

**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.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Генеральный директор ООО «Романовская ЖСК»

Т.Б.Дементьева

«25» марта 2016 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

**об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и
ремонту общего имущества многоквартирных домов
ТСЖ «Юбилейное»
(МКД № 1,3,4,5,12,14,15,25,26,27,36 п.Углово)
с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.**

Общая полезная площадь домов	8 748,20 кв.м.
Общая площадь придомовой территории	8 500,20 кв.м.
Общая площадь подвалов	3 375,30 кв.м.
Общая площадь лестничных клеток	1084,46 кв.м.
Количество лицевых счетов	204 шт.

Количество многоквартирных домов, оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета (ОПУ) энергоресурсов:

ОПУ	Многоквартирные дома, оснащенные ОПУ	Кол-во ОПУ, шт.
Тепловой энергии		0
ХВС	МКД № 5, 12, 14, 15, 25, 26, 27, 36	8
Эл.энергии	МКД № 12, 14, 15, 25, 26, 27, 36	7

Количество задолжников за жилищные услуги - 46 лсч.
Сумма задолженности за жилищные услуги - 682 848,09 руб.
за период с 05.2008 г. по 12.2015 г. (от 2-х месяцев)

в т.ч. за 2015 год - 106 747,56 руб.

I. Источники финансирования:

а) денежные средства от собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов:

Наименование статьи затрат	Начислено за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Поступило за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
Содержание жилья	2 306 140,18	2 214 953,16	91 187,02	96,2
Ремонт жилья	462 800,52	447 239,98	15 560,54	
ИТОГО:	2 768 940,70	2 662 193,14	106 747,56	

б) целевые взносы от собственников: 0,00 руб.

в) субсидии: 0,00 руб.

г) денежные средства от использования общего имущества собственников помещений многоквартирных домов: 0,00 руб.

д) прочие поступления: 0,00 руб.

Содержание жилья

в том числе:

1.1 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. 98 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	14 руб. 82 коп.

Начислено Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Поступило Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
1 047 210,31	1 008 269,93	38 940,38	96,3

Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ»

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, 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.

Случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонт общего имущества за 2015 год нет.

1.2 Уборка лестничных клеток МКД № 1,3,4,5	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 25 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	3 руб. 40 коп.
	МКД № 12	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире

МКД № 25	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	3 руб. 49 коп.
-----------------	--	-----------------------

Начислено Уборка лестничных клеток	Поступило Уборка лестничных клеток	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.		
162 225,56	151 643,28	10 582,28	93,5

Периодичность работ (Мкд № 1,3,4,5):

- влажное подметание лестничных клеток и маршей трёх нижних этажей ежедневно (в рабочее время) ;
- мытье лестничных клеток и маршей 1 этажа(1 раз в неделю) ;
- влажное подметание лестничных клеток и маршей выше третьего этажа и лестницы при выходе на чердачное помещение и технический этаж (3 раза в неделю) ;
- мытье лестничных клеток и маршей всех этажей (1 раз в месяц);
- мытье окон 2 раза в год (май, октябрь);
- уборка мусора между оконных рам ежедневно (в рабочее время);
- влажная протирка стен, дверей входных в подъезд; подоконников, перил, отопительных приборов, почтовых ящиков, электрошкафов (1 раз в месяц) ;
- уборка мусора на площадке под лестницей 1 этажа ежедневно (в рабочее время) ;
- протирка плафонов освещения 2 раза в год (май, октябрь).

1.3 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. 88 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 23 коп.

Начислено Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею	Поступило Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты

обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.		
302 189,15	291 167,04	11 022,11	96,4

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Количество проведённых собраний правления ТСЖ «Юбилейное»:

1. Отчёт о выполнении Управляющей компанией договора управления за 2014 год. (Годовой отчёт Управляющей компании за 2014 г.).
2. Собрание о мероприятиях по энергосбережению (установка общедомовых приборов учёта холодной воды).
3. Собрание об изменениях, внесенных в Жилищный кодекс РФ в части оплаты за утилизацию твердых коммунальных отходов.
4. О ликвидации ТСЖ.

1.4 Содержание придомовой территории	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 88 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 29 коп.

