

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

Отчет

**о выполнении договора управления
многоквартирным домом
за 2012 год по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Петергофское шоссе, дом 59**

**г. Санкт-Петербург
2013 год**

Общие сведения об ООО «Приморский город»

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» - коммерческая организация, осуществляющая свою деятельность для создания благоприятных и комфортных условий проживания и безопасности граждан, обеспечения бесперебойной работы всех систем и оборудования многоквартирных домов.

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:

- отдел управления жилой недвижимостью;
- служба по производству ремонтно-восстановительных работ;
- производственно-техническая служба;
- аварийно-диспетчерская служба;
- бухгалтерия;
- 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» вступило 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».
- Приказа Минрегионразвития РФ от 24.11.2011 г. №543
- Приказа Минрегионразвития РФ от 10.12.2012 г. №535

ООО «Приморский город» раскрыло в установленные сроки всю необходимую информацию о деятельности управляющей компании на информационных досках, сайте нашей компании : www.seatown.ru , а также официальных сайтах Минрегионразвития РФ www.731.nosoun.ru. (номер в реестре 0001227) и сайте www.reformagkh.ru в соответствии с Приказом Минрегиона РФ №535 от 10.12.2012г.

В 2012 г. были проведены:

- Ежегодная контрольная проверка по аттестации и сертификации новых рабочих мест.
- Ежегодная плановая камеральная проверка деятельности члена СРО «Балтийский строительный комплекс».
- Плановая проверка по выполнению требований лицензирования МЧС.
- Аудиторская проверка.

В условиях изменения законодательства в жилищной сфере и сфере оказания коммунальных услуг производится постоянное 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 31.12.2012г. | В т. ч. 59 дом |
|-------|---|-----------------|----------------|
| 1. | Количество домов на обслуживании, всего (шт.) | 4 | 1 |
| 2. | Площадь зданий, всего (кв. м.) | 105414,4 | 30417,7 |
| 3. | Общая площадь квартир, всего (кв. м.) | 79614,6 | 21995,7 |
| 4. | Количество квартир, всего (шт.) | 1189 | 326 |
| 5. | Количество лифтов всего (шт.) | 45 | 12 |
| 6. | Количество секций всего (шт.) | 30 | 7 |
| 7. | Нежилая площадь на обслуживании, всего (кв. м.) | 5595 | 1197,6 |
| 8. | Количество коммерческих помещений всего (шт.) | 44 | 8 |
| 9. | Помещения для технологических целей (кв.м.) | 5275,4 | 1167,9 |
| 10. | Площадь мест общего пользования (кв. м.) | 28027,9 | 7224,4 |
| 11. | Площадь паркингов (кв. м.) | 22441,2 | 5925,3 |
| 12. | Количество машино-мест (шт.) | 768 | 203 |

**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 2012 год (дом №59)

| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Факт. дом 59 За 2012 г |
|-------|---|-----------------|---------------------------|
| 1 | Обслуживаемая площадь дома | кв.м. | 30417,7 |
| 2 | Общая жилая площадь дома | кв.м. | 21995,7 |
| 3 | Количество квартир | шт. | 326 |
| 4 | Количество лифтов | шт. | 12 |
| 5 | Среднесписочная численность работников квартала «Жемчужная премьера» ООО «Приморский город» | чел. | 43 |
| 6 | Фактические расходы на работы и услуги, связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда | тыс.руб. | 8649,6 |
| 7 | В том числе: • Расходы на содержание общего имущества жилищного фонда: | тыс.руб. | 2087,6 |
| | • в составе статьи, работы выполненные подрядными и специализированными организациями. | тыс.руб. | 475,6 |
| 8 | Расходы на текущий ремонт жилищного фонда: | тыс.руб | 1450,9 |
| 9 | Расходы на уборку и санитарно-гигиеническую очистку участка | тыс.руб | 295,4 |
| 10 | Расходы на содержание и ремонт ПЗУ | тыс.руб | 150,7 |
| 11 | Расходы на содержание и ремонт АППЗ | тыс.руб. | 116,7 |
| 12 | Расходы на содержание и ремонт лифтов | тыс.руб. | 480,8 |
| 13 | Расходы на содержание службы охраны | тыс.руб. | 1051,5 |
| 14 | Расходы на содержание службы дежурных диспетчеров | тыс.руб | 869,4 |
| 15 | Расходы на управление многоквартирным домом | тыс.руб | 1342,2 |
| 16 | Расходы на обслуживание системы видеонаблюдения | тыс.руб | 130,9 |
| 17 | Расходы на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования | тыс.руб. | 126,0 |
| 18 | Расходы на обслуживание ИТП и УУТЭ | тыс.руб. | 210,0 |

