

**Общество с ограниченной ответственностью
«Приморский город»**

Отчет

**О выполнении договора управления
многоквартирным домом
за 2010-2011 год по адресу:**

**г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе,
дом 53**

**г. Санкт-Петербург
2012 год**

Общие сведения об ООО «Приморский город».

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» - коммерческая организация.

Целями деятельности Общества является удовлетворение общественных потребителей в работах и услугах, связанных с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда и нежилого фонда и организации предоставления коммунальных услуг.

В структуру ООО «Приморский город» входят:

- аварийно-диспетчерская служба;
- служба по производству ремонтно-восстановительных работ;
- производственно-техническая служба;
- бухгалтерия;
- отдел управления жилой недвижимостью;
- отдел по работе с кадрами

Свою деятельность Общество осуществляет на основании договоров управления многоквартирными домами между управляющей организацией и собственниками помещений в этих домах.

Для достижения целей деятельности Общества (удовлетворение общественных потребителей в работах и услугах, связанных с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда и нежилого фонда и организации предоставления коммунальных услуг) приоритетными направлениями деятельности Общества является:

1. Организация эксплуатации жилищного и нежилого фонда.
2. Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, технических устройств, строительных конструкций и инженерных систем зданий.
3. Техническое обслуживание жилищного и нежилого фонда, включая диспетчерское и аварийное.
4. Проведение технических осмотров жилищного и нежилого фонда.
5. Подготовка жилищного и нежилого фонда к сезонной эксплуатации.
6. Текущий ремонт жилищного и нежилого фонда.
7. Содержание общего имущества жилых домов и дворовых территорий.
8. Организации предоставления коммунальных услуг

ООО «Приморский город» с 2010 года является членом Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Балтийский строительный комплекс». В мае 2012 года ООО «Приморский город» вступил в СРО «Объединение управляющих компаний».

Управляющей компанией ООО «Приморский город» в полном объеме выполнены требования:

- Постановления правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»,
- Приказа Минрегионразвития РФ от 21.12.2011 г. №591 «Об утверждении регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем опубликования ее в сети интернет».

В 2010 г. проведена аттестация и сертификация рабочих мест, в 2011 году была проведена ежегодная контрольная проверка и аттестация новых рабочих мест. В условиях изменения законодательства в жилищной сфере и сфере оказания коммунальных услуг производится повышение квалификации на обучающих семинарах руководящих сотрудников компании.

Персонал управляющей компании подготовлен и обучен в специализированных учебных центрах с ежегодной переаттестацией и присвоением соответствующих групп и допусков. Проведена подготовка персонала:

- ответственных лиц и их заместителей за безопасную эксплуатацию электроустановок, тепловых установок, лифтового хозяйства, пожарную безопасность ;
- Электротехнический;
- Теплотехнический;
- Операторы диспетчерской связи с лифтами (дежурные диспетчеры).

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

находящегося на обслуживании ООО «Приморский город»

№ п/п	Наименование показателя	На 31.12.2011г.	В т. ч. 53 дом
1	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	4	1
2.	Площадь зданий, всего (кв. м.)	105414,4	39657,3
3.	Общая жилая площадь квартир, всего (кв. м.)	79614,6	28108,6
4.	Количество квартир, всего (шт.)	1189	416
5.	Количество лифтов всего (шт.)	45	17
6.	Количество секций всего (шт.)	30	12
7	Нежилая площадь на обслуживании, всего (кв. м.)	5595	2021,7
8.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	44	19
	Для технологических Целей (кв.м.)	5275,4	1650,8
9.	Площадь мест общего пользования (кв. м.)	28027,9	9527,0
10.	Площадь паркингов (кв. м.)	22441,2	7804,7
11.	Количество машиномест (шт.)	768	280

Анализ финансово-хозяйственной деятельности
ООО «Приморский город».

I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности по договору на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости .

1. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2011 год. 53 дом.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Факт за 2011 г Дом 53
1	Обслуживаемая площадь дома	кв.м.	39657,3
2	Общая жилая площадь дома	кв.м.	28108,6
3	Количество квартир	шт.	416
4	Количество лифтов	шт.	17
5	Среднесписочная численность работников квартала «Жемчужная премьера» ООО «Приморский город»	чел.	45
6	Фактические расходы на работы и услуги, связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда	тыс.руб.	10 807,4
7	В том числе: Расходы на содержание общего имущества жилищного фонда:	тыс.руб.	2729,4
	в составе статьи, работы выполненные подрядными и специализированными организациями	тыс.руб.	601,8
8	Расходы на текущий ремонт жилищного фонда:	тыс.руб.	1466,8
9	Расходы на уборку и санитарно-гигиеническую очистку участка	тыс.руб.	851,1
10	Расходы на содержание и ремонт ПЗУ	тыс.руб.	128,9
11	Расходы на содержание и ремонт АППЗ	тыс.руб.	99,9
12	Расходы на содержание и ремонт лифтов	тыс.руб.	588,3
13	Расходы на содержание службы охраны	тыс.руб.	2263,5
14	Расходы на содержание службы дежурных диспетчеров	тыс.руб.	712,8
15	Расходы на управление многоквартирным домом	тыс.руб.	1242,0
16	Расходы на обслуживание системы видеонаблюдения	тыс.руб.	131,9
17	Расходы на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	тыс.руб.	126,9
18	Расходы на обслуживание ИТП и УУТЭ	тыс.руб.	183,8
19	Расходы по эксплуатации приборов учета ЭЭ	тыс.руб.	39,7

20	Расходы по эксплуатации приборов учета ХВС	тыс.руб	32,5
21	Паспортная служба	тыс.руб	25,6
22	Радио	тыс.руб	100,5
23	Кабельное ТВ	тыс.руб	83,8
	Начислено за работы и услуги, связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда	тыс.руб.	9166,3
	Сбор средств с населения за работы и услуги связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда	тыс.руб	8476,6
	Процент сбора средств с населения	%	92,5

2.Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.1. При выполнении ремонта лестничных клеток проводилось остекление, замена и ремонт оконных рам с изготовлением и установкой недостающих створок, ремонт подвальных и чердачных дверей, ремонт подвальных и чердачных помещений, замена осветительной арматуры, ремонт почтовых ящиков.

В 12 парадных дома были изготовлены и установлены почтовые ящики в количестве 416 шт., ящики для сбора информации в количестве 12 шт.

В том числе, в разрезе текущего ремонта проведены следующие работы:

Наименование работ	Объем дом 53
Ремонт почтовых ящиков	39 шт.
Ремонт и замена дверей	38 шт.
Ремонт оконных проемов	10 шт.
Установка металлических дверей и решеток на помещения МОП	12 шт.
Ремонт и замена пружин и доводчиков	245 шт.

2.2. Подготовка домов к сезонной эксплуатации.

В период прохождения отопительного сезона 2011 г., отключений по центральному отоплению, водоснабжению не было.

С 1 по 15 апреля 2011 года проводился весенний осмотр зданий. По результатам весеннего осмотра был составлен план подготовки жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях на 2011-2012 г.г.

Были составлены и согласованы паспорта и акты сдачи домов МЧС, ГУП «ТЭК», ГУП «Канал СПб», справки ОАО «Ленгаз Эксплуатация».

По подготовке домов к эксплуатации в зимних условиях 2011/2012 г.г. по состоянию на 01 сентября 2011 года подготовлено 4 дома.

Жилищной инспекцией подписано 4 паспорта готовности здания к зиме.

2.3. Санитарное содержание домовладений

В целях обеспечения чистоты и порядка ежедневно ведутся работы по уборке придомовой территории, мусоросборных камер, лестничных клеток и другие работы, связанные с надлежащим содержанием зданий и придомовой территории.

В целях обеспечения надлежащего санитарного содержания домовладений был заключен договор на вывоз и утилизацию отходов с **ОАО Автопак №1 «Спецтранс»**. Расходы по договору на вывоз строительных отходов составили **554,9 тыс.руб.**, на вывоз ТБО в 2011 году составили **390,8 тыс.руб.**

В зимний период времени систематически проводилась механизированная уборка территории от снега и наледи, а также производилась подсыпка подходов и тротуаров песко - соляной смесью.

В летний период времени ведутся работы по уходу за газонами и зелеными насаждениями, посадке цветов и травы, подсыпке грунта, поливке дворовых территорий и покосу травы.

