

Общество с ограниченной ответственностью
«Приморский город»

Отчет

о выполнении договора управления
многоквартирным домом
за 2016 год по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Петергофское шоссе, дом 57

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, 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. 57 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	14	1
2.	Площадь помещений, всего (кв. м.)	567 122,50	29 352,50
3.	Общая площадь квартир, всего (кв. м.)	390 577,10	22 002,40
4.	Количество квартир, всего (шт.)	5 750	326
5.	Количество лифтов всего (шт.)	193	12
6.	Общая площадь коммерческих помещений, всего (кв. м.)	22 240,70	1 423,40
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	217	8
8.	Площадь паркингов (кв. м.)	154 304,70	5 926,70
9.	Количество машино-мест (шт.)	3 307	203

I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №57)

	Начислено	Начислено	Оплачено	Начислено	Оплачено
	Название услуги	Население, руб.		Итого (в т.ч. БЖ и Коммерция), руб.	
1	Коммунальные услуги				
1.1	Водоканал	2 203 025,69	2 074 485,18	2 235 999,73	2 114 054,02
1.2	ГУП ТЭК	5 716 830,34	5 383 268,95	6 494 366,46	6 205 293,11
1.3	ПСК	3 724 578,88	3 507 259,90	3 875 533,73	3 662 266,76
2	Жилищные услуги			13 717 844,40	13 057 993,62
	Содержание и ремонт АППЗ	107 348,69	101 085,19		
	Эксплуатация ОДПУ ХВС	13 100,52	12 336,14		
	Содержание и ремонт лифтов	634 296,98	597 287,49		
	Содержание общего им-ва	2 506 632,48	2 360 377,34		
	Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд.	125 674,42	118 341,66		
	Служба контроля обществ. порядка	194 268,61	182 933,57		
	Обслуживание систем видеонабл.	130 911,21	123 272,90		
	Уборка земельного участка	369 168,09	347 628,14		
	Управление МКД	1 280 312,75	1 205 610,01		
	Содерж. службы деж. дисп.	748 812,32	705 121,17		
	Текущий ремонт общего им-ва	1 330 071,20	1 252 465,19		
	Содержание и ТО паркинга	3 014 703,71	2 838 804,01		
	Обслуживание ИТП и УУТЭ	306 334,19	288 460,43		
	Служба охраны	968 222,60	911 729,46		
	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	15 709,60	14 792,99		
	Содержание и ремонт ПЗУПУ	89 019,36	83 825,32		
	Кабельное ТВ (Ростелеком)	79 268,00	74 642,93		
	Кабельное ТВ	408 150,90	384 336,41		
	Радио	162 738,60	153 243,25		
3	Прочие	154 846,33	154 846,33	154 846,33	154 846,33
				26 478 590,65	25 194 453,85
	% оплаты				95%

2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №57).

№ п/п	Наименование статьи расходов без НДС	
I	Производственные расходы	
1	Коммунальные ресурсы	
-	Водоснабжение	1 830 037,82
-	Теплоснабжение	6 122 733,62
-	Электроснабжение	3 646 468,62
2	Абонентская плата (телефонная связь, интернет, лок. связь)	42 832,82
3	Вывоз мусора	267 951,61
4	Дезинсекция	817,85
5	Дератизация	10 333,18

6	Диспетчерские услуги	732 794,28
7	Консультационные услуги	12 553,91
8	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	731 130,16
9	Материальные расходы	75 032,87
10	Обучение	1 063,21
11	Общедолевая собственность	51 992,37
12	Охрана	833 726,33
13	Прочие расходы	18 147,31
14	Радио	147 604,11
15	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	29 517,72
16	Телетрансляция	411 007,89
17	Тех. обслуживание ИТП, УУТЭ	536 329,44
18	Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов	383 546,28
19	Услуги спецтехники	329,91
20	Услуги субподряда	1 801 632,11
21	Заработная плата и налоги	4 717 158,53
II	Управленческие расходы	
22	Аренда помещений	39 929,66
23	Аудиторские услуги	25 408,27
24	Консультационные услуги	14 125,73
25	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	1 896,97
26	Медкомиссия	5 702,90
27	Налог на имущество	1 167,80
28	Обучение	1 419,33
29	Программное обеспечение	2 643,50
30	Прочие расходы	29 887,99
31	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	20 102,69
32	Сотовая связь	26 051,85
33	Заработная плата и налоги	1 636 916,23
	Итого (без НДС), руб.	24 209 994,87
	НДС	2 268 595,79

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 №57.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому №57 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 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 **316 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 1233 заявки и 29 заявлений, в том числе по Петергофскому шоссе, дом №57 было принято:

- 607 заявок по сантехнике
- 233 заявки по электрике
- 240 заявок по слаботочным системам
- 50 заявок по санитарному состоянию
- 103 заявки по лифтам
- 29 заявлений

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 3-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 38-1 были выполнены следующие мероприятия:



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

Генеральному директору
ООО УК «Приморский город»

Фэн Шэн

Исх. 20/03/17
От 20.03.2017 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
№38-1, по Петергофскому шоссе города Санкт-Петербург.

Договор № 11 от 01.06.2010 года, по оказанию охранных услуг жильцам домов №№ 53,55,
57, 59 по Петергофскому шоссе города Санкт-Петербург.

