

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИТС»
197375, Санкт-Петербург, ул. Репищева, д.7, пом.15н.
тел/факс 302-08-76, email: uk-its@mail.ru

ГODOVOЙ ОТЧЁТ
ООО «Управляющая компания ИТС»
за 2014 г.

Санкт-Петербург

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ИТС»

СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ:

ООО «УК ИТС»

ЮРИДИЧЕСКИЙ И ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС:

197375, Санкт-Петербург г, ул. Репищева, дом 7, пом. 15н.

ТЕЛЕФОН: 652-17-45, 650-35-21; ФАКС 652-17-45

e-mail: uk-its@mail.ru

сайт: www.uk-its@mail.ru

ИНН/КПП 7814548769/781401001

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР: 1127847487547

Генеральный директор: **Кашинский Антон Валерьевич**

Главный бухгалтер: **Смирнова Наталья Викторовна**

2. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ

- Техническое, диспетчерское и аварийное обслуживание (содержание) жилого и нежилого фонда;
- Организация управления жилого и нежилого фонда;
- Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, технических устройств, строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- Проведение технических и профилактических осмотров жилого и нежилого фонда;
- Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- Текущий ремонт жилого и нежилого фонда;
- Содержание общего имущества жилых домов;
- Организация содержания и благоустройства придомовой территории, ухода за зелеными насаждениями;
- Организация вывоза и переработки твёрдых коммунальных отходов, а также крупногабаритного мусора;
- Отбор подрядчиков и заключение с ними договоров на инженерное обеспечение, техническое обслуживание и ремонт объектов обслуживаемого фонда;
- Сбор платы с населения за предоставленные жилищно-коммунальные услуги;
- Организация предоставления коммунальных услуг;
- Учет и регулирование предоставления и потребления энергетических и иных ресурсов;
- Ремонтно-строительные работы.

ООО «УК ИТС» принимает в управление и на обслуживание жилые дома, следит за техническим состоянием внутридомовых инженерных сетей преимущественно путем проведения профилактических осмотров, а не устранения аварийных ситуаций. Обязанностью является содержание подъездов и дворов в чистоте. Кроме того, проводится активная работа с жильцами, направленная на повышение их удовлетворенности обслуживанием жилищного фонда, в связи с чем в недавнем времени был создан сайт, где каждый желающий может оставить информацию, будь то жалоба, просьба, пожелание и прочее. Также проводится активная работа, направленная на повышение уровня сбора платы за жилищно-коммунальные услуги.

Эксплуатационные расходы по обслуживанию жилого дома определяются по общегородским тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Расходы на коммунальные услуги определяются по фактическим объемам потребления на основании счетов, выставляемых поставщиками коммунальных услуг. При этом граждане пользуются всеми положенными по закону льготами по оплате жилья и коммунальных услуг.

В течение всего периода деятельности нашей организации в сфере жилищно-коммунального хозяйства все возникавшие проблемы решались своевременно. В рамках решения приоритетной задачи реформирования ЖКХ - проводятся энергосберегающие мероприятия при одновременном повышении комфортности и степени благоустройства проживания в многоквартирном доме.

Существование современного города невозможно без надлежащего содержания, обслуживания и обновления жилищного фонда. Необходим ежедневный труд работников, занятых в системе ЖКХ, направленный на эффективное использование имеющихся средств и внедрение новых технологий. Реформа в системе ЖКХ уже дала свои результаты, повысив ответственность исполнителей коммунальных услуг в лице Управляющих компаний за полноценное и качественное обслуживание населения.

Основными задачами деятельности ООО «УК ИТС» являются повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунального комплекса жизнеобеспечения населения, улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат, максимальное использование всех доступных ресурсов, а также создание стимулов к повышению качества работы остальных звеньев, участвующих в процессе предоставления жилищно-коммунальных услуг:

1. Организация надлежащего содержания и ремонта жилищного фонда, обеспечение рационального и эффективного использования денежных средств, предусмотренных на данные цели, снижение жалоб граждан на качество предоставляемых услуг.
2. Выполнение работ, предусмотренных адресными программами текущего ремонта.
3. Осуществление систематического контроля за энергопотреблением и несанкционированным подключением абонентов к внутримногоквартирным сетям.
4. Проведение мероприятий для многоквартирных домов в отношении общего имущества собственников помещений, которые в большей степени способствуют энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.
5. Повышение уровня социальной активности и ответственности жителей в принятии решений, касающихся содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ

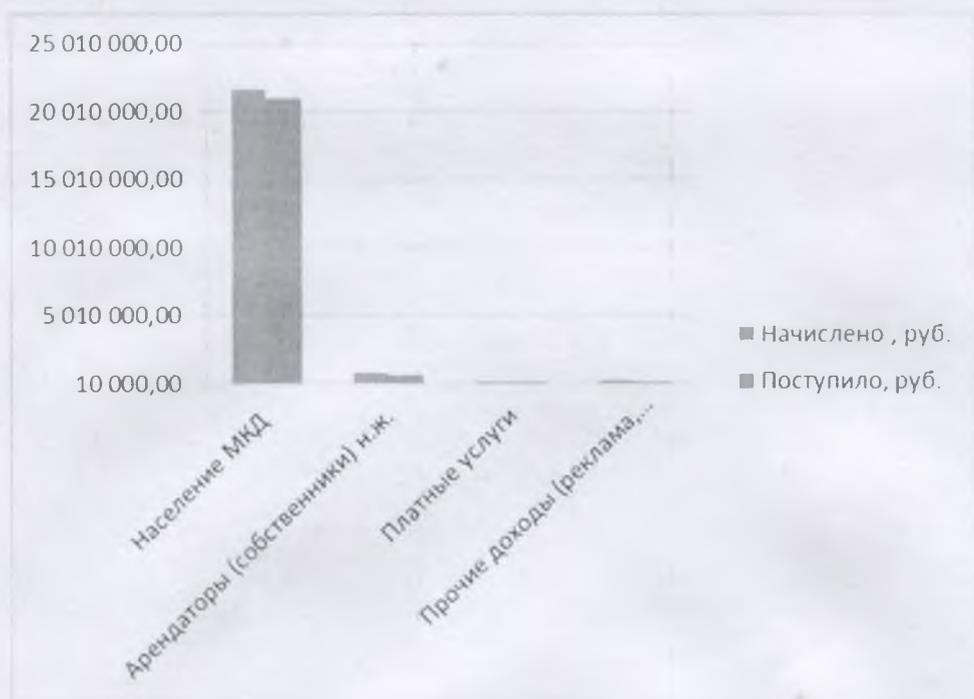
На 01.01.2015 г. ООО "УК ИТС" обслуживает один дом, общей площадью **30 808,8 тыс. кв. м.**

Доходы от содержания многоквартирного дома, образуемые за счет платежей собственников помещений, доходы от пользователей нежилых помещений и иные поступления направляются на содержание многоквартирного дома.

Доходы управляющей компании за 2014 год (в т.ч. НДС), включая коммунальные услуги

Наименование статьи дохода	Начислено, руб.	Поступило, руб.	% поступления
Население МКД	21 682 851,14	20 955 879,13	96,65%
Арендаторы (собственники) н.ж.	802 817,99	612 376,15	76,30%
Платные услуги	56 431,00	56 431,00	100,00%

Прочие доходы (реклама, размещение и эксплуатация сооружения связи, пени)	219 465,86	177 767,36	81,00%
ИТОГО			



Задолженность населения на 31.12.2014 г. за жилищно-коммунальные услуги по многоквартирному дому, находящемуся в управлении ООО «УК ИТС», составляет 3 431 389,50 руб.:

Для снижения дебиторской задолженности, в частности, задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги, разрабатываются и внедряются следующие мероприятия:

1. Предоставление должникам информации в квитанциях о сумме задолженности и суммирование с текущим платежом.
2. Вручение должникам уведомлений о сумме имеющейся задолженности, необходимости ее оплаты и возможных последствиях в случае неоплаты в соответствии с действующим законодательством.
3. Обзвон должников управляющей компанией, имеющих задолженность свыше 3 месяцев с уведомлением о необходимости оплаты задолженности и возможных последствиях в случае неоплаты в соответствии с действующим законодательством.
4. Личный приём должников, всестороннее рассмотрение обстоятельств возникновения задолженности, материального положения должника, его социального статуса и предоставление полного спектра информации о возможных способах погашения задолженности.
5. Подача исковых заявлений в суд о взыскании задолженности с должников, имеющих задолженность свыше 6 месяцев, представительство в судах.
6. Участие в исполнительном производстве в качестве взыскателей, совместная работа со службой судебных приставов.
7. Информирование жильцов о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг и возможных последствиях в случае неоплаты в соответствии с действующим законодательством, о суммах имеющихся задолженностей, а также об обоюдной пользе своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг, как для управляющей компании, так и для жителей, в процессе качественного содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, при проведении общих собраний собственников помещений.

По арендаторам и собственникам нежилых помещений

1. Проводится активная работа по выявлению должников по договорам долевого участия в содержании и ремонте мест общего пользования нежилых помещений.

2. Задолжникам по телефону напоминают о необходимости погасить долг; арендаторам и собственникам нежилых помещений вручаются предписания при задолженности свыше 3-х месяцев, предупреждающие о возможности отключения от общедомовых коммуникаций дома.

4. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПЕРЕД РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Руб.

Наименование организаций	Кредиторская задолженность на начало периода	начислено за период	оплачено за период	Кредиторская задолженность на конец периода
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	174 993,09	2 294 212,19	2 292 903,37	176 301,91
ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»	население	2 650 501,00	7 208 748,09	4 869 472,85
	субсидии	790 484,14	2 178 235,62	2 689 081,06
ОАО «ПСК»	127 716,48	1 467 800,37	1 340 212,98	255 303,87
ИТОГО:	3 743 694,71	13 148 996,27	11 311 670,26	5 581 020,72

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» - задолженность составляет 176 301,91 руб.

ГУП «ТЭК Санкт-Петербург» - задолженность составляет 5 149 552,48 руб., из которой 279 638,70 руб. составляют субсидии.

ОАО «ПСК» - задолженность составляет 255 303,87 руб.

Задолженность носит плановый характер.

5. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДОМОВЛАДЕНИЙ

В целях обеспечения чистоты и порядка ежедневно ведет работы по уборке придомовой территории, контейнерных площадок, лестничных клеток, работы по обслуживанию мусоропровода и другие работы, связанные с надлежащим содержанием зданий и придомовой территории.

На обслуживании ООО "УК ИТС" находится :

Наименование	Ед.изм.	Показатель
Контейнерные площадки	шт.	1
Лестничные клетки	кв.м.	7 198,20
Мусоропроводы	шт.	5
Придомовая территория, в т.ч.:	кв.м.	10 514
усовершенствованные покрытия	кв.м.	3 916
газоны	кв.м.	4 099

6. СОДЕРЖАНИЕ И УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Работы по содержанию и уборке придомовой территорий, различаются в зависимости от сезона. Все работы по содержанию и уборке домовладений производятся согласно установленной периодичности.

ЛЕТНЯЯ УБОРКА ВКЛЮЧАЕТ:

- подметание придомовой территории;
- поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха;
- удаление мусора с газонов;
- мойку покрытий и полив зеленых насаждений;
- уборка и мойка контейнерных площадок.

В осеннее время дополнительно осуществляется подметание и сгребание листьев. Весной расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети.

ЗИМНЯЯ УБОРКА ВКЛЮЧАЕТ:

- подметание и сгребание снега;
- посыпка территории антигололедными материалами;
- удаление снега и снежно-ледяных образований;
- вывоз снега.

КРУГЛОГОДИЧНО:

- подметание придомовой территории;
- вывоз крупногабаритного мусора, производится автотранспортом по мере его накопления;
- уборка и мойка контейнерных площадок;
- дератизация мест общего пользования жилого дома, а также обработка чердаков и подвалов от грызунов проводится согласно графику.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общего имущества принадлежит земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на земельном участке. К земельному участку, являющемуся объектом права общей долевой собственности собственников помещений МКД может относиться не только земельный участок, ограниченный периметром самого дома, но и прилегающая к дому территория с элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объектами, расположенными на таком земельном участке (детские площадки, дворы, тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды прилегающих территории).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Как в любом спальном районе города, серьезную проблему создают сбор и вывоз бытовых отходов. Задача нашей компании – обеспечить чистоту и порядок в местах сбора ТБО: на контейнерных площадках, площадках мусоросборников, составить график вывоза ТБО и проследить за его исполнением. Наша компания справляется с этой задачей.