В мае - июне 2011 года проводились работы по очистке подвальных и чердачных помещений. В рамках проведения весеннего общегородского месячника по благоустройству, озеленению и уборке территорий, к работе привлекались инженерно-технические работники ООО «Приморский город».

2.4. Ремонт внутренних инженерных сетей и оборудования.

За 2011 год был произведен ремонт и замена внутренних инженерных сетей и оборудования, в том числе:

ГВС - 30 п. м.

ХВС - 24 п. м.

Теплоснабжения - 160 п. м.

Систем канализации - 40 п. м.

Произведена замена отопительных приборов - 56 шт.

Произведена замена и ремонт запорной арматуры - 234 шт.

Произведена замена насосов ИТП - 3 шт.

Произведена замена дренажных насосов - 14 шт.

2.5. Электромонтажные работы.

В 2011 году выполнен полный объем электромонтажных работ, в том числе:

Ремонт и замена электропроводки - 100м.

Замена ламп - 2000 шт, в том числе на энергосберегающие - 300 шт.

Замена и ремонт аппаратов защиты и установочной арматуры - 34 шт.

Ремонт ГРЩ ВУ, ВРУ, ЭЩ и т.д. - 21 шт.

Приложение №1 к п. 2 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Подробный перечень работ по дому.

Приложение №2 к п. 2 «Годовой план-график регламентных работ на 2011 год».

2.6. Обслуживание и ремонт лифтов.

В целях создания удобных условий проживания и проведения ремонтов, лифты были пущены в работу практически с первых дней заселения квартала. Была произведена капитальная обшивка.

В целях обслуживания и ремонта лифтов были заключены договора со специализированными организациями: : ООО «Радел» №741 от 01.01. 2011 года и ООО ИЦ «Диагностика лифтов» №12-П-15 ОЭ от 01.04.2011.

Лифты поддерживаются в исправном состоянии. Проводятся ежегодные освидетельствования лифтов. Отремонтирован 1 лифт.

2.7. Услуги диспетчерской службы населению.

В 2010 году управляющей компанией ООО «Приморский город» была организована аварийно-диспетчерская служба. Всего в 2011 году АДС было принято от населения 11052 заявки и 1044 заявления, в том числе по Петергофскому шоссе дом 53 было принято:

- 920 заявок по сантехнике
- 897 заявок по электрике
- 624 заявки по слаботочным системам
- 387 заявок по санитарному состоянию
- 255 заявлений (в том числе 192 по гарантийному ремонту)

Все заявления, касающиеся гарантийного ремонта рассматриваются в установленные сроки с выходом на место, составлением актов, уведомлений о вызове подрядчиков, рекламационных актов, и направляются в ЗАО «Балтийская жемчужина» с требованием включить данный адрес в план по гарантийному ремонту.

2.8. Услуги службы охраны населению.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» в целях охраны общественного порядка и обеспечения сохранности общедомового имущества граждан на территории квартала организовано несение службы сотрудниками ООО ЧОО «Щит и меч» на постах и в составе патрульных групп.

В 2011 году за совершение административных правонарушений сотрудниками охранного предприятия задержаны 37 человек, которые впоследствии были привлечены к административной ответственности. Проводится работа по профилактике правонарушений в сфере благоустройства, привлечены 10 человек, эвакуировано 7 единиц бесхозного автотранспорта.

2.9. Расходы на материалы и инструменты.

Для выполнения программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома приобретено:

- Материалов на сумму 486,6 тыс. руб.
- Инструментов на сумму 169,2 тыс.руб.

3. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2011 год. 53 дом

№ п/п	Наименование доходов	Ед. изм.	Начислено	Поступило	Процент сбора средств с населения
1.	Платежи населения	тыс.руб.	5319,9	4680,5	88
2.	Доходы от пользователей нежилых помещений	тыс.руб.	281,4	231,1	82
3.	Доходы по платным услугам	тыс.руб.	206,5	206,5	100
4.	Платежи ЗАО «Балтийская жемчужина»	тыс.руб	3358,5	3358,5	100
	ВСЕГО ДОХОДОВ	тыс.руб	9166,3	8476,6	92,5

4. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности по договору на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости за 2010 год.

