

Общество с ограниченной ответственностью  
«Приморский город»

**Отчет**  
**о выполнении договора управления**  
**многоквартирным домом**  
**за 2016 год по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург,**  
**Петергофское шоссе, дом 45**

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, сайте нашей компании: [www.seatown.ru](http://www.seatown.ru), а также официальных сайтах: [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), [dom.gosuslugi.ru](http://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. 45 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	14	1
2.	Площадь помещений, всего ( кв. м.)	567 122,50	111 410,50
3.	Общая площадь квартир, всего ( кв. м.)	390 577,10	72 270,60
4.	Количество квартир, всего (шт.)	5 750	1 107
5.	Количество лифтов всего (шт.)	193	41
6.	Общая площадь коммерческих помещений, всего ( кв. м.)	22 240,70	8 179,30
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	217	40
8.	Площадь паркингов (кв. м.)	154 304,70	30 960,60
9.	Количество машино-мест (шт.)	3 307	877

# I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

## 1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом № 45)

	Начислено	Начислено	Оплачено	Начислено	Оплачено
	Название услуги	Население, руб		Итого (в т.ч. БЖ и Коммерция), руб	
<b>1</b>	<b>Коммунальные услуги</b>				
<b>1.1</b>	<b>Водоканал</b>	6 783 359,18	6 581 220,12	7 203 756,32	7 001 617,26
<b>1.2</b>	<b>ГУП ТЭК</b>	19 373 171,20	18 795 865,11	24 136 511,15	23 479 589,51
<b>1.3</b>	<b>ПСК</b>	11 158 249,33	10 825 741,80	12 221 328,50	11 875 990,14
<b>2</b>	<b>Жилищные услуги</b>	<b>37 130 733,52</b>	<b>36 024 265,27</b>	<b>43 914 035,04</b>	<b>42 685 449,91</b>
	Обслуживание систем видеонабл.	420 875,03	408 333,27		
	Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд.	404 040,00	391 999,91		
	Содержание и ремонт АППЗ	345 124,51	334 840,06		
	Управление МКД	4 116 163,91	3 993 505,29		
	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	50 506,92	49 001,85		
	Содержание и ТО паркинга (мини мм)	88 284,00	85 653,20		
	Содержание и ТО паркинга (мотоцикл)	166 568,52	161 604,90		
	Содерж. службы деж. дисп.	2 407 407,19	2 335 668,25		
	Служба контроля обществ. порядка	4 191 915,31	4 066 999,35		
	Содержание и ремонт лифтов	2 055 031,92	1 993 793,50		
	Уборка земельного участка	1 186 870,02	1 151 502,18		
	Текущий ремонт общего им-ва	4 274 983,93	4 147 592,59		
	Обслуживание ИТП и УУТЭ	2 104 375,18	2 041 666,36		
	Содержание и ТО паркинга (станд)	5 274 315,65	5 117 144,97		
	Эксплуатация ОДПУ ХВС	42 120,72	40 865,55		
	Содержание общего им-ва	8 019 325,02	7 780 355,10		
	Содержание и ТО паркинга (бокс)	47 295,00	45 885,64		
	Содержание и ремонт ПЗУПУ	266 232,78	258 299,24		
	Содержание и ТО паркинга	236 475,00	229 428,22		
	Кабельное ТВ	678 903,60	658 672,78		
	Кабельное ТВ (Ростелеком)	122 627,00	118 972,81		
	Кабельное ТВ (ПАКТ)	63 150,00	61 268,18		
	Радио	568 142,31	551 212,09		
<b>3</b>	<b>Прочие</b>	<b>145 761,56</b>	<b>145 761,56</b>	<b>145 761,56</b>	<b>145 761,56</b>
				<b>87 621 392,57</b>	<b>85 188 408,38</b>
	<b>% оплаты</b>				<b>97%</b>

## 2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом № 45).

№ п/п	Наименование статьи расходов без НДС	
I	Производственные расходы	
1	Коммунальные ресурсы	
-	Водоснабжение	7 657 949,65
-	Теплоснабжение	22 008 046,23
-	Электроснабжение	11 225 656,55

