

**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»

Г.Б.Дементьева

«20» февраля 2014 года

ГODOVOЙ ОТЧЁТ

**многоквартирного дома № 26 п. Углово
за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.**

| | |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Общая полезная площадь домов | 553,40 кв.м. |
| Общая площадь придомовой территории | 570,30 кв.м. |
| Общая площадь подвалов | 408,00 кв.м. |
| Общая уборочная площадь лестничных клеток | 84,5 кв.м. |
| Количество лицевого счетов | 8 шт. |

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

| ОПУ | Количество ОПУ, шт. |
|------------------|---------------------|
| Тепловой энергии | - |
| ХВС | 1 |
| ГВС | - |
| Эл.энергии | 1 |

I. Количество задолжников за жилищные услуги 1 л/сч.
Сумма задолженности за жилищные услуги - 1 287,05 руб.
 за период с 05.2008 г. по 12.2013 г.

в т.ч. за 2013 год - 1 287,05 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 | 124 238,40 | 123 185,97 | 1 052,43 | 99,2 |
| Ремонт жилья | 27 625,80 | 27 391,18 | 234,62 | |
| ИТОГО: | 151 864,20 | 150 577,15 | 1 287,05 | |

1. Содержание жилья

в том числе:

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома (все удобства, без лифта и мусоропровода) | За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире | 9 руб. 05коп. |
| | За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате | 13 руб. 44 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 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|
| 60 099,36 | 59 588,94 | 510,42 | 99,2 |

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирных домов:

1. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.
2. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - а) регулировка трехходовых кранов;
 - б) смена прокладок в водопроводных кранах в техподполье;
 - в) уплотнение сгонов;
 - г) устранение засоров в тех.подвалах;
 - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
 - ж) локализация и устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - и) очистка от накипи запорной арматуры.
3. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
4. Прочистка внутридомовых систем водоотведения .
5. Проверка исправностей канализационных вытяжек.
6. 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.
7. Проверка заземляющих контактов с соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
10. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Удаление с крыш снега и наледей (по мере необходимости)
13. Дератизация.
14. Оказание услуг паспортного стола.

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

- а) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- б) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- в) проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон;
- г) мелкий ремонт, регулировка и испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- д) прочистка каналов систем вентиляции, дымоходов и газоходов;
- е) замена разбитых стекол окон на лестничных клетках и ремонт дверей общего пользования
- ж) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- з) установка или регулировка пружин и доводчиков (при наличии) на входных дверях;

и) ежегодная поверка контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловых пунктах МКД.

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

Примечания:

1. К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения отопления и канализации относятся стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды и тепловой энергии первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
2. 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.
3. 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 и балконных проемов, содержание балконов и лоджий, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, не относящихся к общему имуществу Дома. Утепление дверей в квартиры осуществляется собственниками помещений и нанимателями жилых помещений.

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| 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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| 18 195,72 | 18 041,18 | 154,54 | 99,2 |

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)

6. 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.

| | | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| Содержание придомовой территории | За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире | 2 руб. 35 коп. |
| | За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате | 3 руб. 51 коп. |

| Начислено Содержание придомовой территории за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Поступило Содержание придомовой территории за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|

| | | | |
|-----------|-----------|--------|------|
| 15 606,00 | 15 473,46 | 133,00 | 99,2 |
|-----------|-----------|--------|------|

Летний период:

- Подметание территории 1 раз в сутки;
- Уборка газонов от мусора 1 раз в сутки;
- Уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки;
- Окос придомовой территории по мере необходимости.
- Подрезка кустов ежегодно с апреля по май;
- Очистка отмостки домов от растительности постоянно;
- Очистка паребриков под скребок от растительности песка и грязи.
- Очистка урн от мусора ежедневно.

Весенний период:

- организация и проведение субботников по уборке придомовой территории многоквартирных домов.