№ п/п	Наименование статей	Ед. изм.	Начислено	Поступило
1.	Платежи населения	тыс.руб.	89,1	199,3
2.	Доходы от пользователей нежилых помещений	тыс.руб.	0	0
3.	Доходы по платным услугам	тыс.руб.	0	0
4.	Платежи ЗАО «Балтийская жемчужина»	тыс.руб.	3175,2	3175,2
4.	ВСЕГО ДОХОДОВ	тыс.руб.	3264,3	3374,5

№ п/п	Наименование статей	Ед. изм.	Израсходовано
1.	ВСЕГО РАСХОДОВ	тыс.руб.	3688,9

5. Договорная работа ООО «Приморский город» с населением и пользователями нежилых помещений.

Свою деятельность ООО «Приморский город» осуществляет на основании договоров управления многоквартирными домами между управляющей организацией и собственниками помещений в этих домах.

Для достижения целей деятельности Общества за период 2010-2011 года проведена работа по разработке методики, заключению и инвентаризации действующих договоров ООО «Приморский город».

За период 2010 -2011 г. г. по дому 53 заключено 369 договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2011 заключено 290 договоров управления многоквартирным домом;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2011 заключено 23 договора;
- с пользователями нежилых помещений за период август-сентябрь 2011 года заключено 7 дополнительных соглашений, в связи с увеличением тарифов на содержание и текущий ремонт от 01.08.2011года.
- с владельцами машиномест в паркинге на 31.12.2011 заключено 56 договоров (в том числе основные и предварительные договора);

5. Сбор платежей с населения и пользователей нежилых помещений

В управляющей компании ООО «Приморский город» постоянно ведется работа с жителями по напоминанию о необходимости внесения платежей.

услуги. Ежедневно проводится работа по увеличению сбора доходов по оплате за жилье и коммунальные услуги. Во время приема населения персонал управляющей компании работает со списками задолжников.

Дебиторская задолженность населения по оплате ЖКУ населением на 01.01.2012 г. составила 639,4 тыс. руб.

В 2011 года было выдано 36 шт. предписаний населению о необходимости оплатить задолженность.

Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний 299,2 тыс. руб.
Подготовлено 12 дел для подачи исковых заявлений в суд.

7. Платные услуги населению.

В 2011 году была проведена работа по разработке методики оказания платных услуг населению. С 01.08. 2010 года был введен в действие расчет на платные услуги населению.

- В 2011 году было выполнено 262 заявки населения на сумму 206,5 тыс. руб.

8. Анализ использования разового целевого взноса за 2011 год.

В целом за 2010 - 2011 г. г. управляющей компанией ООО «Приморский город» были проведены ряд работ и мероприятий для комфортного проживания населения:

- Закрыты навесными козырьками 69 приемков световых колодцев и входы в подвалы;
- Установлены 5 непроектных шлагбаумов для создания условий закрытого квартала;
- Закуплено и установлено 5 будок для охраны;
- Установили 30 защитных ограждений на пожарных лестницах для исключения доступа на чердак и кровлю;
- заключен договор на вывоз и утилизацию строительных отходов с ОАО Автопарк №1 «Спецтранс»

Поступление и расходование средств по Петергофскому шоссе, дом 53 за 2010-2011 г.:

№	Наименование статьи	Начислено тыс. руб.	Поступило тыс. руб.	Израсходовано тыс. руб.	
1	Организация вывоза строительных отходов			554,9	
2	Размещение информационных стендов в парадных			20,2	
3	Установка защитных ограждений на пожарных лестницах			100,8	
4	Закрытие входов в подвалы и световые колодцы			168,9	
5	Установка и подключение шлагбаумов			210,9	
6	Будки охраны				
7	Изготовление брошюр			195,0	
8	Замки на электрощиты, технические помещения			13,6	
9	Защитная обшивка лифтов			25,0	
	Заграждение бетонное			51,0	
	ИТОГО:	2705,1	2622,5	1375,1	

Поступление и расходование средств по Петергофскому шоссе, дом 53 (паркинг)
за 2010-2011 г.:

№	Наименование статьи	Начислено тыс. руб.	Поступило тыс. руб.	Израсходовано тыс. руб.	
1	Приобретение поломоечных машин			327,5	
2	Размещение информационных стендов			1,7	
	ИТОГО:	357,5	231,3	329,2	

9. Прочее.

