

Отчет за 2018 год

Уважаемые собственники!

Предлагаем к Вашему вниманию отчет о работе Управляющей компании «КОМФОРТ СПб».

Деятельность Управляющей компании в 2018 году была направлена на:

- Оказание жилищно-коммунальных услуг населению;
- Создание безопасной и комфортной среды проживания;
- Диспетчерское обслуживание - контроль за функционированием и соблюдением режимов работы оборудования, оценка работоспособности оборудования по контролируемым параметрам, изменение установленных параметров и режимов функционирования оборудования, а также оперативное реагирование на заявки клиента по оптимизации работы инженерных систем;
- Оперативное обслуживание - контроль технического состояния оборудования, оценка работоспособности инженерных систем, оперативный ремонт оборудования, устранение мелких повреждений и неисправностей, оперативное управление оборудованием и реагирование на сигналы о неисправностях оборудования и аварийные ситуации;
- Техническое обслуживание - комплекс профилактических (регламентных) работ по чистке, настройке, регулировке элементов, направленный на поддержание работоспособности оборудования и инженерных систем в процессе технической эксплуатации здания. Система ТО предусматривает плановое проведение работ через заданные интервалы времени.

Общая информация о деятельности Управляющей Компании «КОМФОРТ СПб».

С 2018 года Управляющая компания «КОМФОРТ СПб» обслуживает многоквартирные жилые дома в Ленинградской области, Ломоносовского района,

поселок Новогорелово ул.Современников дом 9, дом 3, и в Петроградском районе города Санкт-Петербурга улица Спортивная д.2 строение 1.

Общая площадь обслуживаемого фонда -139 019,9 тысяч м2.

Общее количество квартир - 1127.

Общее количество лицевого счетов - 1866.

Подробный отчёт Управляющей компании о проделанной работе по адресу: п. Новогорелово, ул. Современников, дом 3 и дом 9

Жилищный фонд, находящийся в управлении и технической эксплуатации, характеризуется физическим износом в 1(один) год, а также широкой зоной обслуживания в части придомовой территории.

Предоставляем информацию о заключенных договорах.

Реестр договоров с контрагентами

№ п/п	№ договора и дата подписания	Наименование организации	Предмет договора	Период действия договора	Сумма по договору (тыс. руб.)
1	03/18 от 27.02.2018 г.	АО "ЛОКС"	Единый договор холодного водоснабжения и водоотведения	с 27.02.2018 г. (бессрочно если ни одна из сторон не заявит)	Отсутствие тарифов
2	52036 от 08.02.2018 г.	АО «Автопарк № 1 «Спецтранс»	Договор на вывоз отходов, образованных населением	с 08.02.2018 г. по 01.02.2019 г.	500,00 - 570,00руб. за 1 куб. м. ТКО, КГО, в том числе НДС(18%)
3	2 от 01.02.2018 г.	ООО «РАДЕЛ-М»	Комплексное техническое обслуживание подъемного оборудования (пассажирских лифтов и грузовых лифтов)	с. 01.02.2018 г. по 31.12.2018 г.	32 800 руб/м-ц

4	01-01-01-18 от 01.02.2018 г. И 02-01-01-18 от 01.02.2018 г.	ООО «Невалинк»	Договор на оказание услуг связи	с 01.02.2018 г. на неопределенный срок	С 1 абонента 70 руб/м-ц
5	748076 от 05.03.2018 г.	ООО «Цезарь Сателлит С-3»	Договор на информационно диспетчерская услуга (тревожная кнопка)	с 05.03.2018 г. на неопределенный срок	6500,00 руб В т.ч. НДС 18% 991,53 руб
6	10-01-18/ТО от 01.01.2018 г.	ООО "Строй ПБ"	Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт АПС, СОУЭ, СПДВ, ВППВ, автоматизация систем противопожарной безопасности смонтированной на объекте	с 09.01.2018 г. по 31.12.2018 г. с пролонгацией Доп. Соглашение №1 к Договору №10-01-18/ТО от 01.01.2018 г. от 29.06.2018 г.	43 000,00 руб с 09.01.2018 г. по 30.06.2018 г. 27 000,00 руб. в т.ч. НДС 18% - 4118,64 руб с 01.07.2018 г. по 31.10.2018 г. 35 000,00 руб, в т.ч. НДС 18% - 5338,00 руб - с 01.11.2018 г. по настоящее время
7	4309- РЦ/2018 от 21.06.2018 г.	ООО "Квартплата Онлайн"	Договор на оказание услуг расчетного центра	с 21.06.2018 г. по 31.12.2018 г.	15,00 руб. с одного лицевого счёта
8	3731- КВ/2017 от 29.11.2017 г.	ООО "Квартплата Онлайн"	Договор на сопровождение ПП: «Расчет квартплаты», «Работа с должниками», «Паспортный стол», «Диспетчерская», «Сайт ПРОФ»	с 29.11.2017 г.	В месяц: 12,00 руб./ лиц.счет; 750 руб.
9	0400834479 от 01.03.2018 г.	ООО «СВЯЗЬМОНТАЖ»	Договор на предоставление услуг кабельного телевидения	неопределенный срок	Абонент 149,00 руб.

