

**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](mailto:sekretar@romgsk.ru) ; адрес официального сайта - [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)  
адрес сайта ООО «Романовская ЖСК» - [www.romgsk.ru](http://www.romgsk.ru).

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

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ**  
многоквартирного дома № 32 л.Лепсари  
за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Общая полезная площадь домов              | <b>622,20 кв.м.</b> |
| Общая площадь придомовой территории       | <b>0,00 кв.м.</b>   |
| Общая площадь подвалов                    | <b>0,00 кв.м.</b>   |
| Общая уборочная площадь лестничных клеток | <b>0,00 кв.м.</b>   |
| Количество лицевого счетов                | <b>19 шт.</b>       |

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

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

**I. Количество задолжников за жилищные услуги** **14 л\сч.**  
Сумма задолженности за жилищные услуги **- 256 089,27 руб.**  
за период с 05.2008 г. по 12.2013 г.

в т.ч. за 2013 год **- 50 979,82 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           | 95 337,72                                       | 57 366,15                                       | 37 971,57                             | 59,4     |
| Ремонт жилья               | 30 234,12                                       | 17 225,87                                       | 13 008,25                             |          |
| <b>ИТОГО:</b>              | <b>125 571,84</b>                               | <b>74 592,02</b>                                | <b>50 979,82</b>                      |          |

## 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<br>Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период<br>01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Поступило<br>Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период<br>01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|--|--|---------------------------------------|----------|
| 29 445,12  | 16 760,82  | 12 684,30                             | 57,0     |

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. Прозмазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
6. Удаление с крыш снега и наледей ( по мере необходимости).

### 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;

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

| <b>Начислено<br/>Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества<br/>за период<br/>01.01.2013 г. 31.12.2013 г.</b> | <b>Поступило<br/>Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества<br/>за период<br/>01.01.2013 г. 31.12.2013 г.</b> | <b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b> | <b>% оплаты</b> |
|--|--|--|-----------------|
| <b>19 844,88</b>   | <b>11 308,82</b>   | <b>8 536,06</b>                              | <b>57,0</b>     |

*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 выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;
- формирование и сдача отчетности в различные государственные и муниципальные органы исполнительной власти.

|   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| <b>Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора</b> | За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире | <b>3 руб. 71 коп.</b> |
|   | За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате  | <b>4 руб. 03 коп.</b> |

| <b>Начислено Вывоз ТБО</b>                      | <b>Поступило Вывоз ТБО</b>                      | <b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b> | <b>% оплаты</b> |
|---|---|--|-----------------|
| за период<br><b>01.01.2013 г. 31.12.2013 г.</b> | за период<br><b>01.01.2013 г. 31.12.2013 г.</b> |  |                 |
| <b>25 241,76</b>                                | <b>14 435,58</b>                                | <b>10 806,18</b>                             | <b>57,2</b>     |

**Вывезено по договору с ООО «ВсеволожскСпецТранс» ТБО и крупногабаритного мусора**

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Вывезенный объем, м3</b> |
| <b>104,25</b>               |

|                             |              |                        |
|-----------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Очистка выгребных ям</b> | С 1 человека | <b>68 руб. 07 коп.</b> |
|-----------------------------|--------------|------------------------|

| <b>Начислено Выгребные ямы</b>                  | <b>Поступило Выгребные ямы</b>                  | <b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b> | <b>% оплаты</b> |
|---|---|--|-----------------|
| за период<br><b>01.01.2013 г. 31.12.2013 г.</b> | за период<br><b>01.01.2013 г. 31.12.2013 г.</b> |  |                 |
| <b>20 806,00</b>                                | <b>14 860,93</b>                                | <b>5 945,07</b>                              | <b>71,4</b>     |

- 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<br>01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | за период<br>01.01.2013 г. 31.12.2013 г. |                                       |          |
| 30 234,12                                | 17 225,87                                | 13 008,25                             | 57,0     |

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 населению по статье расходов "ремонт жилья" за 12 месяцев | Сумма денежных средств после уплаты обязательных налогов и отчислений | Перечень работ  | Ед.изм.: руб.                    |   |
|---|--|---|---|----------------------------------|---|
|   |  |   |   | Стоимость оказанных услуг, работ | наличие ден. средств дома (+) / недостаток ден.средств в дома (-) |
| 30 234,12   | 17 225,87  | 13 780,70   |   | 9 501,32                         | 4 279,38  |
|   |  |   | 1.Замена лампы ДРЛ-250 - 1 шт. в ул.светильнике; замена ав. выключателя 63А3 -1 шт. | 1 395,64                         |   |
|   |  |   | 2.Ремонт вентиляционной шахты(цементирование)                                       | 8 105,68                         |   |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2009 год | -88445,00          |
| Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2010 год | 7402,00            |
| Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2011 год | -14314,00          |
| Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2012 год | -112014,80         |
| <b>ИТОГО:</b>   | <b>-203 092,42</b> |

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

| <b>Наименование оказанных услуг и выполненных работ</b>   |           |
|---|-----------|
| Прочистка вентшахт, дымоходов   | выполнено |
| Ремонт ГЦВУ   | выполнено |
| Профилактика  |           |
| Ревизия СЦ  | выполнено |
| Прочее:<br>- оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2013 г ;<br><br>- оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2013-2014 гг. | выполнено |

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

| <b>Наименование</b>       | <b>Предмет договора</b>  |
|---------------------------|--|
| МП «Центр КПСС»           | 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.<br>Консультация граждан по вопросам начисления платы, предоставления льгот, расчету денежной компенсации.<br>Выпуск квитанций |
| ООО «ВсеволожскСпецТранс» | Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора   |

**IV. Количество выполненных заявок :**

| <b>Эл.технические работы</b> | <b>Кровля</b> | <b>Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.)</b> | <b>Итого</b> |
|------------------------------|---------------|--|--------------|
| 2                            | 0             | 0  | 2            |