| | | | |
|----|---|-----------------|---------------|
| 19 | Расходы по эксплуатации приборов учета ЭЭ | тыс.руб. | 30,6 |
| 20 | Расходы по эксплуатации приборов учета ХВС | тыс.руб | 25,0 |
| 21 | Радио | тыс.руб | 124,2 |
| 22 | Кабельное ТВ | тыс.руб | 157,7 |
| | Начислено за работы и услуги, связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда | тыс.руб. | 8673,5 |
| | Сбор средств с населения за работы и услуги связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда | тыс.руб | 6197,1 |
| | Процент сбора средств с населения | % | 71,5 |

2. Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома №59.

2.1. При выполнении ремонта лестничных клеток проводилось остекление, замена и ремонт входных дверей, стеклопакетов, 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 том числе, в разрезе текущего ремонта проведены следующие работы:

| Наименование работ | Объем по дому 59 |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Ремонт почтовых ящиков | 28 шт. |
| Ремонт и замена дверей | 45 шт. |
| Ремонт и замена стеклопакетов | 1 шт. |
| Ремонт металлических дверей и решеток | 8 шт. |
| Ремонт и замена пружин и доводчиков | 95 шт. |

2.2. Подготовка домов к сезонной эксплуатации.

В период прохождения отопительного сезона 2012 г. длительных отключений по центральному отоплению, водоснабжению не было.

С 1 по 15 апреля 2012 года проводился весенний осмотр зданий. По результатам весеннего осмотра был составлен план подготовки жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях 2012-2013 г.г.

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

По подготовке домов к эксплуатации в зимних условиях 2012/2013 г.г. по состоянию на 01 сентября 2012 года подготовлено 4 дома.

Жилищной инспекцией подписано 4 паспорта готовности здания к зимним условиям эксплуатации.

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 Автопарк №1 «Спецтранс». Расходы по договору на вывоз строительных отходов составили **257,0 тыс.руб.**, на вывоз ТБО и КГО в 2012 году составили **376,9 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 2012 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 2012 год был произведен ремонт и замена внутренних инженерных сетей и оборудования, в том числе:

ГВС -7 п. м.

ХВС - 20 п. м.

Теплоснабжения - 0 п. м.

Систем канализации - 40 п. м.

Произведена замена отопительных приборов -0 шт.

Произведена замена и ремонт запорной арматуры ГВС -22 шт., ЦО - 6 шт.

Произведена замена насосов ИТП -2 шт., ГВС - 1 шт.

Произведена замена дренажных насосов -18 шт.

Произведена замена магистральных сильфонных компенсаторов ГВС - 83 шт.

Произведена замена магистральных сильфонных компенсаторов ХВС -18 шт.

Производится замена квартирных сильфонных компенсаторов ГВС - 42 шт.

2.5. Электромонтажные работы.

В 2012 году выполнен полный объем электротехнических и электромонтажных работ, в том числе:

Ремонт и замена электропроводки - 200м.

Замена ламп -500 шт, в том числе на энергосберегающие- 450 шт.

Замена и ремонт аппаратов защиты и установочной арматуры - 28 шт.

Ремонт ГРЩ ВУ, ВРУ, ЭЩ и т.д. - 6 шт.

Приложение №1 к п. 2 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому №59 по Петергофскому шоссе.

