

Общество с ограниченной ответственностью
«Приморский город»

Отчет
о выполнении договора управления
многоквартирным домом
за 2016 год по адресу:
г. Санкт-Петербург,
улица Адмирала Коновалова, дом 2-4

г. Санкт-Петербург
2017 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 клиентами

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

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

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
- Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"

ООО «Приморский город» раскрыло в установленные сроки всю необходимую информацию о деятельности управляющей компании на информационных досках, нашей компании: www.seatown.ru, а также официальных сайтах: www.reformagkh.ru, dom.gosuslugi.ru.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» была получена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 78-000320 от 25.06.2015 г.

В 2016 г. были проведены:

- Ежегодная контрольная проверка по аттестации и сертификации новых рабочих мест.
- 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 | Всего | В т. ч. 2-4 дом |
|-------|--|------------|-----------------|
| 1. | Количество домов на обслуживании, всего (шт.) | 14 | 1 |
| 2. | Площадь помещений, всего (кв. м.) | 567 122,50 | 89 036,50 |
| 3. | Общая площадь квартир, всего (кв. м.) | 390 577,10 | 61 305,10 |
| 4. | Количество квартир, всего (шт.) | 5 750 | 956 |
| 5. | Количество лифтов всего (шт.) | 193 | 33 |
| 6. | Общая площадь коммерческих помещений, всего (кв. м.) | 22 240,70 | 2 347,30 |
| 7. | Количество коммерческих помещений всего (шт.) | 217 | 23 |
| 8. | Площадь паркингов (кв. м.) | 154 304,70 | 24 800,10 |
| 9. | Площадь кладовых (кв. м.) | 584,00 | 584,00 |
| 10. | Количество машино-мест (шт.) | 3 307 | 752 |
| | | | |

I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №2-4)

| | Начислено | Начислено | Оплачено | Начислено | Оплачено |
|------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------|
| | Название услуги | Население, руб. | | Итого (в т.ч. БЖ и Коммерция), руб. | |
| 1 | Коммунальные услуги | | | | |
| 1.1 | Водоканал | 4 172 816,56 | 3 792 926,60 | 4 286 179,41 | 3 906 289,45 |
| 1.2 | ГУП ТЭК | 15 461 620,73 | 14 054 006,84 | 17 747 947,27 | 16 340 333,38 |
| 1.3 | ПСК | 6 838 543,83 | 6 215 968,13 | 7 408 741,53 | 6 786 165,83 |
| 2 | Жилищные услуги | | | 36 974 588,90 | 34 084 516,85 |
| | Обслуживание систем видеонабл. | 352 249,11 | 320 180,63 | | |
| | Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд. | 338 157,30 | 307 371,72 | | |
| | Содержание и ремонт АППЗ | 288 977,11 | 262 668,86 | | |
| | Управление МКД | 3 445 104,18 | 3 131 464,58 | | |
| | Эксплуатация ОДПУ ЭЭ | 42 270,46 | 38 422,19 | | |
| | Содерж. службы деж. дисп. | 1 212 000,55 | 1 101 660,97 | | |
| | Служба контроля обществ. порядка | 3 727 609,99 | 3 388 251,28 | | |
| | Содержание и ремонт лифтов | 1 709 442,33 | 1 553 816,03 | | |
| | Уборка земельного участка | 993 371,52 | 902 935,75 | | |
| | Содержание общего им-ва | 6 668 548,29 | 6 061 448,86 | | |
| | Обслуживание ИТП и УУТЭ | 1 211 738,74 | 1 101 422,99 | | |
| | Эксплуатация ОДПУ ХВС | 35 253,92 | 32 044,43 | | |
| | Содержание и ТО кладовой | 68 100,24 | 61 900,45 | | |
| | Текущий ремонт общего им-ва | 3 579 028,59 | 3 253 196,62 | | |
| | Содержание и ремонт ПЗУПУ | 220 055,54 | 200 021,86 | | |
| | Содержание и ТО паркинга | 6 064 235,88 | 5 512 152,58 | | |
| | Кабельное ТВ | 972 125,00 | 883 623,50 | | |
| | Кабельное ТВ (ПАКТ) | 158 293,35 | 143 882,45 | | |
| | Кабельное ТВ (Moovi) | 160 815,80 | 146 175,26 | | |
| | Радио | 497 973,71 | 452 638,57 | | |
| | | | | | |
| 3 | Прочие | 764 119,03 | 764 119,03 | 764 119,03 | 764 119,03 |
| | | | | 67 181 576,14 | 61 881 424,54 |
| | % оплаты | | | | 92% |