Соблюдение нормативного уровня качества работ и услуг основывается на качественном составе работников, имеющих большой стаж работы в сфере обслуживания жилья, на перспективе развития производственной и материальной базы.

7. СОДЕРЖАНИЕ И УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК ВКЛЮЧАЮТ В СЕБЯ:

- влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов;
- обметание пыли с потолков, влажную протирку стен, дверей, плафонов, окон, перил, почтовых ящиков;
- уборку чердаков и подвалов (при подготовке домов к эксплуатации в зимних условиях).

Еженедельно проводятся осмотры закрытия чердачных и подвальных помещений, а также подвальных окон.

Производится осмотр чердачных, подвальных и технических помещений, а также мусороприемных камер на предмет отсутствия посторонних вещей и предметов.

8. ПОДГОТОВКА ДОМОВ К ОТОПИТЕЛЬНОВОМУ СЕЗОНУ

В период прохождения отопительного сезона 2013-2014 г.г. было обеспечено удовлетворительное функционирование систем жизнеобеспечения дома. В ходе подготовки к отопительному сезону 2014-2015гг. соблюдался согласованный с Администрацией района План подготовки многоквартирных жилых домов к отопительному сезону 2014-2015гг. В соответствии с "Правилами проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге", "Правилами технической эксплуатации тепловых установок" в плановом режиме проводится комплекс мероприятий по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону 2014-2015 гг.:

- проводится осмотр и ремонт теплотехнического, инженерного оборудования, инженерных коммуникаций жилого дома.
- выполняются работы по теплосбережению, включающие восстановление тепловой изоляции на трубопроводах внутридомовых систем
- проводится промывка систем отопления.
- предъявлено и испытано оборудование установок и систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- получен паспорт готовности здания к эксплуатации в зимний период 2014-2015 гг., предъявлены и подписаны представителями ГУП "ТЭК СПб", ГУП " Водоканал", ГПН Приморского района, Администрацией Приморского района.

9. АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Аварийное обслуживание и ликвидация аварийных ситуаций обеспечивается силами ООО «Лариус Сервис», с которым заключен договор с 01.01.2013 г. При возникновении аварийной ситуации и неисправности инженерных сетей и оборудования жилого дома осуществляется круглосуточно прием, регистрация и вызов аварийной службы.

С учетом острой необходимости контроля за функционированием инженерных систем жилого дома, немедленным устранением аварийных ситуаций и неисправностей, других внештатных ситуаций в ООО "УК ИТС" работает круглосуточный диспетчерский пульт, находящийся по адресу: Лыжный пер., д. 4, корп. 3 который оснащен мобильной связью и современной аппаратурой диспетчерской связи.

Все поступившие заявки выполняются в нормативные сроки. Случаев аварийных ситуаций по вине управляющей компании на внутридомовых инженерных сетях не было.

10. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ И ОБСЛУЖИВАНИЕ.

Текущий ремонт является необходимым фактором поддержания жилищного фонда в надлежащем техническом состоянии для комфортного и безопасного проживания населения и обеспечения безаварийной эксплуатации инженерных сооружений.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или отдельных его элементов (без замены крупных узлов и ограждающих конструкций, лифтов). В состав работ входят работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

ООО "УК ИТС" организует и проводит ремонт жилых зданий в соответствии с "Техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий" и "Техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых зданий".

Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилого здания служат результаты плановых общих технических осмотров жилого здания. Результаты планового осеннего осмотра в установленном порядке отражены в соответствующих журналах, в которых отмечены основные неисправности конструкций здания, инженерного оборудования, элементы внешнего благоустройства, а также виды и объемы работ, необходимые для восстановления.

При проведении текущего ремонта в жилом доме ООО "УК ИТС" стремится обеспечить безопасность проживания и минимизировать неудобства проживающему населению при проведении ремонтных работ.

