

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 10

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. 10 дом
1.	Количество домов на обслуживании, всего (шт.)	14	1
2.	Площадь помещений, всего (кв. м.)	567 122,50	88 165,20
3.	Общая площадь квартир, всего (кв. м.)	390 577,10	60 772,60
4.	Количество квартир, всего (шт.)	5 750	1003
5.	Количество лифтов всего (шт.)	193	34
6.	Общая площадь коммерческих помещений, всего (кв. м.)	22 240,70	1 214,80
7.	Количество коммерческих помещений всего (шт.)	217	12
8.	Площадь паркингов (кв. м.)	154 304,70	25 306,10
9.	Площадь кладовых (кв. м.)	871,70	871,70
10.	Количество машино-мест (шт.)	3 307	726

I. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

1. Анализ доходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №10)

	Начислено	Начислено	Оплачено	Начислено	Оплачено
	Название услуги	Население, руб		Итого (в т.ч. БЖ и Коммерция), руб	
1	Коммунальные услуги				
1.1	Водоканал	2 328 722,73	1 459 099,75	2 341 847,49	1 472 224,51
1.2	ГУП ТЭК	7 780 302,10	4 874 877,00	7 833 913,62	4 917 766,22
1.3	ПСК	4 291 369,97	2 688 828,85	5 229 584,33	3 625 148,17
2	Жилищные услуги	16 276 601,31	10 198 373,85	21 252 011,26	15 171 158,85
	Обслуж. сист. диспетч. инж. оборуд.	24 829,96	15 557,62		
	Текущий ремонт общего им-ва	2 733 238,42	1 712 555,75		
	Управление МКД	2 629 556,60	1 647 592,19		
	Служба контроля обществ. порядка	2 826 407,52	1 770 932,39		
	Содержание общего им-ва	4 862 280,07	3 046 542,02		
	Уборка земельного участка	485 087,87	303 939,83		
	Эксплуатация ОДПУ ЭЭ	17 867,82	11 195,38		
	Обслуживание ИТП и УУТЭ	195 579,40	122 543,51		
	Содержание и ремонт лифтов	978 365,57	613 011,13		
	Содержание и ремонт ПЗУПУ	34 656,36	21 714,52		
	Эксплуатация ОДПУ ХВС	14 902,14	9 337,18		
	Содерж. службы деж. дисп.	1 049 186,39	657 385,09		
	Обслуживание систем видеонабл.	50 965,32	31 933,16		
	Эксплуатация ОДПУ ТЭ и ГВ	48 926,76	30 655,87		
	Содержание и ремонт АППЗ	62 251,61	39 004,78		
	Кабельное ТВ (Moovi)	230 380,84	144 348,93		
	Кабельное ТВ	32 118,66	20 124,48		
3	Прочие	214 428,45	214 428,45	214 428,45	214 428,45
				36 871 785,15	25 400 726,20
	% оплаты				69%

2. Анализ расходов ООО «Приморский город» за 2016 год (дом №10).

№ п/п	Наименование статьи расходов без НДС	
I	Производственные расходы	
1	Коммунальные ресурсы	
-	Водоснабжение	936 867,28
-	Теплоснабжение	7 780 302,10
-	Электроснабжение	4 301 969,87
2	Абонентская плата (телефонная связь, интернет, лок. связь)	1 966,67
3	Вывоз мусора	1 565 509,72
4	Диспетчерские услуги	50 516,00
5	Консультационные услуги	35 126,65
6	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	876 176,60
7	Разное	16 500,00
8	Охрана	1 980 000,00
9	Прочие расходы	378 832,84
10	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	22 857,71
11	Телетрансляция	252 783,05
12	Тех. обслуживание ИТП, УУТЭ	16 166,70

13	Тех. обслуживание, освидетельствование лифтов	1 006 391,34
14	Услуги спецтехники	979,66
15	Услуги субподряда	153 066,10
16	Заработная плата и налоги	6 768 234,07
II	Управленческие расходы	
20	Аренда помещений	119 935,48
21	Аудиторские услуги	76 318,05
22	Консультационные услуги	42 429,03
23	Материалы, прочие материалы, хоз. инвентарь, топливо, спец. одежда, ремонт инструментов	5 697,86
24	Медкомиссия	17 129,63
25	Налог на имущество	3 507,69
26	Обучение	4 263,19
27	Программное обеспечение	7 940,19
28	Прочие расходы	89 773,63
29	Расходы на офис (вода, канцелярия, ТО техники, ПК, принтеры)	60 381,83
30	Сотовая связь	78 251,13
31	Заработная плата и налоги	4 916 754,86
	Итого (без НДС), руб.	31 566 628,93
	НДС	5 305 156,22

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 № 10.