2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №2-4).

| № п/п | Наименование статьи расходов без НДС | |
|-------|---|---------------|
| I | Производственные расходы | |
| 1 | Коммунальные ресурсы | |
| - | Водоснабжение | 3 575 864,75 |
| - | Теплоснабжение | 18 922 483,75 |
| - | Электроснабжение | 6 728 233,49 |
| 2 | Абонентская плата (телефонная связь, интернет, лок. связь) | 12 000,00 |
| 3 | Вывоз мусора | 2 010 494,71 |
| 4 | Дератизация | 31 012,20 |
| 5 | Диспетчерские услуги | 980 000,00 |
| 6 | Консультационные услуги | 37 050,66 |
| 7 | Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов | 1 830 624,89 |
| 8 | Материальные расходы | 369,00 |
| 9 | Разное | 69 327,87 |
| 10 | Охрана | 2 088 000,00 |
| 11 | Прочие расходы | 135 722,39 |

| | | |
|-----------|---|----------------------|
| 12 | Радио | 450 358,94 |
| 13 | Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры) | 110 661,58 |
| 14 | Телетрансляция | 997 380,51 |
| 15 | Тех. обслуживание ИТП, УУТЭ | 1 296 549,93 |
| 16 | Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов | 1 463 686,60 |
| 17 | Услуги спецтехники | 1 037,29 |
| 18 | Услуги субподряда | 3 355 970,10 |
| 19 | Заработная плата и налоги | 10 727 325,45 |
| II | Управленческие расходы | |
| 20 | Аренда помещений | 121 120,75 |
| 21 | Аудиторские услуги | 77 072,27 |
| 22 | Консультационные услуги | 42 848,34 |
| 23 | Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов | 5 754,17 |
| 24 | Медкомиссия | 17 298,91 |
| 25 | Налог на имущество | 3 542,36 |
| 26 | Обучение | 4 305,32 |
| 27 | Программное обеспечение | 8 018,66 |
| 28 | Прочие расходы | 90 660,83 |
| 29 | Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры) | 60 978,56 |
| 30 | Сотовая связь | 79 024,45 |
| 31 | Заработная плата и налоги | 4 965 345,10 |
| | Итого (без НДС), руб. | 60 300 123,83 |
| | НДС | 6 881 452,31 |

II. Отчет о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования многоквартирного дома

1. Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома № 2-4.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому № 2-4 по Адмирала Коновалова.

1.2. Подготовка домов к сезонной эксплуатации.

В период прохождения отопительного сезона 2016 г. длительных отключений по центральному отоплению, водоснабжению не было.

С 1 по 30 апреля 2016 года проводился весенний осмотр зданий. По результатам весеннего осмотра был составлен план подготовки жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях 2016-2017 гг.

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 2016/2017 гг. по состоянию на 01 сентября 2016 года подготовлено 100% домов.

Жилищной инспекцией подписаны паспорта готовности здания к зимним условиям эксплуатации.

1.3. 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, на вывоз ТБО и КГО в 2016 году составили **2 372 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 2016 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».

1.4. Обслуживание и ремонт лифтов.

В целях обслуживания и ремонта лифтов были заключены договоры со специализированными организацией ООО «Промис».

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.

1.5. Услуги диспетчерской службы населению.

Всего в 2016 году АДС было принято от населения 2711 обращений, в том числе:

- 683 заявки по сантехнике
- 613 заявок по электрике
- 680 заявок по слаботочным системам
- 735 заявки по санитарному состоянию

1.6. 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 2-х круглосуточных постах и в составе мобильной патрульной группы быстрого реагирования.

