

**Отчет управляющей компании Общество с ограниченной ответственностью «Артемида»
перед собственниками помещений в многоквартирном доме № 4 по ул. Руставели ЖСК - 395 о
выполнении договора управления за 2018 год**

Общие сведения об управляющей компании

Общество с ограниченной ответственностью «Артемида»

- Генеральный директор Юткина Елена Сергеевна

- 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,

Адрес электронной почты: teploset80@yandex.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации: <http://артемида-ук.рф>.

Время работы: ПН-Пт с 9-00 до 18-00,

- ООО «Артемида» является действительным членом Некоммерческого Партнерства

«Объединение управляющих компаний» с 29 ноября 2010г.

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 кв.м,
 - жилых помещений (общая площадь квартир) – 1273,4 кв.м.
3. Год постройки: 1968
4. Количество этажей: 9
5. Наличие подвала: имеется
6. Количество квартир: 45
7. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет

Справочная информация

Задолженность жильцов за жилищные и коммунальные услуги на 10.01.2019г.

Собственники – 402 630,49 руб. в т. ч. пени -158 937,07 руб.

На 2018 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 аотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО « Шатц Плюс».
 - Договор обслуживания ИТП ООО «Энерготехмонтаж».
 - Договор с ООО «Единая Информационная Система ЖКХ»

- Договор на обслуживание лифта с ООО «Отис Лифт»
- Договор на обслуживание ПЗУ с ООО «Наш Домофон»
- 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.
- 2.2.7. Ежедневная уборка и чистка решеток перед входом в подъезд.
- 2.2.8. Устранение надписей и граффити на фасадах.

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, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, контрольно-измерительных приборов.
- 2.3.4. Устранение неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем по результатам обходов и при ликвидации аварийных ситуаций.
- 2.3.5. Промывка системы отопления, пусконаладочные работы при запуске системы отопления, ликвидация завоздушивание 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 пружин.
- 2.4.4. Произведены работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, ревизий.
- 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, вентилей 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 напольного покрытия на межэтажных площадках (напольная кафельная плитка)
- 2.4.10. Замена окон и балконных дверей на этажных площадках.
- 2.4.11. Ремонт системы ХВС и ГВС (замена запорной арматуры, фитингов, трубопроводов)

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.
 - 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 ГКУЖА Калининского района.

В 2018 году своим главным приоритетом ООО «Артемид» считает улучшение качества предоставления услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, более тесное взаимодействие «Общества» с правлением ЖСК, жителями многоквартирного дома, с государственными органами.

Приложение: Уточнённый отчёт об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК 395 (Руставелид. 4) за 2018 год на 2 листах.

Смета доходов и расходов ЖСК 395 (Руставели д.14) на 2019 год на 1 листе.

Годовой план текущего ремонта на 2019 год на 1 листе.