ООО «Приморский город» принимал активное участие в приемке жилого квартала 2010 года, за 3 месяца до сдачи домов в эксплуатацию. Было выявлено около 1500 замечаний по недостаткам и ошибкам проекта, замечания были оформлены и доведены до застройщика.

В рамках устранения имеющихся недостатков в части касающейся отопления и ГВС были произведены следующие работы:

- Направлены подробные письма в адрес генерального директора ЗАО «Балтийская жемчужина» с описанием существующей проблемы, приложением соответствующих фотографий, просьбой о проведении экспертизы, выявления причин и проведении дополнительных мероприятий по приведению качества горячей воды в соответствии с требованиями законодательства в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
- Произведены внеплановые промывка системы ГВС д.№53,55/1,57,59.
- Закуплен и установлен на линии ГВС д.№53 экспериментальный магнитный шламоотделитель «OISm-50» с целью уменьшения содержания железа в контуре.
- Разобраны для анализа состояния элементы системы ГВС – компенсатор «Bellman», терморегулятор «Danfoss» и полотенцесушитель.
- Для оценки состояния системы ГВС были приглашены 3 независимые компании, профилем деятельности которых является водоподготовка. Выводы экспертов – большое содержание железа и растворенного кислорода в воде на линии подпитки ГВС. Необходимо проведение инженерных мероприятий по водоподготовке.
- Для оценки состояния системы ГВС был приглашен эксперт «Межрегиональной негосударственной экспертизы». Выводы экспертов – большое содержание железа и растворенного кислорода в воде на линии подпитки ГВС. Необходима водоподготовка.
- Получено 3 коммерческих предложения от специализированных компаний на поставку и монтаж водоочистительных установок. Предложения переданы письмом в ЗАО «Балтийская жемчужина» ;
- Произведены перерасчеты по оплате за отопление и ГВС 10-и собственникам. Производится внеплановая разборка и чистка теплообменников ГВС по заключенному договору с ООО «Север-Экс» в период с 03 мая 2012 года по 30 мая 2012 года.
- В рамках подготовки жилых домов к отопительному периоду 2012-2013 года запланирована химическая и гидродневматическая промывка систем ГВС и теплообменников жилых домов.
- Проводится большая работа по оформлению и предоставлению подтверждающих документов для выполнения застройщиком гарантийных замечаний.

В целях создания комфортных условий проживания населения проведена работа по данию и согласованию с КГА единой концепции размещения дополнительного оборудования фасадах домов (кондиционеры, антенны, вент. решетки и т.д.). ООО «Приморский город»

требует от собственников исполнения порядка размещения дополнительного оборудования на фасадах зданий.

Проведена работа по созданию и согласованию с КГА единой концепции остекления террас на последних этажах жилых домов.

II. Основные показатели оказания коммунальных услуг населению .

1. Договорная работа ООО «Приморский город» в рамках оказания коммунальных услуг.

1.1 Электроэнергия.

Поставщиком данного ресурса является ООО «ЭНЕРГИЯ-ХОЛДИНГ Петродворцовый филиал» по Договору №13531 от 01.06.2010г., заключенному между ООО «ЭНЕРГИЯ-ХОЛДИНГ Петродворцовый филиал» и ООО «Приморский город».

ООО «Приморский город» является покупателем электрической энергии для оказания коммунальных услуг населению и использования электроэнергии для мест общего пользования (освещение, лифты и пр.).

1.2. Водоснабжение (ХВС)

Поставщиком данного ресурса по Договору №16-500693-ЖФ-ВС-В на отпуск питьевой воды от 29.07.2010г. является ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», заключенному между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и «абонентом» ЗАО «Балтийская жемчужина».

ООО «Приморский город» является «Плательщиком» стоимости отпущенной питьевой воды по Соглашению №1 к Договору №16-500693-ЖФ-ВС-В на отпуск питьевой воды от 29.07.2010г.

