

**Отчет управляющей компании ООО «Артемида»
об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома 4 по улице Руставели (ЖСК 395)
за 2016 год**

Общие сведения об управляющей компании

Общество с ограниченной ответственностью «Артемида»
- Генеральный директор Николаев Владимир Александрович
- ОГРН 5067847135032, выдано 10.07.2006г межрайонной инспекцией Федеральной
Налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербургу .
- Фактический адрес: 195220 , г. СПб. Пр. Непокоренных д.74, тел. 298-84-48,
<http://артемида-ук.рф>. E-mail: teploset80@yandex.ru время работы : ПН-ПТ с 9.00 до
18.00, время приема граждан : каждый вторник с 10.00 до 13.00, четверг с 17.00 до 20.00
- ООО «Артемида» с 29 ноября 2010г. является членом Некоммерческого Партнерства
«Объединение управляющих компаний»

Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома: СПб ул. Руставели д.4 (ЖСК 395)
2. Общая площадь многоквартирного дома 2135,3 кв. м в том числе:
 - общая жилая площадь – 2011,1 кв. м
 - жилых помещений (общая площадь квартир)- 1273,4 кв. м

1. Выполненные работы и оказанные услуги по Управлению многоквартирным домом:

- 1.1. Выбраны Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены договора в интересах собственников:
 - Договор теплоснабжения в горячей воде ГУП ТЭК СПб
 - Договор энергоснабжения «ПСК»
 - Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ ГУП «Водоканал СПб»
 - Договор на техническое , аварийное обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах с ООО «Петербурггаз»
 - Договор на обслуживание лифта с ООО «Отис Лифт»
 - Договор с ООО «Техэксперт»
 - Договор на обслуживание ПЗУ с ООО «Эльтон»
 - Договор с ООО «ОДС»
 - Договор с ООО П.А.К.Т.
 - Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) ООО «Петербургский центр дезинфекции и дезинсекции»
 - Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов ООО «Спецтранс Палир»
 - Договор обслуживания ИТП ООО «Энергомонтаж»
 - Договор с ООО «Эллис Коммунальные системы»
 - Договор с ООО «Трубочист» по выполнению трубочистных работ.
 - Договор с публичным акционерным обществом междугородней международной электрической связи «Ростелеком»
 - Договор с ФГПУ РСВО «Санкт-Петербургские сети вещания и оповещения.
 - Договор на обслуживание расчетного счета с ПАО «Сбербанк»
- 1.2. Ведение реестра собственников и хранение копий правоустанавливающих документов.
- 1.3. Юридическое сопровождение.
- 1.4. Управление общим имуществом.
- 1.5. Начисление квартирной платы и ведение бухгалтерского, статистического и экономического учета.
- 1.6. Прием и рассмотрение обращений и жалоб, выдача справок.
- 1.7. Хранение технической документации.

2. Выполненные работы и оказанные услуги по Содержанию и Текущему ремонту:

- 2.2. Работы по содержанию Общего имущества.
 - 2.2.1. Регулярное проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 2.2.2. Регулярное проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 2.2.3. Регулярные работы по обеспечению температурно-влажностного режима.
 - 2.2.4. Регулярная/ежемесячная обработка технических помещений по договору Дератизации и дезинфекции.
 - 2.2.5. Уборка и мытье лестниц и лестничных площадок , холлов и лифтов по графику в соответствии с требованиями Постановления Госстроя от 27.09.2003г. № 170 . График размещен на стенде в парадных

- 2.2.6. Ежедневная уборка и чистка решеток перед входом в подъезды.
2.2.7. Удаление снега и наледи с козырьков и карнизов проводилось регулярно по мере необходимости.

2.3. Работы по обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.

- 2.3.1. Регулярные осмотры и прочистка ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотоков, канализационных выпусков, уплотнение стоев, устранение засоров канализации. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
2.3.2. Систематический контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов. Регулярная замена изношенных элементов.
2.3.3. Систематические проверки, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, контрольно-измерительных приборов.
2.3.4. Устранение неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем по результатам обходов и при ликвидации аварийных ситуаций.
2.3.5. Промывка системы отопления, пусконаладочные работы при запуске системы отопления, ликвидация завоздушивания системы.
2.3.6. Регулярные профилактические работы на системах автоматики ИТП и водомерных узлов.
2.3.7. Регулярное проведение работ по обслуживанию вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений по графику и по результатам обходов.
2.3.8. Регулярное проведение метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
2.3.9. Регулярный контроль за работой электросчетчиков коммерческого и технического учета.
2.3.10. Планово-предупредительные ремонты на всех инженерных системах дома.

2.4. Работы по текущему ремонту Общего имущества.

- 2.4.1. Очищена кровля от листьев и мусора жилого дома.
2.4.3. Произведена прочистка и ремонт приемных воронок водостоков.
2.4.4. Восстановлены отдельные элементы дверных заполнений.
2.4.5. Ремонт и замена дверных пружин, упоров.
2.4.6. Произведена частичная замена стекол.
2.4.7. Устранение надписей и граффити с фасадов.
2.4.8. Ремонт козырьков.
2.4.9. Произведены работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий.
2.4.10. Восстановлена разрушенная теплоизоляция трубопроводов.
2.4.11. Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.
2.4.12. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
2.4.13. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
2.4.14. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

2.5. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 2.5.1. Поддержание в исправном состоянии и в соответствии с требованиями санитарно-технических норм мусоросборников, мусоросборных площадок и мусоросборных контейнеров.
2.5.2. Регулярный сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГО.

2.6. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.

- 2.6.1. При уборке придомовой территории/летний период ежедневно проводились следующие работы:
- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - Уход за газонами (стрижка), полив территории.
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
- 2.6.2. При уборке придомовой территории/зимний период ежедневно и по мере необходимости проводились следующие работы:
- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования.
 - Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы.
 - Механическая уборка снега.
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

- Вывоз снега с территории.
- Очистка снега и наледи с фасадов.

2.7. Ежегодная сдача готовности дома к отопительному сезону (паспорт готовности дома).

2.7.1. Промывка системы водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения водомерного узла и предъявление готовности системы холодного водоснабжения ГУП «Водоканал».

2.7.2. Промывка системы отопления и горячего водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения ИТП и предъявление готовности системы отопления и горячего водоснабжения ГУП ТЭК СПб.

2.7.3. Проверка системы вентиляции и технических помещений на загазованность и предъявление ГРО «ПетербургГаз».

2.7.4. Сдача паспорта готовности дома на утверждение в администрацию Калининского района.

В 2017 году своим главным приоритетом ООО «Артемида» считает улучшение качества предоставления услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, более тесное взаимодействие «Общества» с правлением ТСЖ, жителями многоквартирного дома.

Задолженность за жильцами на 01.01.2017г.

Собственники- 168537,84 руб.

В целом можно сделать вывод, что содержание и эксплуатация жилого многоквартирного дома в комплексе находится в удовлетворительном состоянии. Работу Управляющей компании считать удовлетворительной.

- Приложение:
1. Отчет доходов и расходов ЖСК 395 (Руставели д.4) за 2016г. на 2 листах.
 2. Смета доходов и расходов ЖСК 395 (Руставели д.4) на 2017г. на 1 листе.
 3. Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.