

**ОТЧЕТ**  
**ПЖСК «Морской фасад» за 2011 год**  
**ул. Кораблестроителей д.32 корп.3**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Многоквартирный дом по адресу, СПб., ул. Кораблестроителей, д.32, корп.3 сдавался застройщиком (ЗАО «СПб МФТЦ») государственной комиссии тремя очередями (Акты приемки от 18.02.04г., от 30.03.05г., от 21.10.05г.). В доме находится 398 квартир, общая площадь которых составляет 28879 кв.м., и 30 нежилых помещений общей площадью 5040 кв.м.

В доме функционирует 10 тепловых пунктов (ИТП), 5 главных распределительных щитов электроэнергии (ГРЩ), дом телефонизирован, радиофицирован, работает кабельное телевидение. Парадные дома оснащены домофонной связью, лифтами ОТИС. На доме смонтирована и работает система АППЗ. Вся работа инженерного оборудования контролируется из единого диспетчерского пункта. Аварийное обслуживание дома осуществляется собственной круглосуточной службой.

В настоящее время в доме зарегистрировано 534 человека, в том числе: 453 – постоянно зарегистрированных, 51 – собственников без регистрации, 30 – временно зарегистрированных. ПЖСК «Морской фасад» осуществляет управление и эксплуатацию многоквартирного жилого дома с момента ввода его в эксплуатацию.

**2. ПРОВЕДЕННЫЕ РАБОТЫ И МЕРОПРИЯТИЯ**

На отчетное собрание по финансово-хозяйственной деятельности ПЖСК «Морской фасад» за 2010г. собственникам вместе с отчетом был представлен план развития домохозяйства на 2011г., составленный управляющей компанией в соответствии с «Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда» и учитывающий заявления жителей дома на проведение различных видов работ. Согласно плану развития были выполнены следующие работы и мероприятия:

- Косметический ремонт в лифтовом холле парадной №6
- Косметический ремонт в лифтовом холле парадной №5
- Работы по частичной замене кафельного покрытия лифтового холла 1-го этажа парадной №1.
- Замена деревянной двери на алюминиевую в тамбуре первого этажа парадной №9
- Приобретена и посажена цветочная продукция в два этапа.
- Проведено предновогоднее оформление дворов и парадных дома.
- Проведен детский праздник Встречи Нового Года.
- Проведен праздник «Масленица»

Кроме того, по плану был выполнен большой объем работ по устранению дефектов фасадной части здания (ремонт штукатурки) как за счет застройщика по гарантийным обязательствам, так и по текущему ремонту. Практически в течение всего межотопительного периода альпинистским способом производилось обследование фасада здания, отбивка штукатурки и вскрытие трещин, а затем и нанесение нового штукатурного слоя с покраской.

В процессе эксплуатации дома возникали ситуации, которые требовали проведения внеплановых работ. По результатам весеннего осмотра производился частичный ремонт кровли над парадными №6,9,10, ремонт вентканалов на кровле парадной №6.

В индивидуальных тепловых пунктах жилого дома, оборудованных автоматизированными системами регулирования теплоснабжения, водоснабжения и учета потребленной тепловой энергии, в течение 2011г. было отремонтировано и поверено 16 приборов из состава узлов учета тепловой энергии, произведена замена 2-х роторов насосов повышения давления системы горячего водоснабжения, произведена замена циркуляционного насоса на системе центрального отопления, проведены профилактические работы на трубопроводной части тепловых пунктов.



В течение января-марта 2011г. выпало рекордное количество осадков и возникла необходимость выполнения специфических видов работ: альпинистским способом выполнялись работы по очистке козырьков остекленных лоджий и парапетов кровли от наледи, снега, сосулек; нанималась дополнительная техника для механизированной уборки территории, погрузки и вывоза снега.

Жителям 9-ой парадной доставляли неудобства «грохочущие» решетки ливнестоков со стороны «Планеты Фитнес» и во дворе, поэтому 50 погонных метров ливнестоков было переделано.

В целях поддержания в рабочем состоянии всех систем безопасности, установленных на комплексе для комфортного проживания собственников и их семей, ремонтные мероприятия по указанным системам производятся немедленно. Так в 2011г. производились ремонтные работы на системе контроля доступа в парадные и на системе видеонаблюдения.