1.3. Водоотведение

Прием сточных вод и загрязняющих веществ осуществляет ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» по Договору №16-500888-ЖФ-ВО-В от 03.08.2010г. , заключенному между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и «абонентом» ЗАО «Балтийская жемчужина».

ООО «Приморский город» является «Плательщиком» стоимости принятых сточных вод и загрязняющих веществ по Соглашению №1 к Договору №16-500888-ЖФ-ВО-В от 03.08.2010г.

1.4. Теплоснабжение в горячей воде

Поставщиком данного ресурса по Договорам теплоснабжения в горячей воде №1566.34.040.2 (жилой дом по адресу: Петергофское шоссе, д.55 кор.1), №1567.34.040.2 (жилые дома по адресу: Петергофское шоссе, д.57,59), №1568.34.040.2 (жилые дома по адресу: Петергофское шоссе, д.53) от 01.06.2011 года, заключенным между «Абонентом» ЗАО «Балтийская жемчужина» и ГУП «ТЭК СПб», является ГУП «ТЭК СПб».

ООО «Приморский город» является «Поручителем» оплаты стоимости потребленного теплоснабжения в горячей воде по Договорам поручительства №110.040.2 (жилой дом по адресу: Петергофское шоссе, д.55 кор.1), №109.040.2 (жилые дома по адресу: Петергофское шоссе, д.57,59), №108.040.2 (жилые дома по адресу: Петергофское шоссе, д.53) от 01.06.2011 года .

1.5. с прочими организациями:

1) ФГУП «РС СПб»

➤ Дом в управлении с 01.06.2010 г., - заключен договор № 08-018 от 10.11.2010 года.

2. Анализ целевых сборов с населения по электроэнергии, отоплению, холодному водоснабжению и водоотведению холодной и горячей воды за 2011 год.

№	Коммунальные услуги по поставщикам услуг	Начислено населению за 2011 год **, тыс. руб.	Платежи населения за 2011 год **, тыс. руб.	Перечислено поставщикам услуг, тыс. руб.
1	Электроэнергия квартир, в т.ч. электроэнергия МОП	965,2	1054,3	1565,9
2	Водоснабжение для ХВС и ГВС	276,5	212,9	212,5
	Водоотведение для ХВС и ГВС	276,5	212,9	212,5
3	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС *	1062,9	659,6	1422,2
	ИТОГО:	2581,1	2139,7	3413,1

*В столбец таблицы «начислено населению за 2011 год» не вошла плата за тепловую энергию декабря 2011 года. По показаниям приборов учета тепловой энергии за декабрь 2011 года было начислено 513,7 тыс. руб.

**Начисления и платежи населению за 2011 указаны без учета платежей ЗАО «Балтийская жемчужина» за непроданные квартиры.

3. Анализ целевых сборов с населения по электроэнергии, отоплению, холодному водоснабжению и водоотведению холодной и горячей воды за 2010 год.

№	Коммунальные услуги по поставщикам услуг	Начислено населению за 2010 год **, тыс. руб.	Платежи населения за 2010 год **, тыс. руб.	Перечислено поставщикам услуг, тыс. руб.
1	Электроэнергия квартир, в т.ч. электроэнергия МОП	17,2	52,5	181,2
2	Водоснабжение для ХВС и ГВС	3,0	7,3	159,2
	Водоотведение для ХВС и ГВС	3,0	7,3	159,2
3	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС	0	0	0
	ИТОГО:	23,2	67,1	499,6

**Начисления и платежи населению за 2010 указаны без учета платежей ЗАО «Балтийская жемчужина» за непроданные квартиры.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» **оплачены все счета**, выставляемые поставщиками услуг и ресурсоснабжающими компаниями за потребленные ресурсы (электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, тепловая энергия) оплачены, задолженностей перед поставщиками нет, не смотря на то, что порядка 10-15% собственников не оплачивают квартплату своевременно.

III. Основные задачи, принятые к исполнению ООО «Приморский город» на 2012 год.

1. Организация надлежащего содержания и ремонта жилищного фонда, обеспечение рационального и эффективного использования денежных средств, предусмотренных на данные цели, снижение количества жалоб граждан на качество предоставляемых услуг.
2. Обеспечение своевременной и качественной подготовки жилищного фонда к работе в осенне – зимний период 2012-2013 г. г.
3. Выполнение работ, предусмотренных годовыми планами-графиками регламентных работ.
4. Осуществление систематического контроля над энергопотреблением и несанкционированным подключением абонентов к внутридомовым сетям.
5. Активизация работы по организации сбора платежей с населения.

