

Ежегодный отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за 2017год.

Информация о деятельности управляющей организации за отчетный период.

Управляющая компания «НОРД-КАПИТАЛ» является коммерческой организацией.
Бубнов Александр Андреевич является единственным участником ООО «НОРД-КАПИТАЛ».
Учредительными документами общества является настоящий Устав.
Форма собственности Управляющей компании «НОРД-КАПИТАЛ» - частная.
Статус – юридическое лицо.
Общество имеет печать.
Правом подписи банковских и финансовых документов обладает генеральный директор ООО «НОРД-КАПИТАЛ» Комаров Дмитрий Юрьевич, назначенный на должность приказом от 06.10.2016года.
Деятельность организации легитимна, имеет Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №342 от 25.05.2016г. (выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, срок действия лицензии – бессрочно).
Все документы по раскрытию информации (Лицензия, Свидетельство о регистрации, Устав, Протокол ОСС, тарифная политика) представлены на сайте организации по адресу <http://finkvartal.org.ru>.
Местонахождение организации: 194291 г.Санкт-Петербург, ул.Кустодиева, дом 19 лит.А, пом 7-Н.
ООО «НОРД-КАПИТАЛ» начало свою деятельность с 01.03.2017 года.

Контактное лицо: Комаров Дмитрий Юрьевич, Бубнов Александр Андреевич.
Телефон: 8(911) 9173917
Адрес электронной почты: nord.kapital@yandex.ru
Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица ОГРН 1157847265058

В настоящий момент в управлении и технической эксплуатации ООО «Норд-Капитал» дома расположенные по адресу:

1. Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Лупполово д.23 корпус 1 (площадь жилых помещений 3 249,9 кв.м, площадь нежилых помещений 1 216,7 кв.м.).
2. Ленинградская область, Всеволожский район, дер.Лупполово д.23 корпус 2 (площадь жилых помещений 3 243,2 кв.м., площадь нежилых помещений 1 216,8 кв.м.).

Основными документами, регламентирующими деятельность ООО "НОРД-КАПИТАЛ" являются Жилищный Кодекс РФ и Постановление Правительства РФ № 354, а так же иные нормативно-правовые акты РФ.

ООО "НОРД-КАПИТАЛ" применяет упрощенную систему налогообложения.
Бухгалтерский учет, расчет и начисление квартплаты полностью автоматизированы.
Все расчеты в ООО "НОРД-КАПИТАЛ" ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в Филиале №7806 БАНКА ВТБ (ПАО), что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.
Наличных денежных средств в ООО "НОРД-КАПИТАЛ" не имеется.
Среднесписочная численность работников за 2017г составила 6 человек.

Основным направлением деятельности организации является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования, придомовой территории и

предоставлению собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Таким образом, ООО «НОРД-КАПИТАЛ» оказывает населению следующие услуги:

1. Содержание и техническое обслуживание жилищного фонда
2. Текущий ремонт фонда
3. Обслуживание общедомовых приборов учета (ОДПУ)
4. Вывоз твердых бытовых отходов
5. Обслуживает локально очистные сооружения (ЛОС).
6. Благоустройство придомовой территории.

Обслуживание дома в основном производится силами технического персонала организации - самостоятельно. А так же для обеспечения населения данными услугами ООО «НОРД-КАПИТАЛ» заключило договора на содержание и ремонт жилищного фонда с обслуживающими организациями, такими как:

Муниципальное предприятие "Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие" Южковского сельского поселения

Акционерное общество "Петербургская сбытовая компания"

ООО «Всевпласт»

Группа компаний «Аксиома Безопасности»

Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия
1	Теплоснабжение	МП "Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие" ЮСП	№ 001/2017 от 01.04.2017 бессрочно
2	Горячее водоснабжение	МП "Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие" ЮСП	№ 002/2017 от 01.04.2017 бессрочно
3	Холодное водоснабжение	МП "Северное ремонтно-эксплуатационное предприятие" ЮСП	№ 003/2017 от 01.04.2017 бессрочно
4	Электроснабжение	АО "Петербургская сбытовая компания"	№ 47200000305883 от 01.08.2017 бессрочно