Приложение №1 к п. 1 «Выполнение программы текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома» - Перечень работ по многоквартирному дому № 10 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.

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.

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 **1 847 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. 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 2469 обращений, в том числе:

- 902 заявок по сантехнике
- 712 заявок по электрике
- 31 заявки по слаботочным системам
- 483 заявок по санитарному состоянию
- 341 заявок 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.

В 2016 году сотрудниками ООО ЧОО «Щит и меч» совместно с сотрудниками полиции за отчетный период по кварталу 39-3-2 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

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
№39-3, по Петергофскому шоссе города Санкт-Петербург.

Договор № 1/02-16ФО от 01.02.2016 года, по оказанию охранных услуг жильцам дома 10
по улице Адмирала Трибуца 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 использование 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 – 883 шт.
3. Пресечено распитие алкогольной продукции на территории квартала – 36 раз.
4. Выдворено с территории квартала лиц, которые своим видом вызывали у окружающих
брезгливость и внушали подозрение - 37.
5. Пресечены действия и выдворены с территории квартала распространители рекламы -
42 раза.
6. Реагирование сотрудников охраны по обращению граждан (жильцов), на
противоправные действия и иное – 103 раза:
7. Удаление припаркованных автомобилей с тротуаров - 39 раз.
8. Локализовано очагов возгорания на территории квартала - 2
9. Сработок «пожарной сигнализации» секций квартала - 40 раз. (Результаты доложены
диспетчеру УК «Приморский город»).
10. Пресечено правонарушений и преступлений, в том числе с участием Полиции - 8.
11. Направлено информации в УК ПГ – 16 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 2015-2016 г. г. по дому 10 заключено 737 договоров с ООО «Приморский город», в том числе:

- с населением на 31.12.2016 заключено 672 договоров управления многоквартирными домами;
- с пользователями нежилых помещений на 31.12.2016 заключено 12 договоров;
- с владельцами машиномест в паркинге на 31.12.2016 заключено 53 договоров (в том числе основные и предварительные договора).

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 № 10** по оплате ЖКУ населением на 01.01.2017 г. составила **11 809 792 руб.** 16 коп.

В 2016 года было выдано 88 шт. предписаний собственникам о необходимости оплатить задолженность.

2. Платные услуги населению.

В управляющей компании ООО «Приморский город» разработано и действует «Положение об оказании платных услуг населению». На основании утверждённых расценок собственникам предлагается ряд дополнительных услуг и работ.

- В 2016 году было выполнено **83** заявки собственников на сумму **180 400** руб.

IV. Основные показатели оказания коммунальных услуг населению.

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

Отопление	ГУП "ТЭК СПб"	ДСО к Договору №16118.040.1 от 01.03.2016 г.
Нагрев ГВС	ГУП "ТЭК СПб"	ДСО к Договору №16118.040.1 от 01.03.2016 г.
Холодное водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	ДСО №1 от 26.05.2016 г. к Договору №16-022184-ЖФ-ВС-В от 15.04.2016 г.
Водоотведение ХВС и ГВС	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"	ДСО №1 от 26.05.2016 г. к Договору №16-022200-ЖФ-В0-В от 15.04.2016 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	5 229 584,33	3 625 148,17	5 076 324,45
2.	Водоснабжение/Водоотведение, в т ч. ОДН	2 341 847,49	1 472 224,51	1 105 503,39
3.	Тепловая энергия на отопление и нагрев ГВС, в т ч. ОДН	7 833 913,62	4 917 766,22	7 780 302,10
	ИТОГО:	15 405 345,44	10 015 138,90	13 962 129,94

*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