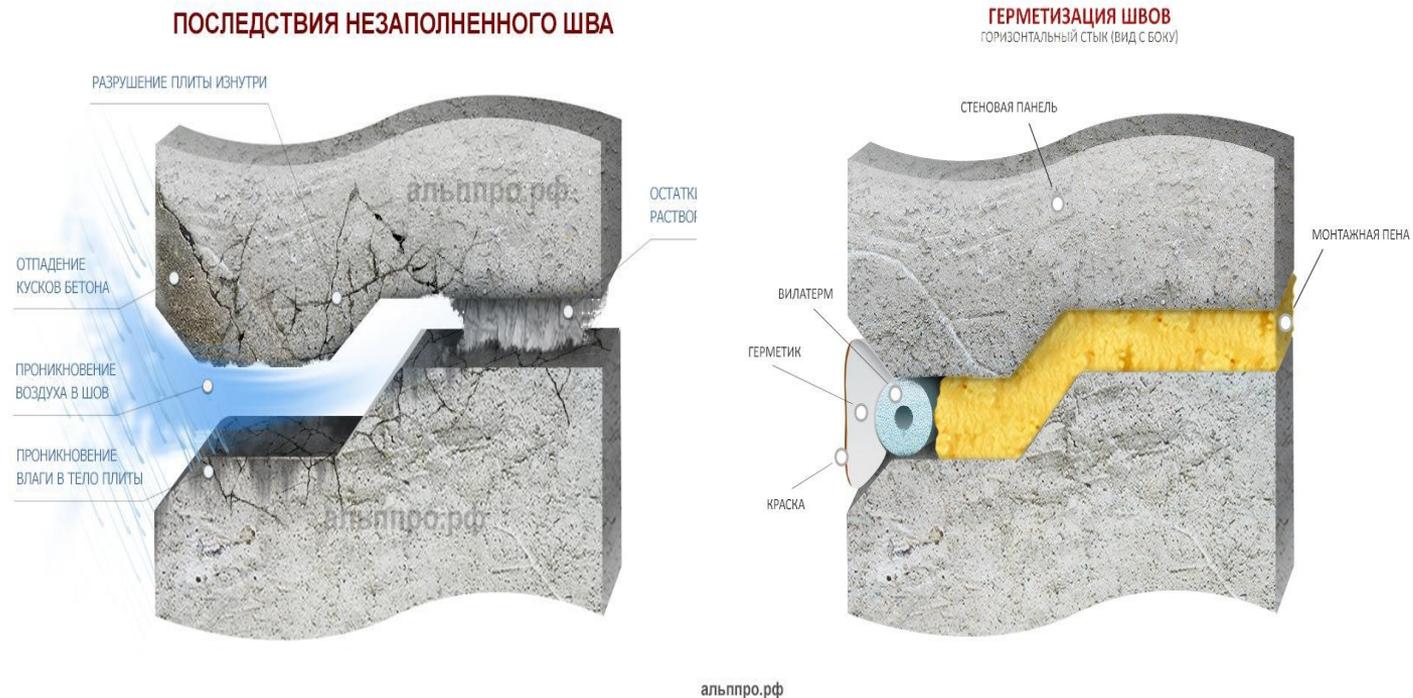
№ п\п	Наименование показателя	На 31.12.2016 г.
1	Штатная численность (определяется по количеству заключенных трудовых договоров), в т.ч. административный персонал, инженеры, рабочие, чел.	90
2	Штатная численность административного персонала, чел.	15
3	Штатная численность инженеров, чел.	18
4	Штатная численность рабочих, чел.	32

Сведения о доходах и расходах УК ООО «Новоградсервис»

№ п\п	Наименование показателя	На 31.12.2016 г.
1	Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), руб.	770 986 835
2	Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), руб.	769 500 000
3	Общая задолженность управляющей организации (индивидуального предпринимателя) перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, руб.	0

Производственная программа ООО «Новоградсервис» на 2017 г.

