

**Отчет управляющей компании ООО «Артемида»
Об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного
дома 58 корпус 1 по Пискаревскому проспекту за 2017 год.**

Общие сведения об управляющей компании

Общество с ограниченной ответственностью «Артемида»

- 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 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 «Артемида» с 29 ноября 2010г. является членом Некоммерческого Партнерства

«Объединение управляющих компаний».

Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома: СПб, Пискаревский проспект д. 58, корп. 1, стр. А.
2. Общая площадь многоквартирного дома – 7061,0 кв. м в том числе:
 - общая жилая площадь – 6911,8 кв. м,
 - жилых помещений (общая площадь квартир) – 4623,9 кв. м.
3. Кадастровый номер многоквартирного дома – 78:10:0005225:2042.

Справочная информация

Задолженность жильцов за жилищные и коммунальные услуги на 10.01.2018г.

Собственники – 570475,10 руб. (пени 161528 руб.)

Наниматели – 474952,04 руб. (пени 108812,56 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 атооттранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО « Спецтранс Палир».
 - Договор обслуживания ИТП ООО «Энерготехмонтаж».
 - Договор с ООО «Элис 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»

- Договор с ООО «Блок – гарант» на выполнение работ по услуге ограничения водоотведения.
- Договор на содержание, текущий ремонт и санитарное содержание территории с ООО «ПромСтрой СПб», ООО «КомСтройБалт», ООО «ГермесСтрой», ООО «Стройкорпорация «Норд», ООО «Технотрейд».
- Договор с ГКУ ЖА Калининского района Санкт – Петербурга.

- 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, ливнеотводов, 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, 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 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 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. Произведена прочистка приемных воронок, водостоков.
- 2.4.2. Восстановлены отдельные элементы дверных заполнений.
- 2.4.3. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
- 2.4.4. Произведена частичная замена стекол.
- 2.4.5. Выполнен ремонт парадной №
- 2.4.6. Произведены работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, ревизий.
- 2.4.7. Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.

- 2.4.8. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры.
- 2.4.9. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электрических устройств, включая внутренние электрические сети, электрическое оборудование и системы.
- 2.4.10. 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.
- 2.4.11. 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 соответствие 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 свежеснежавшего снега к местам складирования.
 - Укладка свежеснежавшего 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 ГУУ 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 ТСЖ «Пискаревский д. 58 к.1» за 2017г. на 2 листах.
Смета доходов и расходов ТСЖ « Пискаревский д.58 к.1» на 2018г. на 1 листе.
Годовой план текущего ремонта на 2018год на 1 листе.

ОТЧЕТ

Доходов и Расходов ТСЖ "Пискаревский Д.58 к.1" за 2017г

РАСХОД



Юсупов А.Н.

№	Статьи	Поступления		Наименование организации (Оказание услуг)	Сумма по договору	Оплачено с учетом задолженности	Прибыль/убыток
		Начислено	Факт. Поступления (ч.ф.т.ф)				
1	Содержание общего имущества	954546,55	960889,00	Содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии п.11 Правил: ООО "Цитадель" ООО "ТермесСтрой" ООО "Стройкорпорация "Нора" ООО "КомСтройБалт" ИП Пинскер Геннадий Григорьевич ООО "Технострой" ООО "ПромСтройСПб"	20000 51640,83 97836,53 193357,68 97987,16 52391,44 104782,88	20000 51640,83 97836,53 193357,68 97987,16 52391,44 104782,88	108781,39
	Сан.сод. придомовой территории	139175,55	138816,09	Уборка и санитарно-гигиенич. очистка земельного участка (в соотв. с пунктом 11 Правил) ООО "Артемиды" Устранение надписей и граффити с фасадов, помывка стенол фасадов здания многокв. дома - 2 раза в год ООО "Артемиды" Трубоочистные работы ООО "Артемиды" Уборка снега, очистка козырьков от снега ООО "Артемиды" Содержание и окраска контейнерной площадки ООО "Руссола" Спецтранс ООО " Галир" -вывоз твердых бытовых отходов ООО "Трубоочист" ООО "Городская Деинфекционная -услуги по дератизации ООО "Энергомонтаж" -поверка ПУ ООО "Центральное бюро Экспертизы ЛКФ" Д. 09/Э (электронмерение) ООО "Для Уборки" ООО "Мастер Спецпогоды" Выписка ЕГРЮЛ (МФНС №11) Услуги нотариуса (заключение) Нотариальная палата СПб Нотариус Верховская Ю.А. (доверенность)	5391,20 16311,84 17485,00 3440,00 276720,00 5004,00 13985,88 2080,00 7300,00 13102,74 2700,00 1600,00 1300,00 4600,00	5391,20 16311,84 17485,00 3440,00 237560,00 10008,00 13985,88 2080,00 7300,00 13102,74 2700,00 1600,00 2600,00 2300,00	18592,73
	Вывоз мусора (ТБО)			ООО "Энергомонтаж"-обслуживание (общедомовых приборов учета)	36000,00	39000,00	17183,33
	ХВС на общ. нужды	7914,16	6719,21				
	ТВС на общ. нужды	16482,31	-13471,63				
	Эксп. коллективных приб. учета (Г.В. ХВ. ЭЭ)	53183,33	54034,8				
	Газ. оборудование	55257,58	55766,26	ООО "Петербург Газ"	55052,28	59329,53	205,30
	УМД	201545,23	201745,18	Управление многоквартирным домом Налог УСН за 2016г	120000,00 1855,00	109000,00 1855,00	-265,77