2	Абонентская плата (телефонная связь, интернет, лок. связь)	117 971,70
3	Вывоз мусора	1 440 792,63
4	Дезинсекция	6 000,00
5	Дератизация	39 052,32
6	Диспетчерские услуги	3 020 000,00
7	Консультационные услуги	46 670,12
8	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	2 433 598,57
9	Материальные расходы	101 694,92
10	Разное	170 885,42
11	Охрана	3 319 200,00
12	Прочие расходы	58 647,25
13	Радио	486 562,75
14	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	150 004,71
15	Телетрансляция	730 349,14
16	Тех. обслуживание ИТП, УУТЭ	1 851 694,92
17	Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов	1 396 582,56
18	Услуги спецтехники	20 393,22
19	Услуги субподряда	1 835 507,63
20	Заработная плата и налоги	13 693 454,72
<b>II</b>	<b>Управленческие расходы</b>	
22	Аренда помещений	151 557,21
23	Аудиторские услуги	96 439,77
24	Консультационные услуги	53 615,71
25	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	7 200,14
26	Медкомиссия	21 645,96
27	Налог на имущество	4 432,52
28	Обучение	5 387,20
29	Программное обеспечение	10 033,68
30	Прочие расходы	113 443,01
31	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	76 301,87
32	Сотовая связь	98 882,52
33	Заработная плата и налоги	6 213 087,67
	Итого (без НДС), руб.	<b>79 010 698,73</b>
	НДС	<b>8 610 693,84</b>

## 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 №45.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому №45 по Петергофскому шоссе.

## 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 г. 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 г. 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 **1 700 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 г. 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 г. АДС было принято от населения 912 заявок и 34 заявления, в том числе было принято:

- **266** заявок по сантехнике
- **143** заявки по электрике
- **217** заявок по слаботочным системам
- **198** заявок по санитарному состоянию
- **88** заявок по лифтам
- **34** заявления

## 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 39-1 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](http://www.щитимечохрана.рф)

Исх. 31/03/17  
От 31.03.2017 г.

### СПРАВКА

о проведенных мероприятиях и принятых мерах в рамках предоставления охранных услуг  
ООО ЧОО «ЩИТ и МЕЧ» с 01.02 по 31.12.2016 года УК «Приморский город» по жилому кварталу  
№39-1, по Петергофскому шоссе города Санкт-Петербург.

Договор № 14-10-Ф/О от 28.09.12 года, по оказанию охранных услуг жильцам дома 45 по  
Петергофскому шоссе 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 ежедневных обходов и видео контроля с использованием видео системы.

За отчетный период проведены следующие мероприятия:

1. Обработано запросов на предоставление видео материалов (жильцы, МВД РФ) – 0 шт.
2. Проверено а/ машин с доставкой (вывозом) мебели, строительных материалов – 691 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 - 38.
5. Пресечены действия и выдворены с территории квартала распространители рекламы -  
51 раза.
6. Реагирование сотрудников охраны по обращению граждан (жильцов), на  
противоправные действия и иное – 195 раз:
7. Удаление припаркованных автомобилей с тротуаров - 79 раз.
8. Локализовано очагов возгорания на территории квартала - 2
9. Сработок «пожарной сигнализации» секций квартала - 26 раз. (Результаты доложены  
диспетчеру УК «Приморский город»).
10. Пресечено правонарушений и преступлений, в том числе с участием Полиции - 2.
11. Направлено информации в УК ПГ – 12 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 г. проведена работа по заключению и инвентаризации действующих договоров ООО «Приморский город».

За период 2012 -2016 гг. по дому 45 заключено **1035** договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2016 заключено 727 договоров управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2016 заключено **40** договоров;
- с владельцами машино-мест в паркинге на 31.12.2016 заключено **268** договоров (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 №45** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила **22 098 656 руб.** 03 коп.