В 2016 году сотрудниками ООО ЧОО «Щит и меч» совместно с сотрудниками полиции за отчетный период по кварталу 39-3-1 были выполнены следующие мероприятия:



Генеральному директору
ООО УК «Приморский город»

Фэн Шэн

197046, Санкт-Петербург,
Каменноостровский проспект, дом 1-3, лит. А
тел: 339-00-49 факс: 232-60-85
www.щитимечохрана.рф

Исх. 28/03/17
От 28.03.2017 г.

СПРАВКА

о проведенных мероприятиях и принятых мерах в рамках предоставления охранных услуг
ООО ЧОО «ЩИТ и МЕЧ» с 01.01 по 31.12.2016 года УК «Приморский город» по жилому кварталу
№39-3, по Петергофскому шоссе города Санкт-Петербург.

Договор № 22/03-15ФО от 17.03.15 года, по оказанию охранных услуг жильцам дома 2- 4
по улице Адмирала Коновалова города Санкт-Петербург.

В смену заступает два сотрудника охраны (1-н из них пост «мониторка»). Организация
охранных мероприятий осуществляется в круглосуточном режиме. Контрольные мероприятия
осуществляются путем ежечасных обходов и видео контроля с использованием видео системы.

За отчетный период проведены следующие мероприятия:

1. Обработано запросов на предоставление видео материалов (жильцы, МВД РФ) – 9 шт.
2. Проверено а/ машин с доставкой (вывозом) мебели, строительных материалов – 813 шт.
3. Пресечено распитие алкогольной продукции на территории квартала – 41 раз.
4. Выдворено с территории квартала лиц, которые своим видом вызывали у окружающих
брезгливость и внушали подозрение - 47.
5. Пресечены действия и выдворены с территории квартала распространители рекламы -
59 раза.
6. Реагирование сотрудников охраны по обращению граждан (жильцов), на
противоправные действия и иное – 174 раза:
7. Удаление припаркованных автомобилей с тротуаров - 46 раз.
8. Локализовано очагов возгорания на территории квартала - 2
9. Сработок «пожарной сигнализации» секций квартала - 30 раз. (Результаты доложены
диспетчеру УК «Приморский город»).
10. Пресечено правонарушений и преступлений, в том числе с участием Полиции - 12.
11. Направлено информации в УК ПГ – 26 раз.

Справку подготовил:

Заместитель генерального директора
ООО ЧОО «ЩИТ и МЕЧ»



А.А. Мельников

III. 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 2016 год проведена работа по заключению и инвентаризации действующих договоров ООО «Приморский город».

За период 2014 -2016 г. г. по дому 2-4 заключено 737 договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2016 заключено 524 договора управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2016 заключено 20 договоров;
- с владельцами машино-мест в паркинге на 31.12.2016 заключено 193 договора (в том числе основные и предварительные договоры).

1. 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 жилые и коммунальные услуги. Во время приема населения персонал управляющей компании работает со списками задолжников.

Дебиторская **задолженность** населения по **дому № 2-4** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила **21 911 142 руб.** 96 коп.

В 2016 года было выдано 88 шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний и судебных решений 2 253 тыс. руб.
Подготовлено и передано 27 дел для подачи исковых заявлений в суд.

2. 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 2016 году было выполнено **123** заявки собственников на сумму **340 121 руб.**

IV. Основные показатели оказания коммунальных услуг населению.

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

| | | |
|-------------------------|---------------------------------------|--|
| Отопление | ГУП "ТЭК СПб" | Договор №17150.040.1 от 01.12.2016 г. |
| Нагрев ГВС | ГУП "ТЭК СПб" | Договор №17150.040.1 от 01.12.2016 г. |
| Холодное водоснабжение | ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" | ДСО №1 от 11.12.2015 г. к Договору №16-003778-ЖФ-ВС-В от 10.02.2015 г. |
| Водоотведение ХВС и ГВС | ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" | ДСО №1 от 16.10.2015 г. к Договору №16-003787-ЖФ-ВО-В от 10.02.2015 г. |
| Электроэнергия | ОАО "Петербургская сбытовая компания" | Договор №230209 от 01.06.2010 г. |