		300,00	300,00	
Текущий ремонт общего имущества в МКД		57375,09	57375,09	1472,05
АО "Петербургская Сбытовая Компания" (заверенные копии тех.др.)		79656,00	79656,00	
АСТЖ "Ашкор" Чл. Выюсы		26565,43	26565,43	
Мат-лы для выполнения работ по текущему ремонту:		124842,14	124842,14	
Поддержка эксплуата-ых показателей, устранение неисправностей общег им-ва или отделки, элементов, ремонт и наладка инженерного оборудования:		22490,58	22490,58	
ООО "Терместрой"		13388,78	13388,78	
ООО "КомСтройБалт"		27809,97	27809,97	
ИП Пинскер Геннадий Григорьевич		28084,01	28084,01	
ООО "ТехноТрейд"		61254,04	61254,04	
ООО "ПромСтройСПб"		2343,00	2343,00	
ООО "Артемид"		135000,00	135000,00	
ООО "КомСтройБалт" Частичная замена лифтовой и хозяйственной канализации д.№12 от 24.12.17				
ООО "Артемид" Ремонт фасадных швов д.№42 от 18.09.17				
ИП Пинскер Геннадий Григорьевич д.№49 от 25.09.17 Ремонт парадной				
1	Электроснабжение МОП	15936,49	19187,87	17,23
АО "Петербургская Сбытовая Компания"		2026709,8	2834564,61	0,00
Коммунальные Услуги:		872472,92	149024,26	
ГРУП ТЭК СПб-Отопление		1116672,84	1112909,42	-156044,86
ГРУП ТЭК СПб-ГВС			60344,01	
ГРУП Водоканал СПб.				
ХВС повыш. коэф.				
2	Отопление	2026709,80		
ГРУП ТЭК СПб-Отопление				
ГРУП ТЭК СПб-ГВС				
ГВС повыш. коэф.				
Холодное водоснабж.				
ХВС повыш. коэф.				
3	Телетрансляция	115140,00	114744,97	
Прочие Услуги:		102600	102372,00	12540,00
РАО "Ростелеком" Телевизионная антенна		91439	86816,88	-5110,16
РАО "Ростелеком"		29132,66	28982,66	-12252,50
ФГУП РСВО-радиоаналитика		27937,50	27937,50	-11257,50
ООО "Эликс"-Услуги РЦ				
Договор на обслуживание расчетного счета				
4	Обслуживание Р/Сч	16680,00		
5	гос. пошлина - оплата от жителей	1400,45		0,00
6	Пени			24935,80
7	Услуги по сбору аб. платы	6000,00		6000,00
РАО "Ростелеком"				
8	Юридические услуги	5000,00		-5000,00
ООО "Блок-Гарант"				
Уведомления по ограничению		6000		6000,00
Итого:		6305360,97	6300860,65	265495,53

Задолженность за жильцами на 01.01.2018г

собственники-570475,10 руб. (пени 161528 руб.)

наематели-474952,04 (пени 108812,56 руб.)

Итого- 1045427,14(Один миллион сорок пять тысяч четыреста двадцать семь руб)14 коп.

В течении 2017г в связи с контрольной проверкой ИТУ и количества фактического проживания собственников и наемателей проклязведен перерасчет по статьям ХВС и ГВС.

Утверждено

На Собрании Членов Правления и собственников жилых помещений
" 22 " 05 2018 г.

Утверждаю

Председатель Правления
ТСЖ "Пискаревский Д.58 к.1"
" 22 " 05 2018

Смета Доходов и расходов ТСЖ " пр. Пискаревский Д.58 к.1 " на 2018 год

Наименование статей доходов и расходов	Доходы	Расходы
Жилищные услуги		
Содержание общего имущества	1021011,10	1021011,10
Текущий ремонт общего имущества	530411,54	530411,54
Уборка и сан. содерж. земельного участка	164639,08	164639,08
Содержание и тек. ремонт газосн.	57644,41	57644,41
Расходы на управление	224771,73	224771,73
Эксплуатация общедом. приборов учета	56400,29	56400,29
Прочие услуги		
Обслуживание р/сч	16800,00	16800,00
Услуги РЦ	29808,00	29808,00
Радио	100392,00	100392,00
Антенна	100320,00	100320,00
Всего за год	2302198,15	2302198,15

Председатель правления

М.П.





План текущего ремонта по адресу Пискаревский пр., д.58,к.1 на 2018 год
 Сд = 6911,8 м2

п/п №	Наименование	ед. изм	Кол-во	сумма
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ				
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ				
1	Замена розлива системы ХВС и ГВС	шт/м.п	124/80	330 000,00
2	Замена системы водоотведения(ливневка)	шт/м.п	35/50	120 000,00
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ				
ИТОГО:				450 000,00

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	
ИТОГО:				145 147,80
ИТОГО в год:				