Произведена подготовка дома к отопительному сезону, что подтверждается паспортом готовности дома, утвержденным Государственной Жилищной Инспекцией СПб. В ходе подготовки дома, кроме вышеперечисленных, выполнялись следующие мероприятия: производилась замена запорной арматуры трубопроводов, частичная смена изоляционных покрытий, проверка и восстановление теплового контура здания, планово-предупредительный ремонт в главных распределительных щитах,

На предыдущем отчетном собрании собственниками дома были высказаны претензии в адрес организаций, оказывающих услуги по обеспечению охраны общедомового имущества. ПЖСК «Морской фасад» с 1 января 2012г. сменил подрядную организацию по данному виду услуг. Кроме того, была произведена смена подрядной организации по оказанию услуг по техническому обслуживанию ИТП, УУТЭ и повысительных станций водоснабжения. Основной причиной расторжения договора явилась снижение качества предоставляемых услуг.

Улучшилось санитарное состояние дома, о чем свидетельствуют благодарности жителей, которым небезразлична судьба нашего дома. По требованию ПЖСК «Морской фасад» была произведена смена руководителя объекта подрядной организации, оказывающей услуги по санитарному содержанию дома.

После проведенных ремонтов в лифтхоллах 5-ой и 6-ой парадной были приобретены и установлены зеркала, кашпо, цветы; в колясочной парадной №6 устроены «паркинги» для велосипедов.

Часть намеченных мероприятий плана на 2011 год осталась не выполненной в связи с большой задолженностью жителей дома, составлявшей на начало года более 3-х млн. руб., а также большими затратами на теплоснабжение и уборку снега и льда в зимние месяцы. Невыполненные пункты будут перенесены в план 2012 года.

### 3. ПЛАН РАЗВИТИЯ ДОМОВЛАДЕНИЯ НА 2012г.

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Косметически ремонт в пар.№9 (лифт-холл 1-го этажа)  | 2-3 квартал 2012г  |
| 2. Косметический ремонт в пар.№10 (лифт-холл 1-го этажа)  | 2-3 квартал 2012г. |
| 3. Косметический р-т пар.№2 (лифтхоллы, квартирные коридоры<br>2-16 этаж)   | 2-3 квартал 2012г. |
| 4. Косметический р-т пар.№6 (лифтхоллы, квартирные коридоры<br>2-16 этаж)   | 2-3 квартал 2012г. |
| 5. Ремонт кафельного покрытия лифтхолла 1-го этажа пар.№1   | 1 квартал 2012г.   |
| 6. Покраска металлических частей козырьков, ограждений во дворах,<br>ограждений газонов и детской площадки, перил спусков в цоколь. | 2 квартал 2012г.   |
| 7. Весенне-летняя посадка цветов (в два этапа) в количестве 2000 шт.  | май 2012г.         |
| 8. Предновогоднее оформление дворов и подъездов дома  | декабрь 2012г.     |
| 9. Оформление парадных после проведенных ремонтов   | 2-3 квартал 2012г. |
| 10. Подготовка дома к отопительному сезону 2012-2013гг  |                    |

- проведение весеннего осмотра
- смена запорной арматуры после окончания отопительного сезона
- ревизия (с мелким ремонтом) всех инженерных коммуникаций
- закрытие теплового контура
- ремонт отдельных мест фасада после весеннего осмотра

#### 4. ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ.

##### Перечень организаций на поставку услуг с постоянными договорами

№ пп	Вид услуги	Организация	Примечание
1	Управление многоквартирным домом, техническое обслуживание	ЗАО «Сервис-Недвижимость»	
2	Техническое обслуживание ИТП и УУ	ООО «Сервис-Строй»	
3	Консьержная служба	ООО «Консьерж-3»	
4	Дератизация	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	
5	Радиовещание	Северный радиотрансляционный узел	
6	Техническое обслуживание лифтов	ООО «ОТИС-Лифт»	
7	ТВ сигнал	ЗАО «Электрон-Телеком»	
8	АППЗ	ЗАО «Электронстрой»	
9	ОДС	ЗАО «Электронстрой»	
10	Энергоснабжение (в т.ч. коммунальное освещение)	ОАО «Петербургская сбытовая компания»	
11	Телефонная связь	ОАО «Ростелеком»	
12	Отопление и ГВС	ОАО «ТГК-1»	
13	Холодное водоснабжение и водоотведение	ОАО «Водоканал СПб»	
14	Техническое обслуживание ПЗУ	НПП «Электрокомплекс»	
15	Управление и контроль доступом (ворота и калитки)	ООО «Грандтехнолоджи»	
16	ТО системы видеонаблюдения	ООО «ИнфоТекСервис»	
17	Охрана общего имущества	ООО «ОП «СпецГвард»	
18	Вывоз твердых бытовых отходов	ООО «Альянс»	
19	Уборка МОП	ООО «ЭкоСпецСервис»	
20	Уборка территории	ООО «ЭкоСпецСервис»	
21	Уборка мусороприемных камер	ООО «ЭкоСпецСервис»	
22	ТО систем внутренней связи	С 1.01.2012г. договор расторгнут	
23	Страхование имущества и ответственности	Страховая группа МСК	
24	Регистрационный учет	ЗАО «Сервис-Недвижимость»	