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 2016 год.

| № | Коммунальные услуги по поставщикам услуг | Начислено населению за 2016 год *, руб. | Платежи населения за 2016 год *, руб. | Перечислено поставщикам услуг, руб. |
|----|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Электроэнергия квартир, в т.ч. ОДН | 7 408 741,53 | 6 786 165,83 | 6 728 233,49 |
| 2. | Водоснабжение/Водоотведение, в т.ч. ОДН | 4 286 179,41 | 3 906 289,45 | 3 575 864,75 |
| 3. | Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т.ч. ОДН | 17 747 947,27 | 16 340 333,38 | 18 922 483,75 |
| | ИТОГО: | 29 442 868,21 | 27 032 788,66 | 29 226 581,99 |

*Начисления и платежи населению по факту за 2016 год указаны с учётом начисления среднемесячных значений и нормативов потреблений коммунальных ресурсов с дальнейшим перерасчётом.

Управляющей компанией ООО «Приморский город» *оплачены все счета*, выставляемые счета 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 часть собственников не оплачивают квартплату своевременно.

V. Основные задачи, принятые к исполнению ООО «Приморский город» на 2017 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 2017-2018 гг.
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»

Фэн Шэн

Отчет по текущему ремонту за 2016 год.

Адрес : СПб, ул. Адмирала Коновалова , дом 2-4

| № п/п | Описание работ | ед. изм. | кол-во, ед. | Единичная расценка, руб. | стоимость (руб.) | ЗП | Материалы | Накладные | Примечание |
|-------|---|----------|-------------|--------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| 1 | Ремонт брусчатки, демонтаж, установка бетонных бордюров | кв.м. | 32 | | 44 433,69 | | | | Договор |
| 2 | фасадные работы: | | | | - | | | | |
| | установка новых плит керамогранита | кв.м. | 56 | 2950 | 165 200,00 | 82 727,27 | 41 300,00 | 41 172,73 | |
| | выравнивание плиток, укрепление прижимных планок | кв.м. | 10 | 1500 | 15 000,00 | 11 818,18 | 750,00 | 2 431,82 | |
| 3 | Замена стеклопакетов в МОП | шт. | 8 | 6000 | 48 000,00 | 14 772,73 | 16 800,00 | 16 427,27 | |
| 4 | Крыша: | | | | - | | | | |
| | замена плит керамогранита | кв.м. | 4 | 2950 | 11 800,00 | 5 909,09 | 2 950,00 | 2 940,91 | |
| 5 | Окраска стен на площадке | кв.м. | 198 | | 443 222,50 | | | | Договор |
| 6 | Замена стеклянных козырьков над входами в парадные | шт. | 4 | 50000 | 200 000,00 | 29 545,45 | 150 000,00 | 20 454,55 | |
| 7 | Замена армированных стекол | шт. | 16 | 850 | 13 600,00 | 5 909,09 | 3 400,00 | 4 290,91 | |
| 8 | Окраска ИТП | шт. | 1 | 45000 | 45 000,00 | 29 545,45 | 11 250,00 | 4 204,55 | |
| 9 | Окраска водомерных узлов | шт. | 1 | 45000 | 45 000,00 | 29 545,45 | 11 250,00 | 4 204,55 | |
| 10 | Ремонт тротуарной плитки | шт. | 12 | 500 | 6 000,00 | 2 954,55 | 1 500,00 | 1 545,45 | |
| 11 | Замена участка трубопровода (кан.) | п.м. | 26 | 4800 | 124 800,00 | 62 045,45 | 31 200,00 | 31 554,55 | |
| 12 | Ремонт системы отопления | шт. | 2 | | 88 380,20 | | | | Договор |
| 13 | Ремонт системы контроля доступа | шт. | 7 | | 153 000,00 | 55 840,91 | 53 550,00 | 43 609,09 | |
| | Всего: | | | | 1 403 436,39 | 330 613,64 | 323 950,00 | 172 836,36 | |