

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

**Отчет**

**о выполнении договора управления  
многоквартирным домом  
за 2013 год по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
Петергофское шоссе, дом 59**

**г. Санкт-Петербург  
2014 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](http://www.seatown.ru) , а также официальных сайтах Минрегионразвития РФ [www.731.nosoun.ru](http://www.731.nosoun.ru) (номер в реестре 0001227) и сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) в соответствии с Приказом Минрегиона РФ №535 от 10.12.2012г.

В 2013 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 перееаттестацией 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 31.12.2013г.	В т. ч. 59 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	5	1
2.	Площадь зданий, всего ( кв. м.)	223207,9	30417,7
3.	Общая площадь квартир, всего ( кв. м.)	151966,7	21995,7
4.	Количество квартир, всего (шт.)	2296	326
5.	Количество лифтов всего (шт.)	86	12
6.	Количество секций всего (шт.)	83	7
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	182	8
8.	Помещения для технологических целей (кв.м.)	9506,6	1167,9
9.	Площадь мест общего пользования (кв. м.)	42720,1	7224,4
10.	Площадь паркингов (кв. м.)	53401,8	5925,3
11.	Количество машино-мест (шт.)	1646	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 2013 год ( дом №59)**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Факт. дом 59 За 2013 г</b>
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	<b>Фактические расходы на работы и услуги, связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>9492,4</b>
7	В том числе:		
	• Расходы на содержание общего имущества жилищного фонда:	тыс.руб.	2797,2
	• в составе статьи, работы выполненные подрядными и специализированными организациями.	тыс.руб.	759,2
8	Расходы на текущий ремонт жилищного фонда:	тыс.руб	1675,2
9	Расходы на уборку и санитарно-гигиеническую очистку участка	тыс.руб	415,3
10	Расходы на содержание и ремонт ПЗУ	тыс.руб	110,3
11	Расходы на содержание и ремонт АППЗ	тыс.руб.	67,2
12	Расходы на содержание и ремонт лифтов	тыс.руб.	628,2
13	Расходы на содержание службы охраны	тыс.руб.	893,1
14	Расходы на содержание службы дежурных диспетчеров	тыс.руб	559,0
15	Расходы на управление многоквартирным домом	тыс.руб	1183,7
16	Расходы на обслуживание системы видеонаблюдения	тыс.руб	59,4
17	Расходы на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	тыс.руб.	57,2
18	Расходы на обслуживание ИТП и УУТЭ	тыс.руб.	404,2

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	136,2
22	Кабельное ТВ	тыс.руб	450,6
	<b>Начислено за работы и услуги, связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>9337,0</b>
	<b>Сбор средств с населения за работы и услуги связанные с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда</b>	<b>тыс.руб</b>	<b>7653,3</b>
	Процент сбора средств с населения	%	82

## **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:

<b>Наименование работ</b>	<b>Объем по дому 59</b>
Ремонт и замена дверей	24 шт.
Ремонт и замена стеклопакетов	1 шт.
Ремонт металлических дверей и решеток	5 шт.
Ремонт и замена пружин и доводчиков	41 шт.

### **2.2. Подготовка домов к сезонной эксплуатации.**

В период прохождения отопительного сезона 2013 г. длительных отключений по центральному отоплению, водоснабжению не было.

С 1 по 30 апреля 2013 года проводился весенний осмотр зданий. По результатам весеннего осмотра был составлен план подготовки жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях 2013-2014 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 2013/2014 г.г. по состоянию на 01 сентября 2013 года подготовлено 5 домов.

Жилищной инспекцией подписано 5 паспортов 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 **128,7 тыс.руб.**, на вывоз ТБО и КГО в 2013 году составили **400,5 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 2013 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 2013 год был произведен ремонт и замена внутренних инженерных сетей и оборудования, в том числе:

ГВС –6 п. м.

ХВС – 20 п. м.

Теплоснабжения – 0 п. м.

Систем канализации – 22 п. м.

Произведена замена отопительных приборов -0 шт.

Произведена замена и ремонт запорной арматуры ГВС -14 шт., ЦО – 1 шт.

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

Произведена замена дренажных насосов -11 шт.

### **2.5. Электромонтажные работы.**

В 2013 году выполнен полный объем электротехнических и электромонтажных работ, в том числе:

Ремонт и замена электропроводки – 180м.