10	21939.34.040 .1 от 01.10.2018 г.	ГУП ТЭК СПб	Договор на оказание услуг по теплоснабжению	по 30.09.2019 г. с пролонгацией	Согласно утверждённому тарифу по лен.обл.
11	838 от 31.05.2018 г.	ООО «Альянс»	Договор на выполнение работ по обслуживанию программ 1С	до 31.12.2018 г.	Обслуживание программы 1С в месяц 15 000,00 руб.
12	78230000308 684 от 01.03.2018 г.	АО"ПСК"	Договор энергоснабжения	31.12.2018 г. с последующей пролонгацией	э/энергия по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам и ценовой политике Лен. обл.
13	01/4/18/V- ТО от 01.03.2018 г.	ООО «Видеосервис»	Договор на техническое обслуживание системы видеонаблюдения	на неопределенный срок	22 000,00 руб в мес-ц, НДС не облагается
14	01/2/18-ТО от 01.02.2018 г.	ООО «Видеосервис»	Договор на услуги ремонта домофона	на неопределенный срок	18 000,00 руб в мес-ц, НДС не облагается

Основные направления движения денежных средств за 2018 год

В основном в 2018 году денежные средства расходовались на:

- текущий ремонт – 1 288 186,00 рублей,
- работы по санитарному содержанию многоквартирных домов, а так же придомовых территорий – 641 123,97 рублей,
- вывоз ТБО: поступившие средства – 1 078 484,63 рублей, оплачено подрядной организации Автопарк №1 – 1 081 514,40 рублей,
- а также на обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, содержание и ремонт лифтов, налоги и сборы и оплату труда .

Остановимся на наиболее значимых направлениях движения денежных средств:

Благоустройство и санитарное содержание домовладений и территорий

Общая уборочная площадь Управляющей компании составляет более 12236,84 м2. Общее количество лестничных клеток – 4 шт., контейнерных площадок – 2 шт.

- Произведена окраска ограждений контейнерной площадки домов 3 и 9, на придомовой территории;

Дополнительно были проведены работы по восстановлению благоустройства возле домов 3 и 9, а именно посажены цветы и кустарники, на детские площадки завезен песок, для удобства жителей установлены вдоль домов 3 и 9 полусферы, контролировались работы по разметке парковочных мест;

- Уборка мест придомовой территории:

уборка территории в летний период, подстригание газонов;

уборка территории в зимний период, очистка урн дома 3 и 9, детских площадок;

уборка контейнерных площадок;

механизированная уборка территории;

уборка и вывоз снега;

посыпка территории песко-соляной смесью, вывоз листвы, веток, травы;

вывоз ТБО.

Управляющая компания взяла курс на укомплектование собственного штата дворников и отказа от услуг подрядных организаций, предоставляющих услуги клининга. В настоящее время укомплектовано 4 вакансии.

Санитарное содержание общего имущества осуществляется с периодичностью, установленной действующим законодательством РФ.

На данный момент по просьбе жителей на основании обращений, Управляющая компания внесла изменения в график уборки, увеличив кол-во часов.

График уборки

1	2	3	4	5
Мытье пола холла 1 этажа	Мытье пола, стен кабины лифта	Влажное подметание пола этажа и черной лестницы	Мытье пола этажа выше первого	Мытье стен кабины лифта
пн.-вс.	пн.-вс	2 раза в месяц	4 раза в месяц	2 раз в месяц

Содержание и текущий ремонт

Основные виды и объемы фактически выполненных работ за 2018 г. выглядят следующим образом:

- Произведена подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, промывка теплообменников и стояков отопления, сданы тепловые узлы инспектору ГУП «ТЭК СПб» с получением акта технической готовности;

- Выполнена диспетчеризация тепловых узлов;

- Установка дверных упоров (отбойников) для дверей;

- Ремонт приборов внутридомового освещения – замена и ремонт (неисправных, разбитых) светильников дневного света 18w, 2 x 36w, круглых 60W, выключателей;

- Произведен ремонт светильников уличного освещения;

- Производится регулярное обслуживание лифтов, включая круглосуточную диспетчеризацию. Осуществлен запуск 4 пассажирских лифтов, 4 грузовых лифтов. Получен страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Проведено техническое освидетельствование лифтов в количестве 8 шт.;

В связи с неудовлетворительной работой по обслуживанию лифтов и несвоевременными выполнениями заявок, в декабре 2018 года Управляющая компания произвела замену подрядной организации и заключила договор с ООО «ЛК «Технолифт». Также, на основании актов по простоя лифтов выполнен перерасчет жителям на сумму 32 800 рублей (перерасчет будет отражен в квитанции за март 2019 года).