## 5. ТАРИФЫ

№ п/п	Наименование	Тариф жилых помещений	Тариф нежилых помещений
1	Тех. обслуживание	4,26	10,69
2	Обсл. лифтов	2,00	
3	Уборка мус.камер	0,62	
4	Сод. территории	1,35	
5	Уборка МОП	1,34	
6	ПЗУ	0,49	
7	АППЗ	0,38	
8	Вывоз мусора	3,00	438,34
9	Радио	42,00	
10	ТВ антенна	75,00	45,00
11	Хол. вода	15,78/283,10	47,72
12	Гор. вода	63,00/287,28	1050,00
13	Отопление	15,75	1050,00
14	ТО ИТП, УУ	2,75	6,88
15	Комм. освещение	1,68	0,84
16	ОДС	0,35	1,00
17	Консьерж	7,90	
18	АУР ПЖСК	1,94	1,94
19	Дератизация	0,08	0,11
20	Тек. ремонт	5,08	
21	Рег. учет	0,30	
22	Охрана	1,11	1,11
23	Видеонаблюдение	0,25	
24	Страх. имущества	0,45	0,45
25	Стоки		25,65
26	Водоотведение	15,78	
27	Услуги банка		

6. СПРАВКА О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ ЗА 2011г. (прилагается)

7. СПРАВКА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПЖСК «МОРСКОЙ ФАСАД» ЗА 2011г. (прилагается)

8. СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2012г. (прилагается)

9. РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ

**Задолженность по дому на 01.01.12 составила 3 095 554 руб.**

Направлено уведомлений – 88 шт.

Подготовлено материалов в суд – 14 дел

Передано в судебные инстанции – 11 дел (3 в процессе передачи, в т.ч. 1 – повторно)

Заплачено до суда – 313 908,52 руб.

Состоялись судебные заседания и оплачена по суду сумма – 237 993,41 руб. (3 заседания)

Итого: за 2011 год возвращена задолженность в сумме 551 901,93 руб.

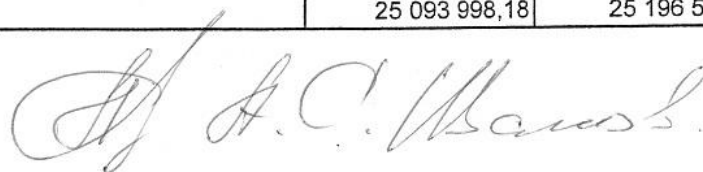
## СПРАВКА О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ

2011

Кораблестроителей, д.32/3

ПЖСК "МОРСКОЙ ФАСАД"

Услуга	Начисл. жильцам	Выполн, работ, услуг	Экономия (+) Перерасход (-)
Антенна	355 725,00	353 700,00	2 025,00
АППЗ	131 689,32	96 559,32	35 130,00
АУР+рег.учет	902 396,90	1 122 086,74	-219 689,84
Видеонаблюдение	101 165,16	86 616,00	14 549,16
Вывоз мусора	1 565 190,87	1 122 259,00	442 931,87
Дератизация	34 876,22	23 232,00	11 644,22
Диспетчер-консьерж	2 535 007,32	2 547 000,00	-11 992,68
Обслуживание лифтов(в т.ч.диагностика - 54 248,63)	693 098,40	621 242,83	71 855,57
ОДС	185 996,53	143 703,84	42 292,69
Освещение	719 698,16	642 452,27	77 245,89
Отопление+г/водоснабжение(отопление за период с 01.01.2007 по 31.05.2008 поРешение Третейского суда от 12.10.2011-1 512 194,98)	8 574 026,70	9 849 942,77	-1 275 916,07
Охрана	456 837,14	450 186,00	6 651,14
ПЗУ	169 809,72	205 845,00	-36 035,28
Радио	117 292,00	116 672,00	620,00
Сан содерж. территории	453 983,76	447 156,00	6 827,76
Страх. имущ.	185 216,18	152 847,57	32 368,61
Текущий ремонт	1 732 746,00	1 071 006,25	661 739,75
Техобслуж-е дома	1 972 860,15	1 954 283,58	18 576,57
ТО, ИТП, УУ (в т.ч.поверка,ремонт,замена приборов,замена ротора и насоса)	1 351 103,26	1 296 068,36	55 034,90
Уборка МОП	448 205,44	446 115,00	2 090,44
Уборка мусоросборных камер	195 420,72	137 148,00	58 272,72
ХВС+стоки	2 211 653,23	1 858 160,43	353 492,80
<b>ИТОГО:</b>	<b>25 093 998,18</b>	<b>24 744 282,96</b>	<b>349 715,22</b>
<b>Доп.расходы:</b>			
Аренда		140 748,00	-140 748,00
Услуги банка		13 127,00	-13 127,00
Телефон		12 044,48	-12 044,48
Аудиторские услуги		12 350,00	-12 350,00
(расх. материалы,хоз,инвент.,флаги,оплата		104 714,72	-104 714,72
Благоустройство территории(рассада,грунт)		48 922,07	-48 922,07
Очистка кровли от снега и льда		51 870,00	-51 870,00
Уборка снега,вывоз снега		50 892,00	-50 892,00
Проведение праздников		17 575,00	-17 575,00
<b>ИТОГО:</b>		<b>452 243,27</b>	<b>-452 243,27</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>25 093 998,18</b>	<b>25 196 526,23</b>	<b>-102 528,05</b>