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

Замена и ремонт аппаратов защиты и установочной арматуры - 18 шт.

Ремонт ГРЩ ВУ, ВРУ, ЭЩ и т.д. - 5 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 2013 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 2013 году АДС было принято от населения 4461 заявки и 922 заявления, в том числе по Петергофскому шоссе, дом №59 было принято:

- 497 заявок по сантехнике
- 216 заявок по электрике
- 183 заявки по слаботочным системам
- 55 заявок по санитарному состоянию
- 127 заявлений (в том числе 91 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 2013 году сотрудниками ООО ЧОО «Щит и меч» совместно с сотрудниками полиции за отчетный период:

№ п/п	Наименование позиции	Количество
1.	Выявлено (пресечено) преступлений, совместно с сотрудниками полиции.	9
2.	Выявлено (пресечено) административных правонарушений, совместно с сотрудниками полиции.	53
3.	Отреагировало на обращения жильцов, в том числе даны правовые консультации по дальнейшим действиям.	156
4.	Эвакуировано бесхозно брошенного транспорта.	4
5.	Повреждение имущества (двор/паркинг)	25/7
6.	Принимаемые меры по сработкам пожарной сигнализации.	13
7.	Проверка по поступившим сигналам «ТРЕВОГА» с охраняемых объектов (квартир), выведенных на ПЦН.	11
8.	Принятые сообщения об аварийных остановках лифтов с жильцами	5
9.	Выдача сведений (видеозаписи) по заявлениям жильцов	17
10.	Направленная информация по открытым чердакам и подвалам	19

### 3. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2013 год дом №59.

№ п/п	Наименование доходов	Ед. изм.	Начислено	Поступило	Процент сбора средств
1.	Платежи населения	тыс.руб.	9337,0	7653,3	82
2.	Доходы от пользователей нежилых помещений	тыс.руб.	218,9	214,0	97,8
3.	Доходы по платным услугам	тыс.руб.	88,9	88,9	100
4.	Платежи ЗАО «Балтийская жемчужина»	тыс.руб.	318,6	318,6	100
5.	Размещение рекламы	тыс.руб.	22,9	19,5	
	<b>ВСЕГО ДОХОДОВ</b>	тыс.руб	<b>9986,3</b>	<b>8294,3</b>	83

### 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 2013 год проведена работа по заключению и инвентаризации действующих договоров ООО «Приморский город».

За период 2010 -2013 г. г. по дому 59 заключено **409** договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2013 заключено **311** договоров управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2013 заключено **8** договоров;
- с владельцами машиномест в паркинге на 31.12.2013 заключено **90** 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 01.01.2014 г. составила **5806,6 тыс. руб.**

В 2013 года было выдано **68** шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний **918,2** тыс. руб. Подготовлено **12** дел для подачи исковых заявлений в суд, взыскано по суду **415,0** тыс. руб.



## 6. Платные услуги населению.

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

- В 2013 году было выполнено **382** заявки собственников на сумму **321,938** тыс. руб.

## 7. Анализ использования разового целевого взноса за 2010-2013 год.

В целом на территории квартала за 2010 - 2013 г. г. управляющей компанией ООО «Приморский город» были проведены ряд работ и мероприятий для комфортного проживания населения:

- Закрыты навесными козырьками **69** прямков 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 2010-2013 г.:

№	Наименование статьи	Начисл. 2010-2013 тыс. руб.	Поступило 2010-2013 тыс. руб.	Израсходовано 2010-2013 год тыс. руб.	Израсходовано 2013 год тыс. руб.
1	Организация вывоза строительных отходов			1082,5	128,7
2	Размещение информационных стендов в парадных			24,6	12,8
3	Установка защитных ограждений на пожарных лестницах			58,8	
4	Закрытие входов в подвалы и световые колодцы			88,1	
5	Установка и подключение шлагбаумов			145,9	40,5
6	Будки охраны			97,5	
7	Изготовление брошюр			10,6	
8	Замки на электрощиты, технические помещения			20,0	

9	Защитная обшивка лифтов			36,0	
10	Заграждение бетонное			20,3	
11	Слаботочное оборудование			18,4	18,4
12	Фасадные панели			38,6	38,6
13	Насосное оборудование			100,1	100,1
14	Тепловое оборудование			185,5	185,5
15	Прочее оборудование			28,4	28,4
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 736, 5</b>	<b>2436,2</b>	<b>1955,8</b>	<b>553,0</b>