№ п/п	Адрес объектов, требующих ремонта	Перечень необходимых ремонтных работ
1	Ворошилова, 20	герметизация межпанельных швов наружных стен (местами)
2	Железнодорожная, 9	ремонт фасада (с обработкой антисептиком)
3	Дзержинского, 45	замена лифтовых канатов
4	Буденного, 4	ремонт штукатурки откосов подъездов, окраска стен и оконных рам подъездов
5	Буденного, 6	ремонт штукатурки откосов подъездов, окраска стен и оконных рам подъездов
6	Дзержинского, 20	ремонт штукатурки откосов подъездов, окраска стен и оконных рам подъездов
7	Молодогвардейская, 3	ремонт фасада здания (окраска)
8	Гагарина, 16	замена унитазов
9	Чернышевского, 33	замена пяти стёкол в подъездах дома, заделка трещин на фасаде здания
10	Дзержинского, 28	замена перил и окраска стен подъездов
11	Бочарикова, 61	замена канализационных труб на одном стояке в первом подъезде
12	Кирова, 17	частичное остекление подъездов
13	Киевская, 23	замена входных дверей в подъезд



Виды их ремонта при герметизация межпанельных швов

1. Первичный - заделка пустых, ранее не герметизированных стыков.
2. Вторичный - на ранее герметизированный стык после зачистки от слоя старого герметика и обезжиривания наносится слой нового герметика.
3. Ремонт с выборочным вскрытием – ремонт производится с частичным вскрытием старого герметика или цементного раствора.
4. Ремонт со 100% вскрытием – полное вскрытие старого герметика или цементного раствора, и нанесением нового слоя герметика.
5. Герметизация межпанельных швов по технологии «теплый шов» (пена, вилатерм, герметик).

Технология герметизации межпанельных швов

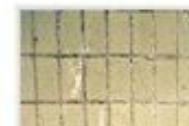
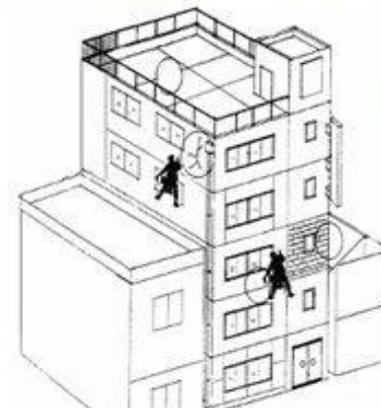
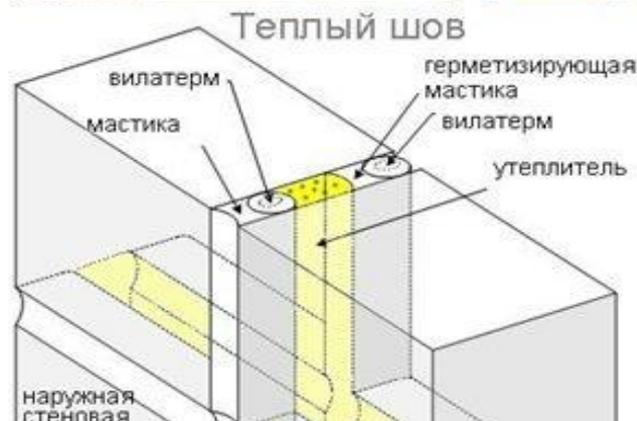
Ремонт межпанельных швов и примыканий окон для квартир:
Пог. метр заделки шва 250 руб. (мин 30м.)

ООО "Ассоль"

★ видеофильм о системе теплый шов



Герметизация стыков в стандартном исполнении проводится по периметру. В среднем длина вертикальных швов составляет 3,5 пог. метра. Длина горизонтального шва в зависимости от серии дома составляет



Сравнительные характеристики герметиков

Характеристики	Герметики		
	Полиуретановые	Тиоколовые	Акриловые
1	2	3	4
Условная прочность в момент разрыва, МПа (кг/см ²)	0,2	0,15 (1,5)	0,15(1,5)
Относительное удлинение в момент разрыва, %, не менее	300	150	250
Жизнестойкость при температуре от +18 °С до +30 °С	4 до 14 часов	2 часа	4 часа
Интервал температур нанесения, град	-15°С до +40°С	-10°С до +35°С	-10°С до +35°С
Интервал температур эксплуатации, град	-60°С до +70°С	-60°С до +70°С	-60°С до +50°С
Модуль упругости при 100% удлинении, МПа, не более	0,4	0,3	0,2
Сопротивления текучести при T=23°С, мм,	не более 2	не более 2	не более 2
Время отверждения, сутки	7-14	7-14	7-14
Прогнозируемый срок службы при толщине слоя герметика 3 мм и деформативности шва до 25%	15 лет	15 лет	15 лет

