

Общество с ограниченной ответственностью  
«Приморский город»

**Отчет**  
**о выполнении договора управления**  
**многоквартирным домом**  
**за 2016 год по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург,**  
**Петергофское шоссе, дом 59**

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. 59 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	14	1
2.	Площадь помещений, всего ( кв. м.)	567 122,50	29 118,60
3.	Общая площадь квартир, всего ( кв. м.)	390 577,10	21 995,70
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	1 197,60
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	217	7
8.	Площадь паркингов (кв. м.)	154 304,70	5 925,30
9.	Количество машино-мест (шт.)	3 307	203

# I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

## 1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №59)

	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>	2 067 125,64	2 003 545,74	2 062 776,00	1 998 326,17
<b>1.2</b>	<b>ГУП ТЭК</b>	5 656 449,71	5 482 470,69	6 355 533,50	6 211 236,72
<b>1.3</b>	<b>ПСК</b>	3 995 233,82	3 872 349,87	4 140 319,74	4 020 522,32
<b>2</b>	<b>Жилищные услуги</b>			<b>13 226 293,21</b>	<b>12 908 392,75</b>
	Обслуживание систем видеонабл.	130 517,46	126 503,05		
	Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд.	125 296,62	121 442,79		
	Содержание и ремонт АППЗ	107 031,06	103 739,04		
	Управление МКД	1 276 461,24	1 237 200,31		
	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	15 661,35	15 179,64		
	Содерж. службы деж. дисп.	746 558,79	723 596,41		
	Служба контроля обществ. порядка	192 887,48	186 954,72		
	Уборка земельного участка	368 072,76	356 751,71		
	Содержание и ремонт лифтов	632 753,10	613 291,11		
	Текущий ремонт общего им-ва	1 326 166,05	1 285 376,32		
	Обслуживание ИТП и УУТЭ	305 414,19	296 020,37		
	Эксплуатация ОДПУ ХВС	13 061,37	12 659,63		
	Содержание общего им-ва	2 445 347,54	2 370 134,43		
	Служба охраны	966 107,71	936 392,52		
	Содержание и ремонт ПЗУПУ	88 752,57	86 022,75		
	Содержание и ТО паркинга	2 662 338,88	2 580 451,63		
	Кабельное ТВ (Ростелеком)	82 695,00	80 151,50		
	Кабельное ТВ	415 879,00	403 087,55		
	Радио	168 539,55	163 355,67		
<b>3</b>	<b>Прочие</b>	<b>153 612,42</b>	<b>153 612,42</b>	<b>153 612,42</b>	<b>153 612,42</b>
				<b>25 938 534,87</b>	<b>25 292 090,38</b>
	<b>% оплаты</b>				<b>98%</b>

## 2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №59).

№ п/п	Наименование статьи расходов без НДС	
<b>I</b>	<b>Производственные расходы</b>	
1	Коммунальные ресурсы	
-	Водоснабжение	1 815 454,87
-	Теплоснабжение	6 073 943,66
-	Электроснабжение	3 617 411,16
2	Абонентская плата (телефонная связь, интернет, лок. связь)	42 491,50
3	Вывоз мусора	265 816,39
4	Дезинсекция	811,33
5	Дератизация	10 250,84

6	Диспетчерские услуги	726 954,89
7	Консультационные услуги	12 453,87
8	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	725 304,03
9	Материальные расходы	74 434,96
10	Обучение	1 054,73
11	Разное	51 578,06
12	Охрана	827 082,65
13	Прочие расходы	18 002,71
14	Радио	146 427,91
15	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	29 282,51
16	Телетрансляция	407 732,71
17	Тех. обслуживание ИТП, УУТЭ	532 055,61
18	Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов	380 489,93
19	Услуги спецтехники	327,28
20	Услуги субподряда	1 458 218,54
21	Заработная плата и налоги	4 679 569,11
<b>II</b>	<b>Управленческие расходы</b>	
22	Аренда помещений	39 611,47
23	Аудиторские услуги	25 205,80
24	Консультационные услуги	14 013,17
25	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	1 881,85
26	Медкомиссия	5 657,46
27	Налог на имущество	1 158,50
28	Обучение	1 408,02
29	Программное обеспечение	2 622,43
30	Прочие расходы	29 649,82
31	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	19 942,50
32	Сотовая связь	25 844,25
33	Заработная плата и налоги	1 623 872,21
	Итого (без НДС), руб.	<b>23 669 939,08</b>
	НДС	<b>2 250 518,13</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 №59.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому №59 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 **314 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 1602 заявки и 24 заявления, в том числе по Петергофскому шоссе, дом №59 было принято:

- 883 заявки по сантехнике
- 280 заявок по электрике
- 225 заявок по слаботочным системам
- 119 заявок по санитарному состоянию
- 95 заявок по лифтам
- 24 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 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](http://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 59 заключено 457 договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2016 заключено 324 договора 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 121 договор (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 № 59** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила **8 752 403 руб.** 41 коп.

В 2016 года было выдано 38 шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

**Сумма оплаченной задолженности после получения предписаний и судебных решений 1 253 тыс. руб.**  
**Подготовлено и передано 14 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 **73** заявки собственников на сумму **72 307,40** 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 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	4 140 319,74	4 020 522,32	4 268 545,17
2.	Водоснабжение/Водоотведение, в т.ч. ОДН	2 062 776,00	1 998 326,17	2 142 236,75
3.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т.ч. ОДН	6 355 533,50	6 211 236,72	7 167 253,52
	<b>ИТОГО:</b>	<b>12 558 629,24</b>	<b>12 230 085,21</b>	<b>13 578 035,44</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, дом 59 .

№ п/п	Описание работ	ед. изм.	кол-во, ед.	стоимость (руб.)	ЗП	Материалы	Накладные	Примечание
1	Ремонт брусчатки, демонтаж, установка бетонных бордюров	кв.м.	378	491 400,00	195 000,00	171 990,00	124 410,00	хоз. Способ 1 мес
2	фасадные работы:							
	установка новых плит керамогранита, выравнивание плиток, укрепление прижимных планок	кв.м.		2 168 250,00				договор Гарант-Хаус ,3 мес.
3	Замена стеклопакетов в МОП (2 сек, 20н)	шт.	3	18 000,00				договор Ремпрофсервис
4	Крыша:							
	замена плит керамогранита 6,7 сек.	кв.м.	7,2	21 240,00	11 818,18	7 434,00	1 987,82	хоз. Способ 2 недели
	Косметический ремонт стен надстроек на крыше 6,7 сек.	кв.м.	1102	1 046 900,00	731 250,00	157 035,00	158 615,00	хоз. Способ 2,5 мес
5	Окраска стен на запасной лестнице 7 сек.	кв.м.	30	28 500,00	14 772,73	9 975,00	3 752,27	хоз. Способ 5 дней
6	Отбивка отслоившейся штукатурки торцов переходных балконов	кв.м.	148	192 400,00	39 000,00	67 340,00	86 060,00	хоз. Способ 1,5 мес
7	Замена металлических козырьков на стеклянные	шт.	8	288 000,00				договор
8	Замена армированных стекол	шт.	25	21 091,00	7 386,36	11 600,05	2 104,59	хоз. Способ, 2507,83 руб/м.кв
9	Гидроизоляция подвала	кв.м.		195 830,00				договор Гидроизол 3 мес
10	Окраска ИТП	шт.	5	225 000,00	136 500,00	78 750,00	9 750,00	хоз способ 3 мес
11	Окраска водомерных узлов	шт.	2	90 000,00	58 500,00	22 500,00	9 000,00	хоз способ 1,5 мес
12	Ремонт тротуарной плитки 2,6,7 сек.	шт.	105	50 366,00	29 250,00	12 591,50	8 524,50	хоз способ 1,5 мес
13	Покраска МАФ	шт.	121	181 500,00	117 000,00	45 375,00	19 125,00	хоз способ 3 мес
14	Замена оборудования ИТП (насос )	шт.	1	42 000,00				цену уточнить насос вило нады
15	Замена участка трубопровода (кан. выпуск 2 -3сек.)	п.м.	6	29 000,00	14 772,73	10 150,00	4 077,27	хоз. Способ 4 дня
	<b>Всего:</b>			<b>5 089 477,00</b>	<b>1 355 250,00</b>	<b>594 740,55</b>	<b>427 406,45</b>	