**Поступление и расходование средств по Петергофскому шоссе, дом 59 (паркинг) за 2010-2013 г.:**

№	Наименование статьи	Начисл. л. 2010-2013 тыс. руб.	Поступл. л. 2010-2013 тыс. руб.	Поступило 2013 тыс. руб.	Израсходовано 2010-2012 год тыс. руб.	Израсходовано 2013 год тыс. руб.
1	Приобретение поломоечных машин				318,3	
2	Размещение информационных стендов				1,7	
	<b>ИТОГО:</b>	<b>598,0</b>	<b>294,9</b>	<b>114,9</b>	<b>320,0</b>	<b>0</b>

## 8. Прочее.

В 2013 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 шламоотделитель «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 гидropневматическим 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 ОАО «Петербургская сбытовая компания» по Договору №23-013531 от 01.06.2010г., заключенному между ОАО «Петербургская сбытовая компания» 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 «Субабонентом» и оплачивает стоимость потребленного теплоснабжения в горячей воде по Договорам о расчетах за тепловую энергию №91.34.040.3 (жилой дом по адресу: Петергофское шоссе, д.55 кор.1),

№92.34.040.3 (жилые дома по адресу: Петергофское шоссе, д.57,59), №93.34.040.3 (жилые дома по адресу: Петергофское шоссе, д.53) от 01.02.2014 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 2013 год.

№	Коммунальные услуги по поставщикам услуг	Начислено населению за 2013 год *, тыс. руб.	Платежи населения за 2013 год **, тыс. руб.	Перечислено поставщикам услуг, тыс. руб.
1.	Электроэнергия квартир, в т ч. электроэнергия МОП	2337,6	1827,7	2337,6
2.	Водоснабжение для ХВС и ГВС	727,9	575,2	727,9
3.	Водоотведение для ХВС и ГВС	727,9	575,2	727,9
4.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС	4902,6	4013,0	4902,6
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8696,0</b>	<b>6991,1</b>	<b>8696,0</b>

\*Начисления и платежи населению по факту за 2013 год указаны с учётом начисления среднемесячных значений и нормативов потреблений коммунальных ресурсов с дальнейшим перерасчётом.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» **оплачены все счета**, выставляемые поставщиками услуг и ресурсоснабжающими компаниями за потреблённые коммунальные ресурсы (электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, тепловая энергия) оплачены, **задолженностей перед поставщиками нет**, не смотря на то, что порядка 15-20% собственников не оплачивают квартплату своевременно.

## III. Основные задачи, принятые к исполнению ООО «Приморский город» на 2014 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 2014-2015 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.59**

№	Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта с указанием объема и места дефекта	Итог выполнения 2013г
1	Насосы ГВС в ИТП	Вышли из строя	Заменен 1 насос
2	Поверка приборов в ИТП	Вышел срок поверки	Проведена поверка приборов, получены акты о непригодности 20 шт. Закуплено и установлено 20 шт.
3	Освещение	Требуется замена ламп накаливания на энергосберегающие	Произведена замена ламп в кол-ве 450 шт. в т.ч. 450 энергосберегающие. Остальные заменяются в плановом порядке
4	Теплообменники в ИТП	Загрязнения теплообменников	Произведены 8 внеплановых разборок и промывок 6 теплообменников
5	Шлагбаумы на въезде во внутридомовую территорию	требуется ремонт	произведен ремонт 18 раз.
6	Металлические решетки на последних этажах секций	требуется ремонт	Отремонтировано 6 шт.
7	Лифты	Загрязнение и порча лифтовых кабин	Произведен ремонт и очистка
8	Термометры ИТП	замена	Заменено 28 шт.
9	Дренажные насосы	ремонт и замена	Отремонтировано 17 шт.
10	Зачеканивание соединений чугунных труб канализационных стоков	требуется ремонт	Отремонтировано 9 шт.
11	Сильфонные компенсаторы	требуется замена компенсаторов	Произведена замена компенсаторов 24 шт.
12	Подтяжка фланцевых стыков на ГВС после каждого отключения горячей воды и охлаждения труб	требуется ремонт	Производятся периодически (17 раз).
13	Перепайка отводов и тройников по воде	ремонт	Произведен ремонт 14 шт.
14	Замена счетчиков и водомерных узлов	Замена	Произведена замена 4 шт.
15	Устранение протечек соединений полотенецсушителей, регуляторов давления, кранов, счетчиков воды с отключением и сливом стояков	требуется ремонт	произведен ремонт 4 протечек
16	Устройство вентиляции фановых выпусков на кровле	требуется ремонт	ремонт 1 шт.
17	Настройка-наладка системы отопления в квартирах и МОП	отсутствовала наладка	произведено 83 рег.

