

Общество с ограниченной ответственностью  
«Приморский город»

## Отчет

о выполнении договора управления  
многоквартирным домом  
за 2016 год по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
улица Адмирала Трибуца, дом 8

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. 8 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	14	1
2.	Площадь помещений, всего ( кв. м.)	567 122,50	87 182,90
3.	Общая площадь квартир, всего ( кв. м.)	390 577,10	60 823,20
4.	Количество квартир, всего (шт.)	5 750	1016
5.	Количество лифтов всего (шт.)	193	31
6.	Общая площадь коммерческих помещений, всего ( кв. м.)	22 240,70	1 429,00
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	217	12
8.	Площадь паркингов (кв. м.)	154 304,70	24 002,30
9.	Площадь кладовых (кв. м.)	928,40	928,40
10.	Количество машино-мест (шт.)	3 307	

# I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

## 1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №8)

	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>	255 114,07	60 589,62	255 114,07	60 589,62
<b>1.2</b>	<b>ГУП ТЭК</b>	1 423 701,27	338 129,19	1 423 701,27	338 129,19
<b>1.3</b>	<b>ПСК</b>	476 616,33	113 196,42	1 278 770,11	915 350,20
<b>2</b>	<b>Жилищные услуги</b>	3 031 055,49	719 875,96	5 174 509,04	2 863 329,52
	Уборка земельного участка	80 864,76	19 205,39		
	Содержание и ремонт лифтов	194 105,55	46 100,09		
	Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд.	25 536,28	6 064,87		
	Содержание общего им-ва	917 584,32	217 926,36		
	Эксплуатация ОДПУ ХВС	4 824,60	1 145,84		
	Содержание и ремонт АППЗ	11 052,96	2 625,08		
	Управление МКД	471 512,09	111 984,17		
	Содерж. службы деж. дисп.	189 954,81	45 114,29		
	Обслуживание систем видеонабл.	13 479,12	3 201,29		
	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	5 785,52	1 374,06		
	Содержание и ремонт ПЗУПУ	18 088,24	4 295,96		
	Текущий ремонт общего им-ва	563 113,28	133 739,46		
	Служба контроля обществ. порядка	535 153,96	127 099,12		
<b>3</b>	<b>Прочие</b>	13 000,00	13 000,00	13 000,00	13 000,00
				8 145 094,49	4 190 398,52
	<b>% оплаты</b>				51%

## 2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №8).

№ п/п	Наименование статьи расходов без НДС	
<b>I</b>	<b>Содержание и текущий ремонт</b>	
1	Коммунальные ресурсы	
-	Водоснабжение	0,00
-	Теплоснабжение	990 089,76
-	Электроснабжение	1 072 739,76
2	Вывоз мусора	312 940,69
3	Консультационные услуги	18 989,95
4	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	218 221,02
5	Охрана	540 000,00
6	Прочие расходы	111 187,64
7	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	18 153,61
8	Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов	177 638,07
9	Услуги спецтехники	979,66
10	Услуги субподряда	153 066,95
11	Заработная плата и налоги	2 291 068,31
<b>II</b>	<b>Управленческие расходы</b>	
20	Аренда помещений	118 599,21
21	Аудиторские услуги	75 467,74
22	Консультационные услуги	41 956,31
23	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	5 634,38
24	Медкомиссия	16 938,78
25	Налог на имущество	3 468,61
26	Обучение	4 215,69
27	Программное обеспечение	7 851,73

28	Прочие расходы	88 773,41
29	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	59 709,08
30	Сотовая связь	77 379,29
31	Заработная плата и налоги	729 296,16
	<b>Итого (без НДС), руб.</b>	<b>7 134 365,80</b>
	<b>НДС</b>	<b>1 010 728,69</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 № 8.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому № 8 по Адмирала Трибуца.

#### 1.2. Подготовка домов к сезонной эксплуатации.

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

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 ООО «ТЭК». Расходы по договору на вывоз строительных отходов, на вывоз ТБО и КГО в 2016 году составили **369 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 специализированной 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 937 обращений, в том числе:

- 116 заявок по лифтам
- 520 заявок по сантехнике
- 207 заявок по электрике
- 20 заявок по слаботочным системам
- 74 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.

### 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 2016 г. г. по дому 8 заключено 350 договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2016 заключено 338 договоров управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2016 заключено 12 договоров.

#### 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 № 8** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила **3 954 695 руб.** 97 коп.

#### 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 **7** заявок собственников на сумму **13 000** руб.

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

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

Отопление	ГУП "ТЭК СПб"	Пуско-наладочные работы
Нагрев ГВС	ГУП "ТЭК СПб"	Пуско-наладочные работы

Холодное водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор ВС с ЗАО "Балтийская жемчужина"
Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	Договор ВС с ЗАО "Балтийская жемчужина"
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	1 278 770,11	915 350,20	<b>1 265 832,92</b>
2.	Водоснабжение/Водоотведение, в т ч. ОДН	255 114,07	60 589,62	<b>255 114,07</b>
3.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т ч. ОДН	1 423 701,27	338 129,19	<b>1 423 701,27</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 957 585,45</b>	<b>1 314 069,01</b>	<b>2 944 648,26</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