Приложение №2 к п. 2 «Годовой план-график регламентных работ на 2012 год».

2.6. Обслуживание и ремонт лифтов.

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 10.01.2012.

Лифты поддерживаются в исправном состоянии. Круглосуточно обеспечено присутствие электромеханика по лифтовому оборудованию. Случаев длительного нахождения людей в остановленных лифтах не было. Проводятся обязательные ежегодные освидетельствования и страхование лифтов. Произведена замена тяговых канатов на 1 лифте.

2.7. Услуги диспетчерской службы населению.

Всего в 2012 году АДС было принято от населения 7834 заявки и 1022 заявления, в том числе по Петергофскому шоссе, дом №59 было принято:

- **796** заявок по сантехнике
- **320** заявок по электрике
- **376** заявки по слаботочным системам
- **212** заявок по санитарному состоянию
- **327** заявлений (в том числе **125** 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 общественного порядка населению.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» в целях охраны общественного порядка и обеспечения сохранности общедомового имущества граждан на территории квартала организовано несение службы охраны общественного порядка сотрудниками ООО ЧОО «Щит и меч» на 4-х круглосуточных постах и в составе мобильной патрульной группы быстрого реагирования .

В 2012 году сотрудниками ООО ЧОО «Щит и меч» совместно с сотрудниками полиции за отчетный период выявлено:

- **12** преступлений по различным статьям УК РФ,
- **58** правонарушений по статьям КоАП РФ.
Обработано более **40** обращений жильцов и дана правовая консультация по дальнейшим действиям. Составлено более **20** актов о причинении ущерба. Эвакуировано **4** единицы бесхозно брошенного транспорта.

2.9. Расходы на материалы и инструменты.

Для выполнения программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома 59 приобретено:

- Материалов на сумму **457,6** тыс.руб.
- Инструментов и приспособлений на сумму **101,7** тыс.руб.

3. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2012 год дом №59.

| № п/п | Наименование доходов | Ед. изм. | Начислено | Поступило | Процент сбора средств с населения |
|-------|---|----------|---------------|---------------|-----------------------------------|
| 1. | Платежи населения | тыс.руб. | 8673,5 | 6197,1 | 71,5 |
| 2. | Доходы от пользователей нежилых помещений | тыс.руб. | 198,3 | 192,0 | 96,8 |
| 3. | Доходы по платным услугам | тыс.руб. | 156,2 | 156,2 | 100 |
| 4. | Платежи ЗАО «Балтийская жемчужина» | тыс.руб. | 512,7 | 512,7 | 100 |
| 5. | Пени | тыс.руб. | 255,8 | 238,6 | 93,3 |
| 6. | Размещение рекламы | тыс.руб. | 44,2 | 3,7 | 8,37 |
| | ВСЕГО ДОХОДОВ | тыс.руб | 9840,7 | 7300,3 | 74,2 |
| | | | | | |

4. 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 2012 года проведена работа по заключению и инвентаризации действующих договоров ООО «Приморский город».

За период 2010 -2012 г. г. по дому 59 заключено **399** договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2012 заключено **295** договоров управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2012 заключено **8** договоров;
- с владельцами машиномест в паркинге на 31.12.2012 заключено **96** 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 должниками по напоминанию и требованию о необходимости внесения оплаты за жилье и коммунальные 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 **дому №59** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2013 г. составила **2476,4 тыс. руб.**

В 2012 года было выдано **58** шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний **322,3 тыс. руб.**
Подготовлено **8** дел для подачи исковых заявлений в суд.

6. Платные услуги населению.

В управляющей компании ООО «Приморский город» разработано и действует «Положение об оказании платных услуг населению». На основании утверждённых расценок собственникам предлагается ряд дополнительных услуг и работ.

- В 2012 году было выполнено **232** заявки собственников на сумму 156,2 тыс. руб.

7. Анализ использования разового целевого взноса за 2010-2012 год.