18	Утепление коробок поливочных кранов	требуется утепление	Произведено 7 шт
19	Утепление продухов подвалов	требуется утепление	Произведено 7 шт
20	Зашивка вентканалов в подвалах	Требуется зашивка	Произведена 1 шт.
21	Ремонт и регулировка дверей	требуется ремонт	Отремонтировано 24 шт.
22	Ремонт и замена доводчиков	требуется ремонт	ремонт 12 шт.
23	Установка пружин на двери пожарных лестниц	отсутствуют пружины	Заменено 29 шт.
24	Замена шаровых кранов, в том числе:	требуется замена	
25	Д 32	требуется замена	Заменено 10 шт.
26	Д 40	требуется замена	Заменено 1шт.
27	Д 20 1/2	требуется замена	Заменено 1 шт.
28	Замена плафонов	требуется замена	Заменено 10 шт.
29	Замена патронов в плафонах	требуется замена	Заменено 3 шт.
30	Зашивка фанерой дверей и окон с разбитыми стеклами	требуется ремонт	Установлено 16 шт. стекло
31	Установка пружин на двери	требуется установка	Установлено 14 шт.
32	Прочистка канализационных лежаков	требуется проведение работ	Произведено 30 раз.
33	Прочистка канализац. вытяжек	требуется проведение работ	Произведено 2 шт.
34	Проверка вентканалов	требуется проведение работ	Произведено 7 шт.
35	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	требуется проведение регламентных работ	расконсервирование, ремонт 7 шт.
36	Ремонт моечных систем мусоросборников	требуется ремонт	Выполнено 4 шт.
37	Ремонт просевших отмосток	требуется ремонт	Отремонтировано 18 кв.м.
38	Изготовление и ремонт ходовых мостиков подвалов	требуется ремонт	Изотовлено 1 шт.
40	Ремонт теплоизоляции трубопроводов	требуется ремонт	Отремонтировано 20 м
1	Ремонт и наладка систем вентиляции	требуется ремонт	Отремонтировано 4 шт.
42	Промывка теплообменников ГВС и СО спецсоставом	требуется проведение регламентных работ	Промыто 6 шт.
43	Утепление оконных проемов	требуется ремонт	Выполнено 1 шт.
44	Утепление дверных проемов	требуется ремонт	Выполнено 1 шт.
45	Ремонт дренажных и водоотводящих устройств	требуется ремонт	Отремонтировано 11 шт.
46	Ремонт запорной арматуры ЦО	требуется ремонт	Отремонтировано 1 шт.
47	Ремонт трубопроводов ГВС	требуется ремонт	Отремонтировано 6 м.
48	Ремонт запорной арматуры трубопроводов ГВС (кран шар)	требуется ремонт	Отремонтировано 14 шт.
49	Ремонт канализации	требуется ремонт	Отремонтировано 22 п.м..
50	Ремонт колодцев	требуется ремонт	Отремонтировано 2 шт.
51	Ремонт водопроводных труб ХВС и изоляции	требуется ремонт	Отремонтировано 20 м.
52	Ремонт воронок ливнестоков	требуется ремонт	Отремонтировано 1 шт.
53	Подсыпка грунта	требуется ремонт	Выполнено 5 м2.

54	Регулировка вентсистем паркингов	требуется регулировка	Отрегулированы 4 шт.
55	Утепление венткамер		Выполнено 2 шт.
56	Ремонт насосных станций	требуется косметический ремонт	Выполнено 2 шт.
57	Ремонт помещений ИТП	требуется косметический ремонт	Выполнено 4 шт.
58	Косметический ремонт лестничных клеток	требуется косметический ремонт	выполнено 7 лестничных клеток