Зимний период:

- подметание и расчистка свежеснежавшего снега во время снегопада 2 раза в сутки;
- подсыпка территории песком во время гололеда 1 раз в сутки;
- уборка территории от мусора ежедневно;
- очистка под скребок площадки при входе в подъезд ежедневно
- очистка козырьков над подъездами от снега и сосулек по мере необходимости.

| | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора | За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире | 3 руб. 74 коп. |
| | За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате | 4 руб. 09 коп. |

| Начислено Вывоз ТБО | Поступило Вывоз ТБО | 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. | | |
| 24 836,52 | 24 625,58 | 210,94 | 99,2 |

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

| |
|-----------------------------|
| Вывезенный объем, м3 |
| 67,6 |

| | | |
|----------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Освещение МОП | За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире | Показания общедомового прибора учёта * Тариф ОАО «Петербургская сбытовая компания» <u>С 01.01.2013 г.</u> день\ночь 1,93\0,93 однотарифный 1,92 <u>С 01.07.2013 г.</u> день\ночь 2,22\1,07 однотарифный |
| | За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате | |

| | | |
|--|--|------|
| | | 2,20 |
|--|--|------|

| Начислено Освещение МОП за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Поступило Освещение МОП за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|
| 5 500,80 | 5 456,81 | 43,99 | 99,2 |

| |
|----------------------------------------------------|
| Объём эл.энергии по показаниям ОПУ, кВт\час |
| 2 439 |

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 за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Поступило Ремонт жилья за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г. | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|
| 27 625,80 | 27 391,18 | 234,62 | 99,2 |

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток, и входов в подвалы.
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, козырьков над входами в подвал, над балконами верхних этажей.
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 отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит).
9. 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:

| Ед.изм.: руб. | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 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 | Стоимость оказанных услуг, работ | Наличие ден. средств дома (+) / недостаток ден.средств в дома (-) |
| 27 625,80 | 27 391,18 | 21 912,94 | | 1 065,19 | 20848 |
| | | | 1.Ремонт системы эл.снабжения: замена перегоревших лампочек -11 шт. | 350,05 | |
| | | | 2.Ремонт задвижки диам. 40 мм на системе ХВС | 715,14 | |

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

| Наименование оказанных услуг и выполненных работ | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Поверка манометров | 214,39 |
| Гидропневмопромывка внутридомовых инженерных сетей ЦО многоквартирных домов | выполнено |
| Дератизация и хлорирование | 1 167,34 |
| Прочистка внутридомовой системы канализации | выполнено |
| Прочистка вентшахт | выполнено |
| Ревизия теплового пункта (покраска, ремонт запорной арматуры, набивка сальников) | выполнено |
| Восстановление ЦО подъезда (развоздушка и наладка) | выполнено |
| Ремонт ГЦВУ | выполнено |
| Профилактика | выполнено |
| Ревизия СЦ | выполнено |
| Покос травы | выполнено 2 раза |
| Очистка козырьков над подъездами МКД от снега, наледи и сосулек хоз.способом | выполнено |
| Уборка сухостоя | выполнено 2 раза |
| Вывоз крупногабаритного мусора | выполнено |
| Проверка состояния продухов в цоколях зданий | выполнено |
| Прочие расходы: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2013 г ; - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2013-2014 гг. теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2013-2014 гг. ресурсоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению); - оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к | выполнено |

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

| Наименование | Предмет договора |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ООО «ВсеволожскСпецТранс» | Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора |
| ООО «Центр санитарной профилактики» | Дератизация |
| 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. Консультация граждан по вопросам начисления платы, предоставления льгот, расчету денежной компенсации. Выпуск квитанций |
| МУП «Романовские коммунальные системы» | Поставка коммунальных ресурсов ГВС, ХВС, тепловой энергии для предоставления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению , водоотведению и отоплению. Промывка внутридомовых инженерных сетей ЦО И ГВС |
| ОАО «Петербургская Сбытовая компания» | Эл.энергия на освещения мест общего пользования в многоквартирных домах |

IV. Количество выполненных заявок:

| Сантехнические работы | Эл.технические работы | ЦО | Кровля | Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.) | Итого |
|-----------------------|-----------------------|----|--------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 3 | 3 | 6 | 0 | 0 | 12 |