

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«РОМАНОВСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ
СЕРВИСНАЯ КОМПАНИЯ»**

188670, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский район,
пос. Романовка, д. 2, тел. 8 (813-70) 60-473, факс 8(813-70) 60-665
ИНН / КПП 4703104699 / 470301001, ОКПО 85161673, ОГРН 1084703002966
эл.почта – sekretar@romgsk.ru ; адрес официального сайта - www.reformagkh.ru
адрес сайта ООО «Романовская ЖСК» - www.romgsk.ru.



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «Романовская ЖСК»
Т.Б.Дементьева
«~~12~~» февраля 2014 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
многоквартирного дома № 1 п. Корнево
за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.

Общая полезная площадь домов	187,50 кв.м.
Общая площадь придомовой территории	0,00 кв.м.
Общая площадь дератизации подвалов	0,00 кв.м.
Общая уборочная площадь лестничных клеток	0,00 кв.м.
Количество лицевого счетов	5 шт.

Оснащение коллективными (общедомовыми) приборами учета (ОПУ) энергоресурсов:

ОПУ	Количество ОПУ, шт.
Тепловой энергии	-
ХВС	-
ГВС	-
Эл.энергии	-

I. Количество задолжников за жилищные услуги 1 лсч.
Сумма задолженности за жилищные услуги - 13 723,82 руб.
за период с 05.2008 г. по 12.2013 г.

в т.ч. за 2013 год - 1 972,80 руб.

Наименование статьи затрат	Начислено за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
Содержание жилья	21 376,32	20 239,42	1 136,90	93,5
Ремонт жилья	9 157,80	8 321,90	835,90	
ИТОГО:	30 534,12	28 561,32	1 972,80	

1. Содержание жилья

в том числе:

Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций в домах без удобств	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	4 руб. 11 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	5 руб. 67 коп.

Начислено Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
8 842,80	8 117,94	724,86	91,8

1. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования;
 - б) смена и ремонт общедомовых штепсельных розеток и выключателей;
 - в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
3. Проверка заземляющих контактов с соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
4. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
5. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
6. Удаление с крыш снега и наледей.

Примечания:

1. К внутридомовым системам электроснабжения относятся вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы, освещение мест общего пользования многоквартирного дома, кроме внутриквартирных устройств и приборов.

2. Услуги по содержанию общего имущества не включают: ремонт дверей в квартиры, дверей, окон и полов, расположенных внутри жилого помещения или нежилого помещения, находящегося в собственности или пользовании отдельных лиц, почтовых ящиков, содержание балконов и лоджий, находящихся в собственности или в найме граждан, замену и ремонт обогревающих приборов внутри жилого помещения, содержание личных кладовок, на лестничных клетках, на чердаках и в технических подпольях, утепление оконных проемов, замена разбитых стекол окон, не относящихся к общему имуществу Дома. Утепление дверей в квартиры осуществляется собственниками помещений и нанимателями жилых помещений.

Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период за счет средств по статье содержание жилья:

- а) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- б) проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон;
- в) прочистка каналов систем вентиляции, дымоходов;
- г) замена разбитых стекол окон на лестничных клетках и ремонт дверей общего пользования;
- д) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- е) установка или регулировка пружин.

Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 74 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 03 коп.

Начислено Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
5 998,80	5 465,20	533,60	91,1

1. Технический контроль и планирование:

- ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное оборудование;
- подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
- выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;
- актирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;
- осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг.
- административный контроль за содержанием домовладения, взаимодействие с надзорными и контролирующими органами.

2. Текущее содержание жилищного фонда:

- обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников в многоквартирных домах (согласно ст. 36 ЖК РФ);
- организация санитарного содержания зданий и придомовой территории.

3. Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.