Генеральный директор ООО «Приморский город»



Цяо Юйгуан

Перечень работ по многоквартирному жилому дому по адресу:

Петергофское шоссе, д.53 в 2011 году.

№	Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта с указанием объема и места дефекта	Итог выполнения
1	Почтовые ящики	Отсутствовали	Изготовлены и установлены в 12 парадных
2	Ящики для сбора информации	Отсутствовали	Изготовлены и установлены в 12 парадных
3	Доска объявлений	Отсутствовали	Изготовлено и установлено 13 доски объявлений
4	Козырьки над подъездами	Разбиты козырьки	Изготовлен 1 козырек
5	Насосы ГВС в ИТП	Вышли из строя насосы ГВС	Заменены 3 насоса
6	Входные двери в парадные	Разбито 1 стеклопакет	Изготовлено и установлено 1 стеклопакет
7	Окна на кровле	Разбит 1 стеклопакет	Установлен 1 стеклопакет
8	Спускные клапаны на отоплении	Отсутствовали	Установлено 27 клапанов
9	Поверка приборов в ИТП	Вышел срок поверки	Проведена поверка приборов, получены акты о непригодности 15 шт.
10	Прибор в ИТП	вышел из строя	произведен ремонт прибора
11	Освещение	Требуется замена ламп накаливания на энергосберегающие	Произведена замена ламп в кол-ве 2000 шт. в т.ч. 300 энергосберегающие. Остальные заменяются в плановом порядке
12	Ремонт помещений для УК(ТСЖ)	Помещения без отделки	Выполнен ремонт, установка оборудования и мебели
13	Теплообменники в ИТП	Загрязнения теплообменников	Произведены внеплановые разборки и промывки 19 теплообменников
14	Бетонные полусферы на тротуары	Отсутствуют	Установлены бетонные полусферы в кол-ве 30 шт.
15	Входы в подвалы и световые колодцы	Отсутствуют	Изготовлено и установлено 22 навесов над входами в подвалы и световые окна
16	Шлагбаумы на въезде во внутридомовую территорию	Отсутствуют	Установлены шлагбаумы в кол-ве 2 шт.
17	Металлические решетки на последних этажах секций	Отсутствуют	Установлены металлические решетки на последних этажах в кол-ве 12 шт.
18	Механизированная уборка снега	Отсутствуют механизмы и машины	Закуплено 3 шт. снегоуборочных роторов, трактор "Беларусь".

19	Лифты	Несоответствие этажей на приказной панели лифтов	Изготовлены и установлены металлические таблички в лифтах
20	Лифты	Загрязнение и порча лифтовых кабин	Произведена защитная обшивка лифтов: 12 груз., 5 пас.
21	Охрана	Отсутствует система контроля обхода	Установлена система контроля обхода
22	Термометры ИТП	замена	замена 9 шт
23	Дренажные насосы	ремонт и замена	ремонт 14 шт.
24	Закрепление радиаторов отопления по месту установки в квартирах и местах общего пользования	требуется ремонт	закрепление 56 радиаторов
25	зачеканивание соединений чугунных труб канализационных стоков	требуется ремонт	4 шт. в подвалах
26	переделка подсоединений труб системы отопления	перенос "прямой" и "обратки"	перенос в 5 квартирах
27	врезка воздушных клапанов на техэтажах по ГВС и отоплению	отсутствуют воздушные клапаны	произведена врезка 2 шт.
28	замена компенсатора	требуется замена компенсатора	произведена замена компенсатора 1 шт.
29	подтяжка фланцевых стыков на ГВС после каждого отключения горячей воды и охлаждения труб	требуется ремонт	периодически 20 шт
30	ремонт фановых стояков	требуется ремонт	ремонт 16 шт
31	замена проходных муфт на компенсаторы фановых труб	требуется замена	произведена замена муфт 16шт.
32	перепайка отводов и тройников по воде	требуется ремонт	произведена перепайка 36 шт.
33	замена счетчиков и водомерных узлов	требуется замена	роизведена замена 1 шт.
34	замена обратных клапанов повысительных насосов	требуется замена и ремонт	произведена замена 4 шт.
35	устранение протечек соединений полотенцесушителей, регуляторов давления, кранов, счетчиков воды с отключением и сливом стояков	требуется ремонт	произведен ремонт 112шт.
36	переделка врезки тройника ХВС на квартиру (рассверливание отверстия в тройнике)	требуется ремонт	произведен ремонт 1 шт.
37	устройство продыхов фановых выпусков на кровле	требуется устройство продыхов	произведено устройство продыхов 12 шт.

