

Общество с ограниченной ответственностью
«Приморский город»

Отчет

о выполнении договора управления
многоквартирным домом
за 2016 год по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Петергофское шоссе, дом 43, корп.1

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 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	Всего	В т. ч. 43, корп.1 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	14	1
2.	Площадь помещений, всего (кв. м.)	567 122,50	19 753,70
3.	Общая площадь квартир, всего (кв. м.)	390 577,10	13 632,50
4.	Количество квартир, всего (шт.)	5 750	98
5.	Количество лифтов всего (шт.)	193	9
6.	Общая площадь коммерческих помещений, всего (кв. м.)	22 240,70	0
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	217	0
8.	Площадь паркингов (кв. м.)	154 304,70	6 121,20
9.	Количество машино-мест (шт.)	3 307	184

I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом № 43, корп.1)

	Начислено	Начислено	Оплачено	Начислено	Оплачено
		Название услуги	Население, руб		Итого (в т.ч. БЖ), руб
1	Коммунальные услуги				
1.1	Водоканал	268 389,40	253 200,89	268 389,40	253 200,89
1.2	ГУП ТЭК	2 165 074,39	2 042 549,97	4 140 678,37	4 018 153,95
1.3	ПСК	982 376,70	926 782,70	1 320 545,69	1 264 951,69
2	Жилищные услуги	6 248 681,12	5 895 059,99	10 142 434,19	9 788 813,06
	Обслуживание систем видеонабл.	45 588,44	43 008,53		
	Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд.	43 764,49	41 287,80		
	Управление МКД	533 272,44	503 093,85		
	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	6 543,48	6 173,18		
	Содерж. службы деж. дисп.	494 972,34	466 961,20		
	Служба контроля обществ. порядка	1 564 781,80	1 476 228,73		
	Уборка земельного участка	153 718,13	145 019,02		
	Содержание и ремонт лифтов	251 879,00	237 624,83		
	Текущий ремонт общего им-ва	553 916,53	522 569,66		
	Обслуживание ИТП и УУТЭ	84 794,31	79 995,69		
	Обслуживание системы ТВ	646,33	609,75		
	Эксплуатация ОДПУ ХВС	5 452,31	5 143,76		
	Обсл. системы водоподготовки	245 364,39	231 478,89		
	Содержание общего им-ва	1 045 828,49	986 643,67		
	Содержание и ремонт ПЗУПУ	30 999,66	29 245,35		
	Содержание и ТО паркинга	1 167 341,98	1 101 280,55		
	Кабельное ТВ (Ростелеком)	2 980,00	2 811,36		
	Кабельное ТВ	16 837,00	15 884,17		
3	Прочие	145 761,56	145 761,56	145 761,56	145 761,56
		9 810 283,17	9 263 355,11	16 017 809,21	15 470 881,15
	% оплаты				97%

2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом № 43, корп.1).

№ п/п	Наименование статьи расходов без НДС		
I	Производственные расходы		
1	Коммунальные ресурсы	Без НДС	С НДС
-	Водоснабжение	285 560,92	336 961,89
-	Теплоснабжение	3 509 049,47	4 140 678,37
-	Электроснабжение	1 449 292,33	1 710 164,95
2	Вывоз мусора	292 685,06	
3	Дератизация	6 891,60	
4	Консультационные услуги	8 502,42	
5	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	298 102,92	
6	Материальные расходы	36 440,68	

7	Разное	38 496,29
8	Охрана	2 088 000,00
9	Прочие расходы	76 426,98
10	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	10 036,87
11	Телетрансляция	16 794,06
12	Тех. обслуживание ИТП, УУТЭ	451 281,44
13	Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов	307 722,94
14	Услуги спецтехники	230,51
15	Услуги субподряда	167 793,09
16	Заработная плата и налоги	4 926 895,58
II	Управленческие расходы	
17	Аренда помещений	26 871,93
18	Аудиторские услуги	17 099,31
19	Консультационные услуги	9 506,36
20	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	1 276,62
21	Медкомиссия	3 837,95
22	Налог на имущество	785,91
23	Обучение	955,18
24	Программное обеспечение	1 779,03
25	Прочие расходы	20 114,07
26	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	13 528,74
27	Сотовая связь	17 532,42
28	Заработная плата и налоги	1 101 614,93
	Итого (без НДС), руб.	15 185 105,62
	НДС	1 526 723,81

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 № 43, корп.1.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому № 43, корп.1 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 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 2016/2017 г.г. по состоянию на 01 сентября 2016 года подготовлено 100% домов.

Жилищной инспекцией подписаны паспорта готовности здания к зимним условиям эксплуатации.

С 1 по 30 сентября 2016 года проводился осенний осмотр зданий.

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 345 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 договора со специализированными организацией ООО «Промис».

Лифты поддерживаются в исправном состоянии. Обеспечено наличие круглосуточной аварийной службы 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 1184 заявок, в том числе было принято:

- 276 заявок по сантехнике
- 197 заявок по электрике
- 394 заявки по слаботочным системам
- 276 заявок по санитарному состоянию
- 41 заявки по лифтам

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.

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».

1. Сбор платежей с населения и пользователей нежилых помещений

Дебиторская задолженность населения по дому № 43, корп.1 по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила 2 679 544 руб. 65 коп.

В управляющей компании ООО «Приморский город» постоянно ведется работа с должниками по понуждению оплаты за жилищные и коммунальные услуги. Ежедневно проводится работа по увеличению сбора доходов по оплате за жилые и коммунальные услуги. Персонал управляющей компании работает с задолжниками и предпринимает меры по взысканию задолженности, в т.ч.:

- выставление претензии;
- ограничение коммунальных услуг;
- обращение в судебные органы.

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

Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний и судебных решений 4027,3 тыс. руб. Подготовлено и передано 22 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 175 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 №16445.040.1 от 01.04.2016 г.
Нагрев ГВС	ГУП "ТЭК СПб"	Договор №16445.040.1 от 01.04.2016 г.
Холодное водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор № 16-034356-ЖФ-ВС от 23.01.2017 г.
Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор № 16-034362-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	1 320 545,69	1 264 951,69	1 710 164,95
2.	Водоснабжение/Водоотведение, в т.ч. ОДН	268 389,40	253 200,89	336 961,89
3.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т.ч. ОДН	4 140 678,37	4 018 153,95	4 140 678,37
	ИТОГО:	5 729 613,46	5 536 306,53	6 187 805,21

*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 43 корп.1,2,3 .

№ п/п	Описание работ	ед. изм.	кол-во, ед.
1	Ремонт брусчатки, демонтаж	кв.м.	370
2	Гидроизоляция подвала корп.2,3	п.м.	31,7
3	Гидроизоляция паркинга корп.1	п.м.	103,5
4	Устранение протечек деформационных швов, корп.1	п.м.	15
5	заделка трещин стен паркинга корп.1	п.м.	21
6	Окраска ИТП	шт.	2
7	Окраска водомерных узлов	шт.	2
8	ремонт облицовочной плитки при входе в секции	шт.	20
9	ремонт облицовки ступенек в сек. 4	шт.	4
10	ремонт гидроизоляции балконов кв. 79,80,58	кв.м.	40
11			
	Всего:		