4. Договорно-правовая деятельность:

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на условиях договора управления;
- претензионная работа с поставщиками коммунальных услуг по качеству и нормативу предоставляемых услуг;
- заключение договоров на управление объектами жилищного фонда;
- заключение договоров на техническое обслуживание нежилых помещений с арендаторами;
- заключение договоров с предприятиями-подрядчиками на выполнение специализированных работ, услуг по технической эксплуатации многоквартирных домов от имени и по поручению собственников помещений МКД;

5. Работа с собственниками и нанимателями помещений МКД:

- организация начисления и сбора платежей за жилищные услуги;
- выдача проживающим в доме расчетных документов и справок, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, справок об отсутствии задолженностей, о совместном проживании;
- подготовка и участие в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- информирование граждан;
- прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;

- представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;
- своевременное предоставление жителям многоквартирных домов информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе – об изменениях в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги.
- ведение претензионно-исковой работы, применение досудебных мер взыскания и недопущения роста задолженности за жилищно-коммунальные услуги (заключение соглашений о погашении задолженности, вручение уведомлений об отключении от внутридомовых инженерных сетей горячего водоснабжения, водоотведения, эл.снабжения, приостановка выполнения заявок на сантехнические, электрические работы в квартире, проведение разъяснительной работы на личном приеме)

б. Финансово-экономическая деятельность:

- ведение расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за предоставляемые услуги;
- аккумулирование финансовых средств, поступающих от физических и юридических лиц – потребителей жилищных услуг; их рациональное и эффективное использование;
- планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
- отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;;
- формирование и сдача отчетности в различные государственные и муниципальные органы исполнительной власти.

Очистка выгребных ям	С 1 человека	68 руб.07 коп.
-----------------------------	--------------	-----------------------

Начислено Выгребные ямы	Поступило Выгребные ямы	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.		
6 534,70	6 656,28	0,00	101,9

- откачка и вывоз жидких бытовых отходов;
- санитарная обработка.

2. Ремонт жилья (общего имущества в многоквартирном доме)

Ремонт жилья	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	4 руб. 16 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	6 руб. 24 коп.

Начислено Ремонт жилья	Поступило Ремонт жилья	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.		
9 157,80	8 321,90	835,90	90,9

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток .
2. Герметизация стыков со стороны лестничных площадок.

3. Частичное усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей асбестоцементных, металлических и мягких кровель.
4. Смена и восстановление отдельных элементов дверных и оконных заполнений лестничных клеток.
5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над подъездами.
6. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других местах общего пользования.
7. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит).
8. Восстановление и смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, вентиляционных шахт и камер.

Примечание: в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома могут вноситься изменения и дополнения с учетом денежных средств, поступивших в отчетном периоде от собственников жилых помещений многоквартирного дома. К текущему ремонту относятся работы по частичному устранению дефектов и неисправностей в пределах денежных средств по статье ремонт жилья. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по устранению выявленных неисправностей управляющая компания выполняет работы в пределах имеющихся средств.

II. Перечень выполненных работ по текущему ремонту МКД:

Плановый объем денежных средств по статье расходов "ремонт жилья" за 12 месяцев	Фактическая оплата населением по статье расходов в "ремонт жилья" за 12 месяцев	Сумма денежных средств после уплаты обязательных налогов и отчислений	Перечень работ	Ед.изм.: руб.	
				Стоимость работ, в руб.	наличие ден. средств дома (+) / недостаток ден. средств дома (-)
9 157,80	8 321,90	6 657,52		0,00	6 657,52

Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2009 год	-335,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2010 год	-13 785,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2011 год	1 373,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2012 год	5 581,60
ИТОГО:	-507,88

Прочие услуги и работы, выполненные по содержанию общего имущества МКД:

Наименование оказанных услуг и выполненных работ	
Прочистка вентшахт	выполнено
Ремонт ГЦВУ	выполнено
Профилактика	
Ревизия СЦ	выполнено
Прочее: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра	

<p>многоквартирного дома 2013 г ;</p> <p>- оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2013-2014 гг.</p>	<p>выполнено</p>
--	------------------

III. Договоры, заключенные в целях содержания общего имущества многоквартирных домов:

Наименование	Предмет договора
<p>МП «Центр КПСС»</p>	<p>Начисление, учет и обработка платежей населению, начисление льгот. расчет ежемесячной компенсации, Информационное взаимодействие с Комитетом по социальным вопросам(по вопросу предоставления льгот по оплате жилых помещений гражданами, имеющими на то право в соответствии с действующим законодательством. Консультация граждан по вопросам начисления платы, предоставления льгот, расчету денежной компенсации. Выпуск квитанций</p>

IV. Количество выполненных заявок :

Эл.технические работы	Кровля	Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.)	Итого
0	0	0	0