В целом на территории квартала за 2010 - 2012 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;
- Установлено **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 59 за 2010-2012 г.:

| № | Наименование статьи | Начисл. 2010-2012 тыс. руб. | Поступл. 2010-2011 тыс. руб. | Поступило 2012 тыс. руб. | Израсходовано 2010-2011 год тыс. руб. | Израсходовано 2012 год тыс. руб. |
|---|---|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Организация вывоза строительных отходов | | | | 697,2 | 257,0 |
| 2 | Размещение информационных стендов в парадных | | | | 11,8 | |
| 3 | Установка защитных ограждений на пожарных лестницах | | | | 58,8 | |
| 4 | Закрытие входов в подвалы и световые колодцы | | | | 88,1 | |
| 5 | Установка и подключение шлагбаумов | | | | 105,4 | |
| 6 | Будки охраны | | | | 97,5 | |
| 7 | Изготовление брошюр | | | | 10,6 | |
| 8 | Замки на электрощиты, технические помещения | | | | 20,0 | |
| 9 | Защитная | | | | 36,0 | |

| | | | | | | |
|----|----------------------|-----------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| | обшивка лифтов | | | | | |
| 10 | Заграждение бетонное | | | | 20,3 | |
| | ИТОГО: | 2 736, 5 | 2362,9 | 73,3 | 1145,7 | 257,0 |

Поступление и расходование средств по Петергофскому шоссе, дом 59 (паркинг) за 2010-2012 г.:

| № | Наименование статьи | Начисл. 2010-2012 тыс. руб. | Поступл. 2010-2011 тыс. руб. | Поступило 2012 тыс. руб. | Израсходовано 2010-2011 год тыс. руб. | Израсходовано 2012 год тыс. руб. |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Приобретение поломоечных машин | | | | 318,3 | |
| 2 | Размещение информационных стендов | | | | 1,7 | |
| | ИТОГО: | 461,5 | 107,5 | 72,5 | 320,0 | 0 |

8. Прочее.

В 2012 году ООО «Приморский город» принимал активное участие в решении выявленных проблем и замечаний по недостаткам проектирования и строительства квартала «Жемчужная премьера».

- 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, результатов проведенных экспертиз, выявления причин и проведении дополнительных мероприятий по приведению качества горячей воды в соответствии с требованиями законодательства в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
 - Произведены внеплановые промывки системы ГВС д.№53,55/1,57,59.
 - Закуплен и установлен на линии ГВС д.№53 экспериментальный магнитный пламоотделитель «OISm-50» с целью уменьшения содержания железа в контуре.
 - Разобраны для анализа состояния элементы системы ГВС – сильфонные компенсаторы «Bellman», терморегуляторы «Danfoss» и полотенцесушители.
 - Причинами данных фактов является **активная коррозия железа**.
Источники коррозии:
 - Полотенцесушители, установленные в квартирах;
 - Сильфонные компенсаторы «Bellman», установленные на трубопроводах;
 - Неподготовленная (повышенное содержание железа и кислород) холодная вода, нагреваемая в теплообменниках для ГВС.
 - В настоящее время имеется несколько случаев сквозной коррозии полотенцесушителей и, как следствие, затопление этих и нижерасположенных квартир. Забитые коррозией полотенцесушители останавливают циркуляцию горячей воды и, как следствие, уменьшается напор и температура ГВС.
 - 08.02.2013 года нами получено Заключение специалистов судебной экспертизы №6/11 по результатам обследования установленных на квартале полотенцесушителей. Вывод экспертов - материал полотенцесушителей **не соответствует ГОСТ 5632-72**. Содержание хрома в образце более чем в 10 раз

ниже регламентируемого. Данные изделия выполнены из «черного» железа и не должны применяться в системе ГВС.