Сведения о движении денежных средств по МКД за отчетный период

КОРПУС №1	Наименование статей расхода	Предъявлено платежей населению	Оплачено населением	Задолженность жильцов на конец года по корп.1
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ				
1	Содержание общего имущества	963 923.70	739 637.65	
2	Уборка лестничных клеток	80 098.79	62 842.00	
3	Вывоз ТБО	162 612.74	123 310.64	
4	Содержание придомовой территории	141 036.41	110 650.93	
5	Управление МКД	396 498.59	311 075.25	
6	Эксплуатация коллективных ПУ	32 522.95	24 662.68	
7	Текущий ремонт	71 316.69	55 951.92	
8	Холодная вода на ОДН	14 300.20	12 026.33	
9	Горячая вода на ОДН	30 251.74	26 514.58	
10	Освещение МОП	12 811.23	4 734.67	
	Итого по жилищным услугам	1 905 373.04	1 471 406.65	433 966.39
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ				
3	Холодная вода	193 703.36	212 284.30	
4	Горячая вода	495 139.87	547 150.14	
5	Отопление	730 587.00	549 364.72	
6	Электроэнергия	370 329.19	317 652.58	
	Итого по коммунальным услугам:	1 789 759.42	1 626 451.74	163 307.68
ПРОЧИЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание ЛОС	273 291.76	214 412.61	
2	Вывоз КГМ (строительный мусор)	55 616.50	43 634.17	
3	Охрана придомовой территории	144 050.00	77 632.82	
4	Услуги по охране квартиры	3 390.00	1 697.59	
	Итого по прочим услугам:	476 348.26	337 377.19	138 971.07
	Начислены пени	2 437.88		
	Итого по всем статьям:	4 173 918.60	3 435 235.58	738 683.02

КОРПУС №2	Наименование статей расхода	Предъявлено платежей населению	Приход оплачено населением	Задолженность жильцов на конец года по корп.2
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание дома	978 399.39	683 913.22	
2	Уборка лестничных клеток	78 959.28	56 970.06	
3	Вывоз ТБО	165 676.21	114 018.68	
4	Содержание придомовой территории	139 030.66	100 312.22	
5	Управление МКД	390 859.78	282 009.44	
6	Эксплуатация коллективных ПУ	33 135.11	22 803.81	
7	Текущий ремонт	70 301.98	50 723.75	
8	Холодная вода на ОДН	21 284.27	16 589.01	
9	Горячая вода на ОДН	33 290.77	27 258.25	
10	Освещение МОП	3 460.26	2 188.24	
	Итого по жилищным услугам	1 914 397.71	1 356 786.68	557 611.03
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ				
3	Холодная вода	214 517.42	198 544.65	
4	Горячая вода	521 887.93	497 397.26	
5	Отопление	804 731.63	528 519.95	
6	Электроэнергия	356 605.16	250 685.47	
	Итого по коммунальным услугам:	1 897 742.14	1 475 147.33	422 594.81
ПРОЧИЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание ЛОС	269 405.10	194 378.71	
2	Вывоз КГМ (строительный мусор)	54 825.48	39 557.23	
3	Охрана придомовой территории	139 360.00	71 054.29	
4	Услуги по охране квартиры	0.00	0.00	
	Итого по прочим услугам:	463 590.58	304 990.23	158 600.35
	Начислены пени	7 600.17		
	Итого по всем статьям:	4 283 330.60	3 136 924.24	1 146 406.36

КОРПУС №1	Наименование статей расхода	Предъявлено платежей квартирам застройщика	Приход оплачено застройщиком	Задолженность застройщика на конец года по корп1
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание дома	69 684.68	0	
2	Уборка лестничных клеток	7 869.60	0	
3	Вывоз ТБО	9 547.91	0	
4	Содержание придомовой территории	13 856.64	0	
5	Управление МКД	38 955.45	0	
6	Эксплуатация коллективных ПУ	1 909.69	0	
7	Текущий ремонт	7 006.85	0	
8	Холодная вода на ОДН	1 395.33	0	
9	Горячая вода на ОДН	3 250.15	0	
10	Освещение МОП	784.82	0	
	Итого по жилищным услугам	154 261.12	0.00	154 261.12
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ				
3	Холодная вода	-496.50	0	
4	Горячая вода	-1 332.40	0	
5	Отопление	30 712.08	0	
6	Электроэнергия	1 621.91	0	
	Итого по коммунальным услугам:	30 505.09	0.00	30 505.09
ПРОЧИЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание ЛОС	26 850.48	0	
2	Вывоз КГМ (строительный мусор)	5 464.23	0	
3	Охрана придомовой территории	6 700.00	0	
4	Услуги по охране квартиры	0.00	0	
	Итого по прочим услугам:	39 014.71	0	0.00
	Итого по всем статьям:	184 766.21	0.00	184 766.21

