

**Отчет управляющей компании ООО «Артемиды»  
Об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 14  
по улице Руставели (ЖСК-378) за 2017 год**

**Общие сведения об управляющей компании**

Общество с ограниченной ответственностью «Артемиды»  
- Генеральный директор Ирина-Анатольевна Аугерт  
- 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](mailto: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,  
время работы аварийной службы в будние дни с 18-00 до 9-00;  
в выходные и праздничные дни круглосуточно.  
- ООО «Артемиды» с 29 ноября 2010г. является членом Некоммерческого Партнерства  
«Объединение управляющих компаний».

**Общие сведения о многоквартирном доме:**

1. Адрес многоквартирного дома: СПб, ул. Руставели д.14 (ЖСК – 378)
2. Общая площадь многоквартирного дома – 2087,4 кв. м в том числе:
  - общая жилая площадь – 1964,6 кв. м,
  - жилых помещений (общая площадь квартир) – 1234,3 кв. м.
3. Кадастровый номер многоквартирного дома – 78:10:000522301:3418.

**Справочная информация**

Задолженность жильцов за жилищные и коммунальные услуги на 10.01.2018г.  
Собственники – 613017,55 руб. (пени 183115,76 руб.)

На 2017 год был заключен договор со специализированной организацией на комплекс услуг направленных на погашение задолженности по оплате коммунальных и жилищных услуг собственников жилых помещений, которые имеют задолженность более 20 000 рублей.

В связи с образовавшейся задолженностью проводится работа с жильцами – разъяснение о необходимости вовремя и полностью оплачивать потребленные коммунальные услуги, проводится претензионная работа, совместная работа со службой судебных приставов, выходы в адреса должников.

**1. Выполнены работы и оказаны 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 оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) ООО «Петербургский центр дезинфекции и дезинсекции».
  - Договор на представление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО « Спецтранс Палир».
  - Договор обслуживания ИТП ООО «ТеплоЭнергоПроф».
  - Договор с ООО «Элис Коммунальные Системы»
  - Договор с ООО «Трубочист» по выполнению трубочистных работ.
  - Договор с ООО «ОДС»
  - Договор с ФГПУ РСВО «Санкт – Петербургские сети вещания и оповещения»
  - Договор на обслуживание расчетного счета с ПАО «Сбербанк»
  - Договор с ООО «Техноэксперт»

- Договор на обслуживание ПЗУ С ООО «Наш Домофон».
- Договор с публичным акционерным обществом междугородней международной электрической связи - «Ростелеком».
- Договор на обслуживание лифтов с ООО «Отис Лифт»
- 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. Выполнение 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. Регулярные проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.
  - 2.2.3. Регулярные работы по обеспечению температурно – влажного режима.
  - 2.2.4. Регулярная/ежемесячная обработка технических помещений по договору дератизации и дезинсекции.
  - 2.2.5. Уборка и мытье лестниц и лестничных площадок по графику в соответствии с требованиями Постановления Госстроя от 27.09.2003г. № 170. График размещен на стендах в парадных.
  - 2.2.6. 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 регулируемая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.**
- 2.3.1. Регулярные осмотры и прочистка ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотстоков, канализационных выпусков, уплотнение сгонов, 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 регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов. Регулярная замена изношенных элементов.
  - 2.3.3. Систематические проверки, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилях, 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 электрического оборудования с протяжкой всех контактных соединений по графику и по результатам обхода.
  - 2.3.8. Регулярное проведение метрологических испытаний и поверок контрольно – измерительных приборов, испытание электрических сетей, электротехнического оборудования.
  - 2.3.9. Регулярный контроль над 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. Произведена прочистка приемных воронок, водостоков.
  - 2.4.3. Замена двух оконных блоков на стеклопакеты.
  - 2.4.4. Замена задвижки на трубопроводе ГВС.
  - 2.4.5. Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.
  - 2.4.6. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры.
  - 2.4.7. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электрических устройств, включая внутренние электрические сети, электрическое оборудование и системы.

- 2.4.8. Ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 2.4.9. Замена общедомового счетчика на трубопроводе ХВС.
- 2.4.10. Устранение надписей и граффити на фасадах.