- По фактам коррозии полотенцесушителей и прорывам ГВС ООО «Приморский город» производит бесплатную для собственников замену на новые, изготовленные из нержавеющей стали. В настоящий момент нами заменено порядка 70-и полотенцесушителей в квартирах собственников.
 - Для оценки состояния системы ГВС были приглашены 3 независимые компании, профилем деятельности которых является водоподготовка и эксперт «Межрегиональной негосударственной экспертизы». Выводы экспертов – большое содержание железа и растворенного кислорода в воде на линии подпитки ГВС. Необходимо проведение инженерных мероприятий по водоподготовке.
 - Получено 3 коммерческих предложения от специализированных компаний на поставку и монтаж водоочистительных установок. Предложения переданы письмом в ЗАО «Балтийская жемчужина». В настоящее время идёт процесс проектирования установок для водоочистки ;
 - Производится внеплановая разборка и чистка теплообменников ГВС гидроневматическим и химическим способом и промывка систем отопления и ГВС по заключённому договору со специализированной организацией ООО «Север-Экс» .
 - Произведена замена всех магистральных сильфонных компенсаторов и терморегуляторов, расположенных в шахтах на лестничных площадках, подвалах и чердаках жилых домов квартала согласованному авторскому листу «ЛЕННИИПРОЕКТ».
 - Продолжается работа по замене сильфонных компенсаторов, смонтированных в некоторых квартирах собственников.
2. В рамках устранения имеющихся недостатков в части, касающейся **промерзания фасадов**, ООО «Приморский город» были организованы следующие работы:
- С ЗАО «Балтийская жемчужина» согласован перечень и технология выполнения работ по утеплению фасадов по имеющимся обращениям собственников.
 - Заключен договор с ООО «ЭкоПромСтрой» на проведение комплекса работ по утеплению фасадов.
 - Производится технический надзор и контроль по выполняемым работам координация и взаимодействие исполнителей с собственниками.
3. В рамках устранения имеющихся недостатков в части, касающейся **негерметичности оконных заполнений**, ООО «Приморский город» были организованы следующие работы:
- С ЗАО «Балтийская жемчужина» согласован перечень и технология выполнения работ по регулировке окон и замене фурнитуры по имеющимся обращениям собственников.
 - Заключены договоры с ООО «Ленстройфасад» и ООО «Окна Северной столицы» на проведение комплекса работ по регулировке окон и замене фурнитуры .
 - Производится технический надзор и контроль по выполняемым работам, координация и взаимодействие исполнителей с собственниками.
4. В целях создания комфортных условий проживания населения проводится работа по оформлению и согласованию с КГА размещения дополнительного оборудования на фасадах домов (кондиционеры, антенны, вент. решетки и т.д.).
5. ООО «Приморский город» проводит консультационную работу с населением по рассмотрению и согласованию перепланировок и переустройств помещений, подготовке и оформлению разрешительных документов для заключений договоров энергоснабжения собственниками нежилых помещений.
6. Проводится большая работа по оформлению и предоставлению подтверждающих документов для выполнения застройщиком ЗАО «Балтийская жемчужина» гарантийных замечаний.

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, оборудование 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 в жилые дома 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 жилых домов по Соглашению №1 к Договору №16-500888-ЖФ-ВО-В от 16.09.2010г.

1.4. Теплоснабжение в горячей воде (для отопления и приготовления ГВС)

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 .

2. Анализ целевых сборов с населения по электроэнергии, тепловой энергии на отопление и приготовление горячей воды, холодному водоснабжению и водоотведению холодной и горячей воды за 2012 год.

| № | Коммунальные услуги по поставщикам услуг | Начислено населению за 2012 год *, тыс. руб. | Начислено населению по факту за 2012 год **, тыс. руб. | Платежи населения за 2012 год **, тыс. руб. | Перечислено поставщикам услуг, тыс. руб. |
|----|---|--|--|---|--|
| 1. | Электричество квартир, в т.ч. электричество МОП | 2254,0 | 1813,7 | 1518,0 | 2254,0 |
| 2. | Водоснабжение для ХВС и ГВС | 480,7 | 667,1 | 608,5 | 480,7 |
| 3. | Водоотведение для ХВС и ГВС | 480,7 | 667,1 | 608,5 | 480,7 |
| 4. | Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС | 4169,2 | 4327,5 | 3453,6 | 4169,2 |
| | ИТОГО: | 7384,6 | 7475,4 | 6188,6 | 7384,6 |

*В столбец таблицы «начислено населению за 2012 год» вошла плата за потребленные ресурсы за период : с 01.12.2011г. по 30.11.2012г.