КОРПУС №2	Наименование статей расхода	Предъявлено платежей квартирам застройщика	Приход оплачено застройщиком	Задолженность застройщика на конец года по корп.2
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание дома	77 973.92		
2	Уборка лестничных клеток	8 903.05		
3	Вывоз ТБО	10 580.32		
4	Содержание придомовой территории	15 676.34		
5	Управление МКД	44 071.22		
6	Эксплуатация коллективных ПУ	2 116.14		
7	Текущий ремонт	7 926.99		
8	Холодная вода на ОДН	2 571.72		
9	Горячая вода на ОДН	4 550.42		
10	Освещение МОП	296.99		
	Итого по жилищным услугам	174 667.11	0.00	174 667.11
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ				
3	Холодная вода	422.03		
4	Горячая вода	222.06		
5	Отопление	42 025.51		
6	Электроэнергия	3 314.30		
	Итого по коммунальным услугам:	45 983.90	0.00	45 983.90
ПРОЧИЕ УСЛУГИ				
1	Обслуживание ЛОС	30 376.61		
2	Вывоз КГМ (строительный мусор)	6 181.82		
3	Охрана придомовой территории	11 390.00		
4	Услуги по охране квартиры	0.00		
	Итого по прочим услугам:	47 948.43		47 948.43
	Итого по всем статьям:	268 599.44	27 540.15	241 059.29

Всего задолженность по квартирной плате составляет: 2 349 929,59 (по корпусу №1 и №2)

Сведения о выполненных работах /оказанных услугах, в том числе, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование работы/услуги	Содержание мероприятия
1	Погашение задолженности перед поставщиками коммунальных услуг	По результате проведенной работы все накопившиеся за период до выбора Управляющей организации долги перед поставщиками коммунальных (АО «Петербургская сбытовая компания», МП «Северное РЭП» ЮСП) погашены в полном объеме. Проведенная работа позволила избежать отключения домов от коммунальных услуг. При этом жильцы домов производили оплату по тарифам для населения.
2	Озеленение	Высадка кустарников, деревьев, посев травы, покос травы, внесение минеральных удобрений, санитарная омолаживающая обрезка кустарников, чистка деревьев от старых веток, обработка деревьев, цветников и кустарников от вредителей и грибковых болезней, аэрация газона, вычесывание газона, восстановление изреженных участков газона, обработка газона гербицидами, подкормка хвойных, цветников, газона, широколиственных деревьев, сезонная уборка опавшей листвы
3	Видеонаблюдение	Прокладка оптического кабеля в грунт, прокладка оптического кабеля в дорогу, установка столбов для видеооборудования, сопутствующие работы и материалы.
4	Ремонт пешеходных дорожек	Восстановительные работы, устройство покрытия пешеходной дорожки после ее разрушения в результате прокладки коммуникаций.
5	Закрытие периметра	Установка приводов ворот при въезде на парковочную площадку за корпусом №1, подводка электроэнергии, сопутствующие работы и материалы
6	Окраска забора	Закупка материалов, окраска забора. Большая часть работ произведена подрядчиком по гарантии.
7	Ремонт асфальтового покрытия	В результате промывки грунта в стоке ливневой системы разрушилась часть асфальтового покрытия около корпуса №1. Гарантийный ремонт выполнен подрядчиком.
8	Наладка оборудования общедомовых приборов учета эл.эн.	При заключении договора с АО «Петербургская сбытовая компания» для энергоснабжения корпусов №1 и №2 отдельно от стройки были проведены работы по обеспечению корректной работы общедомовых приборов учета эл.эн. (поверка, замена трансформаторов, восстановление работы системы).
9	Обслуживание ЛОС	Поддержание очистных сооружений в работоспособном состоянии, производство работ по очистке и контролю работы системы, проведение ряда экспертиз, восстановительно-ремонтные работы элементов конструкций.
10	Прочие мероприятия	Регулярные ремонтно-восстановительные работы по обращениям жителей ЖК, устранение аварийных ситуаций, косметический ремонт.

Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия
1	Обследование дома	Обследование технического состояния дома
2	Обследование объекта	Проверка готовности дома к отопительному сезону. Проверка оборудования, работы по обеспечению бесперебойной подачи теплоносителя в корпуса.
3	Осмотр	Осмотр и проверка подвалов и чердаков

Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№ п/п	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения
1	Осмотры и обследования общего имущества дома	16.08.2017	Результат осмотра-состояние хорошее

Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Количество приборов с детализацией по видам	Учитываемый ресурс	Планируемые мероприятия в 2018 году
1	КОРПУС 1, счетчики электроэнергии	2; 21752705 (д) 21752705 (н) 21753366 (д) 21753366 (н)	Электроэнергия	-
2	КОРПУС 1, счетчики ХВС	2; Основной - №15315764; Резервный – №15315794	Холодное водоснабжение	-
3	КОРПУС 1, счетчики ГВС	2; Входной - №018355; Выходной – №016287	Горячее водоснабжение	-
4	КОРПУС 1, счетчики отопления	2; Входной - №067326; Выходной – №067281	Отопление	-
5	КОРПУС 2, счетчики электроэнергии	18431735 (д) 18431735 (н) 19091007 (д) 19091007 (н)	Электроэнергия	-
6	КОРПУС 2, счетчики ХВС	2; Основной – № 1410031884; Резервный – №1410031885	Холодное водоснабжение	-
7	КОРПУС 2, счетчики ГВС	2; Входной - №018383; Выходной – №017822	Горячее водоснабжение	-
8	КОРПУС 2, счетчики отопления	2; Входной - №067324; Выходной – №067284	Отопление	-

Работа с населением

ООО «НОРД-КАПИТАЛ» ведет постоянную работу с письменными и устными обращениями граждан. Аварийно-диспетчерской службой ведется работа по письменным и телефонным обращениям жильцов. Работы на домах производятся по необходимости и согласовываются с собственниками жилых домов.

Все обращения рассматриваются в сроки, установленные законодательством. По результатам обследования применяются меры, намечаются определенные виды работ, сроки исполнения. По мере поступления средств на счет дома производятся необходимые работы по ремонту, аварийные заявки выполняются незамедлительно, согласно правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

В целях повышения эффективности работы с должниками и снижении дебиторской задолженности, планом на 2018 год ООО "НОРД-КАПИТАЛ" предусмотрены мероприятия по повышению платежной дисциплины путем адресной работы с должниками и внедрению мер принудительного взыскания задолженности путем обращения в судебные органы РФ.

Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период.

1.) Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата привлечения	Вид административного правонарушения (ст.КоАПФ РФ)	Мероприятия направленные на устранения нарушения
-	-	НЕТ	-

2.) Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

№ п/п	Вид	Дата поступления	Содержание	Принятые меры реагирования
1	Обращение	24.08.2017	По вопросу указания неверного адреса при совершении платы за ЖКУ.	Вопрос связанный с жалобой жильца был решен. Изначально при вводе в эксплуатацию у дома был адрес : д.Лупполово, ул.Деревенская, д.23, поэтому при заключении договора со Сбербанком об обмене реестрами по оплате жильцами услуг за ЖКУ в штрих коде было прописано название данной улицы и при совершении оплаты жильцом в данных адреса высвечивалась "ул.Деревенская". После ввода дома в эксплуатацию и присвоении милицейского адреса, наименование улицы "Деревенская" убрали . Чтобы урегулировать вопрос и перезаключить договор на правильный адрес со Сбербанком нам потребовалось время.
2	Заявление	27.12.2017	По вопросу размещения наружного блока кондиционера	Вопрос включен в повестку дня Общего собрания собственников (правообладателей) помещений.
3	Запросы		По вопросу повторной выдачи квитанций на	Всем обратившимся квитанции выданы повторно.

			оплату коммунальных услуг	
4	Заявление	22.11.2017	По вопросу нарушения вентиляции на кухне кв.№63 в корп.№1	Совместно с Застройщиком проведено обследование вентиляции. Вопрос устранения неисправности по состоянию на 31.12.2017 находится в процессе решения.

Обращения жильцов регистрируются в диспетчерской. Журнал регистрации обращений находится у диспетчера.

Генеральный директор
ООО «Норд-Капитал»



Комаров Д.Ю.

«20» февраля 2018г.