- Производилось обслуживание системы видеонаблюдения – настройка, ремонт и профилактика регистраторов, ремонт хабов сети видеонаблюдения, ремонт блоков питания, модернизация видеокамер, установка камер в пассажирских лифтах;

- Установка информационных стендов в местах общего пользования;

- Осуществляется ежемесячное снятие показаний тепловой энергии с ИПУ.

- Проведена промывка внутридомовых канализационных трубопроводов домов 3 и 9, от выпуска до колодцев внутриплощадочных сетей, произведена прочистка наружных сетей канализации домов;

- Производится регулярная ревизия соединений на трубопроводах ГВС, ХВС и отопления (перемотка сборок), производится замена уплотнительных колец на индивидуальных приборах учета ХВС и ГВС по заявкам собственников;

- Произведена окраска ограждений контейнерной площадки домов 3 и 9, на придомовой территории;

- Осуществлен частичный ремонт и покраска стен МОП, при входе установили перила вдоль ступенек в подъезды дома 3 и 9;

- Ремонт и восстановление дверных заполнений, в том числе и дверей запасного выхода (регулировка, замена сломанных деталей, стекл);

Работа с населением:

- Учет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги;

- Учет и регистрация жителей, услуги паспортной службы;

- Аварийное и диспетчерское обслуживание.

Выполнение работ по текущему ремонту за 2018 год
по дому № 3 ул. Современников

Начисление по текущему ремонту, т.руб.:

665686

Код	Наименование работ	Ед.изм.	Всего
I.	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ		
1	Козырьки (дополнительное восстановление участков)	кв.м	3,5
		руб.	21600
2	Установка дополнительных поручней при входе на лестничные марши	п.м	3,00
		руб.	7537
3	Ремонт и покраска стен (МОП) частично	п.м.	1,5
		руб.	4210
4	Покраска контейнерных площадок	кв.м	108
		руб.	46917
5	Замена и восстановление дверных заполнений (стекло)	шт.	8
		руб.	69687
6	Покраска перил лестничных маршей (при входе)	п.м	10,0
		руб.	10662
7	Ремонт, установка, замена дверных доводчиков	шт.	14
		руб.	28640
8	Ремонт входных дверей, ручек	шт.	21
		руб.	20987
9	Установка дверных ограничителей	шт.	19

		руб.	13092
II.	САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ		
10	Замена стояков, ГВС (пар.2- стояк 6,2; пар.1- стояк 9 подвал)	п.м руб.	10 20187
11	Прочистка фильтров ГВС (ИТП)	раз руб.	25 25680
12	Замена монометров	шт. руб.	75 61037
13	Промывка теплообменников	шт. руб.	4 44600
14	Замена спускных кранов 1/2	шт. руб.	8 9160
15	Установка насосов в прямках	шт. руб.	6 36700
16	Замена буртов на задвижки в ИТП (D80) ХВС ,ГВС	шт. руб.	2 12800
17	Замена канализации	п.м. руб.	1,5 10700
18	Промывка систем ЦО	шт. руб.	2 14700
III.	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ		
19	Замена светильников	шт. руб.	10 14330
20	Замена светильников лампы ДРЛ	шт. руб.	1 7080
21	Замена и ремонт аппаратов защиты, замена установочной арматуры	шт. руб.	5 7080
22	Ремонт ГРЩ ВУ, ВРУ, ЭЩ и т.д.	шт. руб.	2 16700
23	Замена рубильника ГРЩ	шт. руб.	1 48000
24	Аварийно-восстановительные работы (не менее 10%)	руб.	11370 0
	ИТОГО:		66568 6

Выполнение работ по текущему ремонту за 2018 год
по дому № 9 ул. Современников

Начисление по текущему ремонту, т.руб.:

622500

Код	Наименование работ	Ед.изм.	Всего
I.	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ		