**Начисления и платежи населению по факту за 2012 год указаны с учётом начисления среднемесячных значений и нормативов потреблений коммунальных ресурсов с дальнейшим перерасчётом.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» **оплачены, все счета, выставяемые** счета поставщиками услуг и ресурсоснабжающими компаниями за потреблённые коммунальные ресурсы (электричество, водоснабжение и водоотведение, тепловая энергия) оплачены, **задолженностей перед поставщиками нет**, не смотря на то, что порядка 25-30% собственников не оплачивают квартплату своевременно.

III. Основные задачи, принятые к исполнению
ООО «Приморский город» на 2013 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 2013-2014 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

Handwritten signature of Qiao Yuyuan.

Перечень работ по многоквартирному жилому дому по адресу: Петергофское шоссе, д.59

| № | Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства | Оценка состояния или краткое описание дефекта с указанием объема и места дефекта | Итог выполнения 2012г |
|----|--|--|--|
| 1 | Козырьки над подъездами | Разбит | Изготовлено и смонтировано 2 шт. |
| 2 | Насосы ГВС в ИТП | Вышли из строя насосы ГВС | Заменен 1 насос |
| 3 | Входные двери в парадные | Разбит стеклопакет | Изготовлен и установлен 1 стеклопакет |
| 4 | Спускные клапаны на отоплении | Отсутствовали | Установлено 2 клапана |
| 5 | Поверка приборов в ИТП | Вышел срок поверки | Проведена поверка приборов, получены акты о непригодности 18 шт. Закуплено и установлено 18 шт. |
| 6 | Освещение | Требуется замена ламп накаливания на энергосберегающие | Произведена замена ламп в кол-ве 500 шт. в т.ч. 450 энергосберегающие. Остальные заменяются в плановом порядке |
| 7 | Теплообменники в ИТП | Загрязнения теплообменников | Произведены внеплановые разборки и промывки 17 теплообменников |
| 8 | Шлагбаумы на въезде во внутридомовую территорию | требуется ремонт | 4 шт. В ремонте. Заказаны комплектующие |
| 9 | Металлические решетки на последних этажах секций | требуется ремонт | Отремонтировано 8 шт. |
| 10 | Лифты | Загрязнение и порча лифтовых кабин | Произведен ремонт 4 шт. |
| 11 | Термометры ИТП | замена | Заменено 5 шт. |
| 12 | Дренажные насосы | ремонт и замена | Отремонтировано 18 шт. |
| 13 | Зачеканивание соединений чугунных труб канализационных стоков | требуется ремонт | Отремонтировано 12 шт. |
| 14 | Сильфонные компенсаторы | требуется замена компенсаторов | Произведена замена компенсаторов 101 шт. |
| 15 | Подтяжка фланцевых стыков на ГВС после каждого отключения горячей воды и охлаждения труб | требуется ремонт | Производятся периодически 20 |
| 16 | Перепайка отводов и тройников по воде | ремонт | Произведен ремонт 20 шт. |
| 17 | Замена счетчиков и водомерных узлов | Замена | Произведена замена 4 шт. |