1. Сантехнические работы.

- Устранение засоров канализационных стояков и лежаков по вине собственников;
- Замена участков канализационных труб и тройников, проходящих по подвалу;
- Очистка, промывка гидродинамическим способом канализационных лежаков, очистка промывка колодцев в результате засоров строительными смесями при выполнении собственниками ремонтных работ в своих квартирах;
- Выполнены сварочные работы по ремонту стояков отопления;

2. Электромонтажные работы.

- Произведена замена осветительной арматуры в местах общего пользования взамен украденной или сломанной:
 - Произведена замена автоматических выключателей в лестничных щитках, сгоревших в результате аварий и залития в квартирах по вине собственников;
 - Проведен осмотр светильников с заменой сгоревших ламп на энергосберегающие;
 - Установлены дверцы этажных электрощитов и щитов слаботочной системы, взамен сломанных;
 - Для экономии электроэнергии проведены работы по перепрограммированию счетчиков электрической энергии на двух тарифный режим работы;

3. Прочие работы.

- Произведена установка замков на этажных электрощитах;
- Произведена установка и покраска ограждающих газонных решеток, для защиты газонов от несанкционированной стоянки автомобилей:
 - Установлены и покрашены ограждающие полусферы;
 - Произведена замена ручек и замков в дверях черных лестниц, входы в лифтовой холл паркинга, взамен сломанных;
 - Выполнены сварочные работы по ремонту газонного ограждения;
 - Выполнены сварочные работы по ремонту проушины (срезанных собственниками) этажных электрощитов;
 - Установка доводчиков на двери черных лестниц, взамен сломанных и украденных;
 - Установка отсекающих решеток и дверей при выходе на технический этаж и кровлю на черных лестницах:
 - Установлено ограждение контейнерной площадки и использование ее под крупногабаритный и строительный мусор;
 - Открытие мусороприемных камер на 1 этаже каждого подъезда с установкой в них контейнеров для сбора бытового мусора;
 - Установка считывателей на мусороприемные камеры каждого подъезда;
 - Установка на каждый подъезд и черные лестницы новых считывателей для комфортного и безопасного открытия;

11. РАБОТА С НАСЕЛЕНИЕМ

Сотрудниками ООО "УК ИТС": управляющим, мастером, а также бухгалтером, постоянно ведется работа с населением.

Проводятся различные информационные мероприятия (информационные листы, сайт управляющей компании) для разъяснения населению законодательной базы по вопросам содержания и ремонта жилищного фонда, по исполнению Федерального закона № 261-ФЗ от 23.08.2009 г. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и прочих нормативных документов, связанных с деятельностью предприятий ЖКХ. Целью данной работы является привлечение жителей к участию в решении вопросов относительно общего имущества их многоквартирного дома.

Прием граждан осуществляется управляющим ООО "УК ИТС", главным бухгалтером в дни и часы приема утвержденные приказом ООО "УК ИТС".

График приема населения

Должность	Дни приема	Время приема
Управляющий, главный бухгалтер	Вт	17.00-20.00
	ЧТ	10.00-13.00

Сведения, представленные на официальном сайте управляющей компании ООО «УК ИТС», соответствуют требованиям постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и включают в себя следующую информацию:

1. Общая информация об управляющей организации;
2. Информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации;
3. Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) непосредственно управляющей организацией;
4. Информация о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
5. Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации;
6. Информация о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Информация, связанная с деятельностью предприятия и предоставляемыми ею услугами размещена на информационных стендах, расположенных в помещении управляющей компании ООО «УК ИТС» в местах доступных для всех посетителей в течение всего рабочего времени управляющей компании, а так же в парадных многоквартирного дома. Работе с обращениями и жалобами населения уделяется большое внимание. Осуществляется постоянный контроль над соблюдением сроков рассмотрения заявлений и жалоб граждан. В случае неудовлетворительной работы сотрудников принимаются меры административного и материального воздействия.

Для определения социальной эффективности деятельности предприятия осуществляется учет и анализ количества поступивших обращений населения.

Генеральный директор
ООО «УК ИТС»



А.В. Кашинский