**Справка по результатам финансово-хозяйственной  
деятельности ПЖСК "Морской Фасад"**

**2011**

	Кор.32/3
Остаток на р/счете на 01.01.2011	443 384,41
Начислено жильцам	25 093 998,18
Оплачено жильцами (в т.ч. платежи прошлых лет)	24 406 735,87
Прочие поступления (пени-21124,25, возмещ.за т/эн-ию 73630,89, размещ.рекламы - 694835)	789 590,14
Задолженность жильцов по кв/плате на 01.01.12 (зadолженность на 01.01.11 - 2417016,81)	3 095 554,00
Выставлено счетов поставщиками и подрядчиками	25 196 526,23
Оплачено поставщикам (в т.ч. за работы прошлых лет и авансы)	24 211 729,11
Задолженность перед поставщиками на 01.01.12	3 569 943,50
Остаток на р/счете на 01.01.12	1 427 981,31

## СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

2012

Кораблестроителей, д.32/3

ПЖСК "МОРСКОЙ ФАСАД"

Услуга	Начисл.жильцам	Выполн, работ, услуг	Экономия (+) Перерасход (-)
Антенна	355 500,00	353 700,00	1 800,00
АППЗ	131 689,32	96 559,32	35 130,00
АУР+рег.учет	898 978,32	1 093 827,88	-194 849,56
Видеонаблюдение	86 649,00	86 616,00	33,00
Вывоз мусора	1 643 450,41	1 643 450,41	0,00
Дератизация	34 682,40	23 232,00	11 450,40
Диспетчер-консьерж	2 737 738,68	2 736 000,00	1 738,68
Обслуживание лифтов(в т.ч.диагностика - 54248,64)	693 098,40	621 746,88	71 351,52
ОДС	184 555,44	143 703,84	40 851,60
Освещение	698 867,80	698 867,80	0,00
Отопление+г/водоснабжение	9002728,04	9002728,04	0,00
Охрана	454 881,12	451 440,00	3 441,12
ПЗУ	169 809,72	144 540,00	25 269,72
Радио	124 488,00	124 488,00	0,00
Сан содерж. Территории(в т.ч.доп.обсл.в праздн.)	467 853,12	457 897,82	9 955,30
Страх.имущ.	184 423,08	184 423,08	0,00
Текущий ремонт	1 760 470,56	1 700 000,00	60 470,56
Техобслуж-е дома	2 152 458,48	2 142 800,00	9 658,48
ТО, ИТП, УУ (в т.ч.поверка приборов,ремонт оборудования)	1 338 963,00	1 338 963,00	0,00
Уборка МОП	464 376,24	463 800,00	576,24
Уборка мусоросборных камер	214 859,88	137 148,00	77 711,88
ХВС+стоки	2 322 235,89	2 322 235,89	0,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>26 122 756,90</b>	<b>25 968 167,96</b>	<b>154 588,94</b>
<b>Доп.доходы:</b>	<b>789 590,14</b>		<b>789 590,14</b>
<b>Доп.расходы:</b>			
Аренда		140 748,00	-140 748,00
Услуги банка		13 000,00	-13 000,00
Телефон		12 000,00	-12 000,00
(расх.материалы,хоз,инвент.,уход за		100 000,00	-100 000,00
Благоустройство территории		50 000,00	-50 000,00
Очистка кровли от снега и льда		50 000,00	-50 000,00
Механиз.уборка снега,вывоз снега		50 000,00	-50 000,00
Проведение праздников		31 500,00	-31 500,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>789 590,14</b>	<b>447 248,00</b>	<b>342 342,14</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>26 912 347,04</b>	<b>26 415 415,96</b>	<b>496 931,08</b>