| | | | |
|----|--|---|--|
| 18 | Устранение протечек соединений полотенцесушителей, регуляторов давления, кранов, счетчиков воды с отключением и сливом стояков | требуется ремонт | произведен ремонт и замена 85 шт. |
| 19 | Устройство вентиляции фановых выпусков на кровле | требуется вентиляции стояков | произведено устройство вентиляции 12 шт. |
| 20 | Настройка-наладка системы отопления в квартирах и МОП | отсутствовала наладка | произведено 110 рег. |
| 21 | Утепление коробок поливочных кранов | требуется утепление | Произведено 7 шт |
| 22 | Утепление продухов подвалов | требуется утепление | Произведено 7 шт |
| 23 | Зашивка вентканалов в подвалах | Требуется зашивка | Произведена 1 шт. |
| 24 | Ремонт и регулировка дверей | требуется ремонт | Отремонтировано 45 шт. |
| 25 | Ремонт и замена доводчиков | требуется ремонт | Заменено 30 шт. |
| 26 | Установка пружин на двери пожарных лестниц | отсутствуют пружины | Заменено 45 шт. |
| 27 | Замена шаровых кранов, в том числе: | требуется замена | |
| 28 | Д 32 | требуется замена | Заменено 4 шт. |
| 29 | Д 40 | требуется замена | Заменено 1шт. |
| 30 | Д 20 1/2 | требуется замена | Заменено 15 шт. |
| 31 | Замена плафонов | требуется замена | Заменено 20 шт. |
| 32 | Замена патронов в плафонах | требуется замена | Заменено 8 шт. |
| 33 | Зашивка фанерой дверей и окон с разбитыми стеклами | требуется ремонт | Установлено 7 шт. |
| 34 | Установка пружин на двери | требуется установка | Установлено 30 шт. |
| 35 | Прочистка канализационных лежаков | требуется проведение регламентных работ | Произведено 5 шт. |
| 36 | Прочистка канализац. вытяжек | требуется проведение регламентных работ | Произведено 5 шт. |
| 37 | Проверка вентканалов | требуется проведение регламентных работ | Произведено 40 шт. |
| 38 | Расконсервирование и ремонт поливочной системы | требуется проведение регламентных работ | расконсервирование, ремонт 7 шт. |
| 40 | Устранение засоров в ГВС (компенсаторы, регуляторы) | требуется проведение работ | Устранено 60 шт. |
| 41 | Ремонт моечных систем мусоросборников | требуется ремонт | Выполнено 4 шт. |
| 42 | Ремонт просевших отмосток | требуется ремонт | Отремонтировано 50 кв.м. |
| 43 | Изготовление и ремонт ходовых мостиков подвалов | требуется ремонт | Изотовлено 4 шт. |
| 44 | Ремонт теплоизоляции трубопроводов | требуется ремонт | Отремонтировано 25 м |

| | | | |
|----|--|---|------------------------|
| 45 | Ремонт и наладка систем вентиляции | требуется ремонт | Отремонтировано 4 шт. |
| 46 | Промывка теплообменников ГВС и СО спецсоставом | требуется проведение регламентных работ | Промыто 15 шт. |
| 47 | Утепление оконных проемов | требуется ремонт | Выполнено 2 шт. |
| 48 | Утепление дверных проемов | требуется ремонт | Выполнено 2 шт. |
| 49 | Ремонт дренажных и водоотводящих устройств | требуется ремонт | Отремонтировано 10 шт. |
| 50 | Ремонт запорной арматуры ЦО | требуется ремонт | Отремонтировано 6 м. |
| 51 | Ремонт трубопроводов ГВС | требуется ремонт | Отремонтировано 7 м. |
| 52 | Ремонт запорной арматуры трубопроводов ГВС | требуется ремонт | Отремонтировано 22 шт. |
| 53 | Ремонт канализации | требуется ремонт | Отремонтировано 4 шт. |
| 54 | Ремонт колодцев | требуется ремонт | Отремонтировано 4 шт. |
| 55 | Ремонт водопроводных труб и изоляции | требуется ремонт | Отремонтировано 20 м. |
| 56 | Ремонт воронок ливнестоков | требуется ремонт | Отремонтировано 2 шт. |
| 57 | Подсыпка грунта | требуется ремонт | Выполнено 20 м2. |
| 58 | Регулировка вентсистем паркингов | требуется регулировка | Отрегулированы 4 шт. |
| 59 | Утепление венткамер | | Выполнено 2 шт. |
| 60 | Ремонт насосных станций | требуется косметический ремонт | Выполнено 1 шт. |
| 61 | Ремонт помещений ИТП | требуется косметический ремонт | Выполнено 2 шт. |
| 62 | Восстановление кирпичной кладки | требуется ремонт | Выполнено 18 м2. |