11	Козырьки (дополнительное восстановление участков)	кв.м	3,5
		руб.	21187
2	Ремонт и покраска стен (МОП) частично	п.м.	2,3
		руб.	5887
3	Покраска контейнерных площадок	кв.м	108
		руб.	46917
4	Замена и восстановление дверных заполнений (стекло)	шт.	12
		руб.	105700
5	Покраска перил лестничных маршей (при входе)	п.м	10,0
		руб.	7300
6	Ремонт, установка, замена дверных доводчиков	шт.	7
		руб.	16000
7	Ремонт входных дверей, ручек	шт.	20
		руб.	16900
8	Установка дверных ограничителей	шт.	19
		руб.	13092
II.	САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ		
9	Замена стояков ГВС (пар.1- кв.9,кв.21; пар.2 – стояк 11,пар.1-стояк 3 подвал)	п.м	10
		руб.	20200
10	Прочистка фильтров ГВС (ИТП)	раз	25
		руб.	25500
11	Замена монометров	шт.	75
		руб.	57800
12	Промывка теплообменников	шт.	4
		руб.	43300
13	Замена спускных кранов 1/2	шт.	7
		руб.	9077
14	Установка насосов в прямках	шт.	6
		руб.	36700
15	Замена буртов на линии ИТП (D80) ХВС ,ГВС	шт.	2
		руб.	13800
16	Замена канализации	п.м.	1,5
		руб.	11400
17	Промывка систем ЦО	шт.	2
		руб.	14200
III.	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ		
18	Замена светильников	шт.	12
		руб.	17260
19	Замена светильников лампы ДРЛ	шт.	1
		руб.	6900
20	Замена и ремонт аппаратов защиты, замена установочной арматуры	шт.	3
		руб.	4680
21	Ремонт ГРЩ ВУ, ВРУ, ЭЩ и т.д.	шт.	2
		руб.	15700

22	Аварийно-восстановительные работы (не менее 10%)	т.руб.	11400 0
	ИТОГО :		62250 0

Подготовка жилищного фонда к отопительному сезону проводилась в соответствии с утвержденным графиком. Все жилые дома подготовлены к сезонной эксплуатации в установленный нормативами срок.

Дебиторская задолженность

Состав и структура дебиторской задолженности перед Управляющей компанией в 2018 году характеризуются значительной частью должников, имеющих задолженность более 6 месяцев, таких должников очень много и их задолженность постоянная, и она составляет значимую цифру – 2 490 013,92 рублей на 01.01.2019 год.

При этом план текущего ремонта формируется по начислению, то есть планируется в начале года, а поступление денежных средств происходит на протяжении всего года, и как факт поступает около 80% от размера начислений. Кроме того, необходимо своевременно оплачивать налоги, материалы, топливо, рассчитываться с подрядчиками.

При этом управляющая организация не имеет задолженности перед подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

Работа с задолженностью граждан за ЖКУ

Вместе с тем в 2018 году было выдано предписаний о необходимости оплаты задолженности на сумму 2 490 013,92 рублей.

Управляющая компания идет на встречу гражданам, попавшим в сложную жизненную ситуацию, и предоставляет рассрочку по оплате задолженности за ЖКУ.

Работа с обращениями населения

В 2018 году непосредственно в Управляющую компанию «КОМФОРТ СПб» поступило 1088 обращений граждан.

По характеру вопросов значительная доля обращений поступила по следующим направлениям:

- по вопросам перерасчета квартирной платы;
- по вопросам текущего ремонта;
- по вопросам водоснабжения и центрального отопления;
- по вопросам санитарного содержания.

В течение недели сотрудники Управляющей компании проводят личный прием граждан. Каждый вопрос рассматривается индивидуально.

Ведется активное взаимодействие между Управляющей компанией и подрядными организациями по гарантийным работам, таким как, устранение протечек, устранение дефектов на полотенцесушителях, устранение течи с кровли, ремонт козырьков, ремонт системы отопления в квартире, замена витражного остекления балконов, регулировка и устранение дефектов внутриквартирных пластиковых окон, замена индивидуальных приборов учёта холодного/горячего водоснабжения и отопления.

Наша Управляющая компания признательна отзывчивости жителей, приветствует и поддерживает проявление инициативы с их стороны, а также хотим выразить благодарность за своевременные обращения, оплату коммунальных платежей, за содействие и активное участие.

Чтобы соответствовать времени и требованиям изменяющегося законодательства, необходимо оперативно решать все новые и новые задачи. Как говорится, благоприятная возможность скрывается среди трудностей и проблем. За этими словами кроется труд огромного коллектива, в котором каждый выполняет ответственную и важную работу. Мы очень ценим этих людей и благодарны им за преданность однажды выбранному очень сложному и тяжелому труду в сфере ЖКХ.

С уважением,

Генеральный директор ООО «УК «КОМФОРТ СПБ»



И.В. Чен