В смену заступает три 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) – 32 шт.
2. Проверено а/ машин с доставкой (вывозом) мебели, строительных материалов – 977 шт.
3. Пресечено распитие алкогольной продукции на территории квартала – 39 раз.
4. Выдворено с территории квартала лиц, которые своим видом вызывали у окружающих брезгливость и внушали подозрение - 45.
5. Пресечены действия и выдворены с территории квартала распространители рекламы - 62 раза.
6. Реагирование сотрудников охраны по обращению граждан (жильцов), на противоправные действия и иное – 183 раза:
7. Удаление припаркованных автомобилей с тротуаров - 41 раз.
8. Локализовано очагов возгорания на территории квартала - 2
9. Сработок «пожарной сигнализации» секций квартала - 22 раза. (Результаты доложены диспетчеру УК «Приморский город»).
10. Пресечено правонарушений и преступлений, в том числе с участием Полиции - 15.
11. Направлено информации в УК ПГ – 29 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 2010 -2016 г. г. по дому 57 заключено **433** договора с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2016 заключено **321** договоров управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2016 заключено **12** договоров;
- с владельцами машино-мест в паркинге на 31.12.2016 заключено **100** 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 №57** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила **7 896 897 руб.** 12 коп.

В 2016 года было выдано 35 шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний и судебных решений 1035,1 тыс. руб. Подготовлено и передано 12 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 **83** заявки собственников на сумму **72 888,22 руб.**

IV. Основные показатели оказания коммунальных услуг населению.

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

Отопление	ГУП "ТЭК СПб"	Договор №16208.040.1 от 01.03.2016 г.
Нагрев ГВС	ГУП "ТЭК СПб"	Договор №16208.040.1 от 01.03.2016 г.
Холодное водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор №16-016380-ЖФ-ВС-В от 12.05.2016 г.
Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор №16-016410-ЖФ-ВО-В от 22.12.2016 г.
Электроэнергия	ОАО "Петербургская бытовая 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	3 875 533,73	3 662 266,76	4 302 832,97
2.	Водоснабжение/Водоотведение, в т.ч. ОДН	2 235 999,73	2 114 054,02	2 159 444,62
3.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т.ч. ОДН	6 494 366,46	6 205 293,11	7 224 825,67
	ИТОГО:	12 605 899,92	11 981 613,90	13 687 103,26

*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, дом 57 .

№ п/п	Описание работ	ед. изм.	кол-во, ед.	стоимость (руб.)	ЭП	Материалы	Накладные	Примечание
1	Ремонт брусчатки, демонтаж, установка бетонных бордюров	кв.м.	543	776 000,00	390 000,00	271 600,00	114 400,00	хоз. Способ 2 мес
2	фасадные работы: установка новых плит керамогранита	кв.м.	10,8	92 000,00				договор ,7 дней.
3	выравнивание плиток, укрепление прижимных планок	кв.м.	11	44 000,00				договор ,7 дней.
3	Замена стеклопакетов в МОП	шт.	3	18 000,00				договор Ремпрофсервис
4	Крыша: замена плит керамогранита 6,7 сек.	кв.м.	5,4	46 000,00	14 772,73	16 100,00	15 127,27	хоз. Способ 5 дней
5	Окраска уличной ниши под переходными балконами 6 сек.	кв.м.	90	85 500,00	37 227,27	12 825,00	35 447,73	хоз. Способ 9 дней
6	Окраска стен на площадке 9 и 5 этажей 7 сек.	кв.м.	380	361 000,00	136 500,00	90 250,00	134 250,00	хоз. Способ1 мес
7	Оштукатуривание и замена металлического откоса на входе в мусоросборную камеру №1	кв.м.	0,6	1 140,00	738,64	285,00	116,36	хоз. Способ 1 дней
8	Отбивка отслоившейся штукатурки торцов переходных балконов	кв.м.	118	153 000,00	136 500,00	7 650,00	8 850,00	хоз. Способ 1 мес
9	Замена металлических козырьков на стеклянные	шт.	9	324 000,00				договор
10	Замена армированных стекол	шт.	25	21 091,00	7 386,36	11 600,05	2 104,59	хоз. Способ, 2507,83 руб/м.кв
11	Замена дверей мусоросборных камер	шт.	2	90 000,00				договор Огневой рубеж
12	Окраска ИТП	шт.	5	225 000,00	136 500,00	56 250,00	32 250,00	хоз способ 3 мес
13	Окраска водомерных узлов	шт.	2	90 000,00	54 600,00	22 500,00	12 900,00	хоз способ 1,5 мес
14	Ремонт ворот паркинга (замена 2 приводов)	шт.	2	58 000,00	29 545,45	14 500,00	13 954,55	хоз способ 4 дня
15	Ремонт ворот паркинга (замена 1 блока)	шт.	1	13 000,00	5 909,09	3 250,00	3 840,91	хоз способ 2 дня
16	Окраска стен паркинга	кв.м.	120	114 000,00	91 000,00	17 100,00	5 900,00	хоз способ 2 мес
17	Ремонт тротуарной плитки 3,4,5,6 сек.	шт.	82	118 000,00	65 000,00	29 500,00	23 500,00	хоз способ 2 мес
18	Замена входной группы 2 сек.	шт.	1	65 000,00				договор Ленстройфасад
19	Покраска МАФ	шт.	80	120 000,00	65 000,00	30 000,00	25 000,00	хоз способ 2 мес
20	Замена участка трубопровода (кан. выпуск 2 сек.)	п.м.	6	29 000,00	17 727,27	7 250,00	4 022,73	хоз. Способ 4 дня
	Всего:			2 843 731,00	1 188 406,82	590 660,05	431 664,13	