#### **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 придомовой территории, уборка мусора, листьев, песка.
  - Уход за газонами, кустами, деревьями (стрижка).
  - 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 свежеснегавшего снега к местам складирования.
  - Укладка свежеснегавшего снега в кучи и валы.
  - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
  - Удаление снега и наледи вручную.
  - Уборка снега с козырьков и кровель.

#### **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.
- 2.7.4. Сдача паспорта готовности на утверждение в ГУК ЖА 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, с государственными органами.

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

Приложение: Отчет доходов и расходов ЖСК – 378 за 2017г. на 2 листах.  
Смета доходов и расходов ЖСК – 378 на 2018г. на 1 листе.  
Годовой план текущего ремонта на 2018год на 1 листе.

Утверждено  
На Собрании Членов Правления и собственников жилых помещений

ОТЧЕТ

Доходов и Расходов "ЖСК 378" за 2017г

Расход



Утверждаю  
Председатель Правления  
ЖСК 378 Ур. Руставели д.14.  
Сидорова И.В.

№	Статьи	Поступления		Наименование организации (Оказание услуг)	Сумма по Договору	Оплачено с учетом задолженности	Прибыль/убыток
		Начислено	Факт. Поступления				
1							
Содержание общего имущества							
	Сод.СОД. тер.	27113,85	264143,68	"Артемидда" содержание общего имущества многокв. дома	203571,84	150526,32	58898,17
	Оч. мус-провода	39523,06	38448,34	Уборка и санитарно-гигиен. очистка земельного участка (в соотв. с пунктом 11 Правил)			
		32797,82	32067,93				
	Вывоз мусора (ТБО)			ООО "Артемидда" Устранение надписей и граффити с фасадов, мойка стекол фасадов здания многокв. дома - 2 раза в год	5777,94	5286,79	
				ООО "Артемидда" Очистка козырьков от снега	4639,76	4639,76	
				ООО "Трубочист"	64269,80	65364,00	
				ООО "Городская Деинфекционная - услуги по дератизации	1620,00	3240,00	
				ООО "Энергомонтаж" - поверка монотронов	8574,12	8574,12	
				ООО "Центральное бюро Экспертизы ЛКФ" д. 06/Э (электромонтаж)	2080,00	2080,00	
				ИП Вазулев Николай Николаевич (Синузан)	2700,00	2700,00	
				АО "Петербургская сбытовая компания" (заверенные копии тех. док)	3100,00	3100,00	
				ООО "ТЭП-Сервис"	300,00	300,00	
	ХВС на общ. нужды	3661,62	3607,2		4800,00	0,00	-13697,74
	ГВС на общ. нужды	8435,28	8307,54				
	Эксп. коллективных приб. учета (ГВ. ХВ. ЭЭ)	15102,26	14812,06		24000	28800	
				ООО "ТеплоЭнергоПроф"			
				ООО "Петербург газ"	17153,46	13357,20	-1461,71
	Газ. оборудование	15691,75	15339,59		57337,80	52283,64	-0,24
				ООО "Артемидда"			
	Лифт	57337,56	55724,33		45031,80	45031,80	5265,19
				Отис Лифт-			
				"Техэксперт сервис"	3309,99	3309,99	
				"Жилкомсервис №3"	5816,52	4847,10	
				ООО "ОДС"	5272,20	3954,15	
				ОСАО "Ресо-Гарантия"	900,00	900,00	
	Технич. Освидетельствование лифтов	65595,7	64256,38				
	Прием и обработка сигналов						
	Диспетчерская связь						
	страхование за период 26.05.17 по 26.05.18						
	ПЗУ	13300	13392,57	ООО "Наш домофон"	13500,00	13500,00	0,00
	Текущий ремонт общего имущества в МД	142163,67	138905,44	Мат-лы для выполнения работ по текущему ремонту	30131,55	30131,55	-1710,88
				ООО "Артемидда" Поддержк. Эксплуатационных показателей, подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, ремонт	28395,94	8290	
				ООО "Артемидда" Установка, изготовление оконных блоков дог.23	55135	55135	