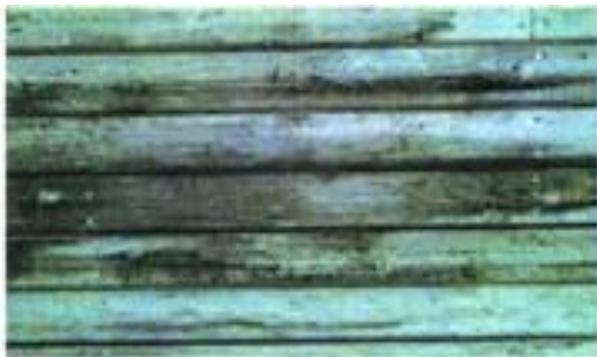
Расчет экономического эффекта от выбора герметика

Показатели	Ед. изм.	Полиуретановые	Тиоколовые	Акриловые
Стоимость материала (1 банка – 15 кг)	руб.	2 630,10	3 735,60	1 958,00
Объем работ (длина стыков)	п.м	2500 п.м.		
Расход материала	мл/п.м	~ 100 мл на 1 п.м. шва 10x10 мм		
Необходимый объем материала	кг	250 000 гр = 250 кг (~17 банок)		
Общая стоимость	руб.	44 711 ,7	63 505,2	33 286

Экономический эффект от выбора полиуретанового герметика

Тэктор-201:

$$\text{Э} = 63\,505,2 - 44\,711,7 = 18\,793,5 \text{ руб.}$$



Плесень



Синева



Гниль

Виды биологического повреждения деревянных конструкций

Антисептик «Сенеж»



Антисептик «Древотекс»



Расчет экономического эффекта от выбора антисептиков для защиты деревянных конструкций

Показатели	Ед. изм.	«Древотекс»	«Сенеж»
Стоимость материала (1 банка – 10 кг)	руб.	2 290	695
Объем работ	кв.м	124,0	
Расход материала	г/кв.м	250-300	
Необходимый объем материала	кг	37,2 кг/ 3 банки	
Общая стоимость	руб.	6 870	2 085

Экономический эффект от выбора антисептика «Сенеж» для обработки деревянных конструкций дома по ул. Железнодорожная,

9:

$$\text{Э} = 6\ 870 - 2\ 085 = 4\ 785 \text{ руб.}$$

Функции программы СТЕК-ЖКХ:

- ведение учета по объектам учета (строениям), а также по их видам;
- ведение учета технического состояния объекта учета, получение всевозможных отчетов, как в разрезе объекта учета, так и в разрезе обслуживающих организаций;
- планирование работ по текущему ремонту и услуг на определенный период, их объемов, цен и тарифов;
- ведение мониторинга жилого фонда, в т.ч. по переводу жилых помещений в нежилые;
- формирование списка контрагентов (подрядных организаций, поставщиков), оказывающих услуги по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту жилого фонда;
- анализ тарифов на жилищно-коммунальные услуги, формирование и оценка показателей результативности работы организации;
- формирование обоснования стоимости тарифов для потребителей жилищно-коммунальных услуг, органов местного самоуправления;
- регистрация жалоб от населения.

Стоимость программного обеспечения «Стек-ЖКХ»

Наименование услуги/работы	Стоимость, руб.
Приобретение программы в рассрочку:	
Квартальный платеж: Стек-ЖКХ: основная лицензия, коробка	2200
Квартальный платеж: Стек-ЖКХ: дополнительное сетевое рабочее место	500
Новая программа, оплата сразу:	
Стек-ЖКХ: основная лицензия, коробка	7900
Стек-ЖКХ: дополнительное сетевое рабочее место	1950

Расчет экономического эффекта от внедрения программного обеспечения «Стек-ЖКХ»

Показатели	Величина
Стоимость программного обеспечения «Стек-ЖКХ», руб.	-7 900
Техническое сопровождение программы, руб./год	-
Экономия от сокращения административно-управленческого аппарата, руб.	+222 000
Экономия страховых взносов, руб.	+66 600
Выходные пособия, руб.	-37 000
Экономический эффект составляет, руб.	+243 700



Доклад окончен.

Спасибо за внимание!