38	устройство смесителей и сифонов раковин в консьержных	требуется установка	произведена установка 12 шт.
39	устройство сантехоборудования в паркинге № 8	требуется установка	произведена установка санузла
40	настройка-наладка системы отопления в квартирах и МОП	отсутствовала наладка	периодически 347
41	утепление коробок поливочных кранов	требуется утепление	12 шт
42	утепление продухов подвалов	требуется утепление	12 шт
43	зашивка вентканалов в подвалах		3
44	ремонт и регулировка дверей	требуется ремонт	ремонт 48 шт.
45	ремонт и замена доводчиков	требуется ремонт	ремонт и замена (129) 36 шт.
46	установка пружин на двери пожарных лестниц	отсутствуют пружины	установка 48 шт.
47	замена шаровых кранов	треб. замена	
48	Д 32	требуется замена	12 шт
49	Д 40	требуется замена	2 шт
50	Д 20 1/2	требуется замена	замена 8 шт.
51	замена плафонов	требуется замена	замена 16шт.
52	замена патронов в плафонах	требуется замена	11 шт
53	зашивка фанерой дверей и окон с разбитыми стеклами	требуется ремонт	замена 15 шт.
54	устройство помещения для хранения поломочной машины	отсутствует помещение	устройство помещения 1 шт.
55	устройство дренажа воды на въезде в паркинг	отсутствует дренаж	устройство дренажа 2 шт.
56	устройство будок охраны, подводка кабеля из ГРЩ		будки 2 шт
57	установка шлагбаумов		2 шт.
58	электросчетчики кварт.	не подп. № кв.	416
59	теплосчетчики кварт.	не подп. № кв.	416
60	замена личин	требуется установка	87
61	замена розеток	требуется установка	7
62	установка пружин на двери	требуется установка	68
63	прочистка канализационных лежаков	требуется проведение регламентных работ	6
	проверка канализ. вытяжки		2
64	проверка тяги в дымоvent каналах	требуется проведение регламентных работ	62
65	расконсервирование и ремонт поливочной системы	требуется проведение регламентных работ	12

66	осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения		67
67	устранение засоров в ГВС (компенсаторы, регуляторы)	требуется проведение работ	14
68	ремонт моечных систем мусоросборников	требуется ремонт	3
69	ремонт просевших отмосток	требуется ремонт	42 кв.м.
70	изготовление и ремонт ходовых мостиков подвалов	требуется ремонт	6
71	ремонт трубоизоляции трубопроводов	требуется ремонт	
72	ремонт и наладка систем вентиляции	требуется ремонт	6
73	промывка теплообменников ГВС и СО спецсоставом		24
74	утепление оконных проемов	требуется ремонт	10
75	утепление дверных проемов	требуется ремонт	6
76	изоляция венткоробов	требуется изоляция	16 м
77	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	требуется ремонт	40 м
78	ремонт трубопроводов ЦО	требуется ремонт	160 м
79	ремонт запорной арматуры ЦО	требуется ремонт	24
80	ремонт трубопроводов ГВС	требуется ремонт	30
81	ремонт запорной арматуры трубопроводов ГВС	требуется ремонт	80
82	ремонт канализации	требуется ремонт	5
83	ремонт колодцев	требуется ремонт	3
84	ремонт водопроводных труб и изоляции	требуется ремонт	15
85	ремонт воронок ливнеотоков	требуется ремонт	6
86	подсыпка грунта	требуется ремонт	20%
87	регулировка вентсистем паркингов	требуется регулировка	6
88	утепление венткамер		6