В 2016 г. было выдано 75 шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

**Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний и судебных решений 4 027,3 тыс. руб.**  
**Подготовлено и передано 22 дела 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 **183** заявки собственников на сумму **105 100** руб.

### IV. Основные показатели оказания коммунальных услуг населению.

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

Отопление	ГУП "ТЭК СПб"	Договор № 16279.040.1 от 01.03.2016 г.
Нагрев ГВС	ГУП "ТЭК СПб"	Договор № 16279.040.1 от 01.03.2016 г.
Холодное водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор № 16-034394-ЖФ-ВС-В от 23.01.2017 г.
Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор № 16-034425-ЖФ-ВО от 23.01.2017 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	12 221 328,50	11 888 820,97	13 246 274,73
2.	Водоснабжение/Водоотведение, в т.ч. ОДН	7 203 756,32	7 001 617,26	9 036 380,59
3.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т.ч. ОДН	24 136 511,15	23 559 205,06	25 969 494,55
	<b>ИТОГО:</b>	<b>43 561 595,97</b>	<b>42 449 643,29</b>	<b>48 252 149,87</b>

\*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, Петергофское шоссе, д.45

№ п/п	Описание работ	ед. изм.	кол-во, ед.	стоимость (руб.)	ЗП	Материалы	Накладные	Примечание
1	фасадные работы:							
2	установка новых плит керамогранита	кв.м.	28,8	245 333,00	130 000,00	61 333,25	53 999,75	хоз. Способ 2 мес
3	выравнивание плиток, укрепление прижимных планок	п.м.	90	45 000,00	26 000,00	11 250,00	7 750,00	хоз. Способ 2 мес
4	Крыша:							
5	замена плит керамогранита 28,40,43 сек.	кв.м.	3,6	30 660,00	19 500,00	7 665,00	3 495,00	хоз. Способ 1 мес.
6	Окраска уличной ниши под переходными балконами 36,37 сек.	кв.м.	46	43 700,00	26 000,00	10 925,00	6 775,00	хоз. Способ 1 мес.
7	Окраска входных групп и дверей мус. Камеры подвалы	кв.м.	159	114 500,00	52 000,00	28 625,00	33 875,00	хоз. Способ 2 мес.
8	Окраска метал. ограждений, перил	кв.м.	220	168 000,00	130 000,00	25 200,00	12 800,00	хоз. Способ 2 мес.
9	Косметический ремонт парадных секц 1,9	кв.м.	3655	3 472 250,00	2 080 000,00	868 062,50	524 187,50	хоз. Способ 4 мес
10	Косметический ремонт парадных секц 28 1-й эт.	кв.м.	334	317 300,00	208 000,00	79 325,00	29 975,00	хоз. Способ 4 мес
11	Косметический ремонт стен в паркинге(подготовка под окраску)	кв.м.	960	550 000,00	416 000,00	82 500,00	51 500,00	хоз. Способ 4 мес
12	Замена армированных стекол	шт.	12	15 000,00	6 500,00	5 250,00	3 250,00	хоз. Способ 2 мес
13	Замена входных групп сек. 19,27,42 -1й эт.	шт.	3	91 500,00				Договор
14	Окраска ИТП	шт.	2	90 000,00	65 000,00	13 500,00	11 500,00	хоз способ 1 мес
15	Окраска водомерных узлов	шт.	2	90 000,00	65 000,00	13 500,00	11 500,00	хоз способ 1,5 мес
16	Ремонт ворот паркинга (замена пружин, троса и т.д.)	шт.	7	58 000,00	11 818,18	31 900,00	14 281,82	хоз способ 4 дня
17	Покраска МАФ	шт.	138	207 000,00	130 000,00	51 750,00	25 250,00	хоз способ 2 мес
18	Замена участка трубопровода (кан. выпуск сек. 32-34)	п.м.	6	60 000,00	11 818,18	33 000,00	15 181,82	хоз. Способ 4 дня
	<b>Всего:</b>			<b>5 598 243,00</b>	<b>3 377 636,36</b>	<b>1 323 785,75</b>	<b>805 320,89</b>	