	Электроснабжение МОП	13086,49	13044,86	АО "Петербургская Сбытовая Компания" <b>Коммунальные Услуги:</b> ГП ТЭК СПб-Отопление, ГВС	4000	4000	-3146,70
2	Тепловая энергия	906763,52	875710,79	ГПТ ВОДОКАНАЛ СПБ-	938406,16	1066691,99	-31642,64
	ГВС повыш. коэф.	28831,09	26855,12		28831,09		
	Холодное водоснабж.	202417,32	191554,22		230901,03	225435,83	-28483,71
	ХВС повыш. коэф.	10448,7	9752,61				10448,70
3	Телетрансляции	22360	21970,78	<b>Прочие Услуги:</b> ПАО Ростелеком	22360,00	14190,00	0,00
	Радио	33386,7	32473,08	ФГУП РСВО-	28812,17	31652,05	4574,53
	Услуги Р/С "Эллис"	5464,8	5421,35	ООО "Эллис"	25500,00	23350,00	-20035,20
	АХР	212359,5	207799,27	З/П - недоминка, пени, штрафы (ифнс №18) налог УСН 2016г Налог фот (ПФР, ФСС) НДФЛ-	156600,00 264,13 2340,00 36360,00 16795,37	156600,00 327,13 897,00 36360,00 16795,37	0,00
	Пени		39970,38				39970,38
	Резервный фонд	82584,25	81049,15	АСТЖ "Алкор" Чл. Вносы(Аренда помещения, электроэнергия теплоэнергия, водоснабжение) НДФЛ-	11088,00	12936,00	64891,62
	Обслуживание Р/Сч	20700,68	20234,31	Договор на обслуживание расчетного счета НДФЛ-	6604,63	6604,63	-9968,57
	гос. пошлина - оплата от жителей		4764,46	гос. пошлина -оплата в гос. бюджет	30669,25	30669,25	-1728,86
	Банковский процент	4544,82	6907,78	Комиссия за перевод ден. ср-в физ. Л (Банк "Открытие")		2560,43	1984,39
	Юридические услуги						
	Итого	2207870,4	2186513,22		2140563,71	2183962,39	102987,82

Задолженность за жильцами на 01.01.2018г-собственники-613017,55 руб. (в том числе пени 183115,76 руб.)  
Итого (шестьсот тринадцать тысяч семнадцать руб)55 коп.

Утверждено

На Собрании Членов Правления и собственников жилых помещений  
" 15 " 05 2018 г.

Утверждаю

Председатель Правления  
ЖСК № 378 ул. Руставели Д. 14  
Подпись расшифровка  
" 15 " 05 2018 г.



Смета Доходов и расходов ЖСК " ул. Руставели Д.14" на 2018 год

Наименование статей доходов и расходов	Доходы	Расходы
Жилищные услуги		
Содержание общего имущества	287263,81	287263,81
Текущий ремонт общего имущества	146401,99	146401,99
Уборка и сан. содерж. земельного участка	43731,10	43731,10
Очистка мусоропровода	35480,68	35480,68
Содержание и ремонт ПЗУ	13500,00	13500,00
Тех. Обслуживание и ремонт лифтов	52477,68	52477,68
Содержание и тек. ремонт газосн.	16031,14	16031,14
Расходы на управление	65656,93	65656,93
Эксплуатация общедом. приборов учета	15559,63	15559,63
Прочие услуги		
Обслуживание р/сч	21217,68	21217,68
Услуги РЦ	25920,00	25920,00
АХР	212176,80	212176,80
Резервный фонд	82513,20	82513,20
Радио	38628,00	38628,00
Антенна	26400,00	26400,00
<b>Всего за год</b>	<b>1082958,64</b>	<b>1082958,64</b>

Председатель правления

М.П.





Цены текущего ремонта по адресу ул. Руставели д. 14 на 2018 год  
 Sд = 1964,6 м2

п/п №	Наименование	ед. изм	Кол-во	сумма
<b>ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>				
1	Замена окон на этажных площадках	шт	4	120 000,00
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ</b>				
<b>ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>				
<b>ИТОГО:</b>				<b>120 000,00</b>

**Перечень внеплановых работ (аварийно-восстановительные)**

п/п №	Наименование	ед. изм	Кол-во	сумма
1	Водоснабжение, водоотведение	руб/м2	1,75	
2	Отопление	руб/м2	1,75	
3	Электроснабжение	руб/м2	1,75	
4	Кровельные	руб/м2	1,75	
5	Фундаменты	руб/м2	1,75	
<b>ИТОГО:</b>				<b>41 256,60</b>
<b>ИТОГО в год:</b>				