Начислено Содержание придомовой территории за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Поступило Содержание придомовой территории за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
302 296,81	290 539,85	11 756,96	96,1

Летний период:

- подметание территории (ежедневно в рабочее время) ;
- уборка газонов от мусора (ежедневно в рабочее время) ;
- уборка контейнерных площадок (ежедневно в рабочее время) ;
- 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 в рабочее время) ;

Весенний период:

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

Зимний период:

- подметание и расчистка свежевывавшего снега во время снегопада 2 раза в сутки (в рабочее время);
- подсыпка территории песком во время гололеда (ежедневно в рабочее время) ;
- уборка территории от мусора ежедневно;
- уборка контейнерных площадок (ежедневно в рабочее время);
- очистка под скребок площадки при входе в подъезд ежедневно
- очистка козырьков над подъездами от снега и сосулек по мере необходимости

1.5 Сбор , вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	4 руб. 16 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 56 коп.

Начислено Вывоз ТБО	Поступило Вывоз ТБО	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.		
435 829,37	419 648,76	16 180,61	96,3

Вывезено по договору с ООО «ВсеволожскСпецТранс» и с 01.06.2015г. - ООО «Вереск» твёрдых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора за период с 01.01.2015 г. по 31.05.2015 г.:

Вывезенный объём, м3
1 462,0

1.6 Освещение мест общего пользования (МОП) : лестничные клетки, тех.подвалы, тех.этажи	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	По показаниям общедомового прибора учёта * Тариф ОАО «Петербургская сбытовая компания» <u>С 01.01.2015 г.</u> день\ночь 2,36\1,14 одготарифный 2,29 <u>С 01.07.2015 г.</u> день\ночь 2,60\1,26 одготарифный 2,49 По расчетной мощности МКД № 1,3,4,5
--	---	---

Начислено Освещение МОП за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Поступило Освещение МОП за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
56 388,98	53 684,30	2 704,68	95,2

Потребление эл.энергии на содержание общего имущества многоквартирных домов по договору с ОАО «Петербургская сбытовая компания» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015 г.:

Объём эл.энергии по показаниям ОПУ, кВт
23 792

2. Текущий ремонт жилья (общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме):

Ремонт жилья	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	4 руб. 41 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	6 руб. 61 коп.

Начислено Ремонт жилья	Поступило Ремонт жилья	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
за период 01.01.2015 г. 31.12.2015г.	за период 01.01.2015 г. 31.12.2015 г.		
462 800,52	447 239,98	15 560,54	96,6

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток, и входов в подвалы (в межотопительный период: май-сентябрь).
2. Герметизация стыков стеновых панелей со стороны лестничных площадок (в межотопительный период: май-сентябрь).
3. Частичное усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей мягких кровель (в межотопительный период: май-сентябрь).
4. Восстановление аварийных участков внутридомовой ливневой канализации (по мере необходимости).
5. Смена и восстановление отдельных элементов дверных и оконных заполнений лестничных клеток (по мере необходимости).
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над подъездами, козырьков над входами в подвал, над балконами верхних этажей (в межотопительный период: по мере необходимости).
7. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других местах общего пользования (апрель – октябрь).
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, холодного и

горячего водоснабжения, водоотведения (в течение года: по мере необходимости).

9. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит) (в течение года по: мере необходимости).

10. Восстановление и смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, вентиляционных шахт и камер (в течение года: по мере необходимости).

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.

I. Работы, выполненные за счёт статьи расходов «текущий ремонт» в 2015г. : в Приложение № 1 к Годовому отчёту за 2015г.

перечень и объём выполненных работ
МКД № 1
1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек- 24 шт.
2.Огнезащитная обработка деревянных конструкций чердачных помещений
3.Тек.ремонт отмостки- 41,8 м2
4. Тек. ремонт системы ГВС (тех.этаж и стояк): замена трубы диам. 40 мм- 20,7 м.п.,замена запорной арматуры, теплоизоляция - 20 м.п., замена задвижки диам. 50 мм- 1 шт.
5.Установка навесного замка на выход тех.этажа и тех.подвала - 2 шт.
6. Замер сопротивления изоляции
7.Изготовление и установка решёток на окна в подъездах (арматура- 64 м.п.)
МКД № 3
1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек- 20 шт.; замена ав.выключателя 16А(1П)- 1 шт.; розетка двойная- 1 шт.; сжимы в распределительной коробке - 2 шт.

2. Косметический ремонт 3-го подъезда и частичный косметический ремонт 1-го и 2-го подъезда

3. Тек. ремонт отмостки - 31,0 м²

4. Огнезащитная обработка деревянных конструкций чердачных помещений

5. Замер сопротивления изоляции

6. Установка навесного замка на выход тех. этажа - 1 шт.

7. Ремонт кровли: гидроизоляция (заделка отверстия в кровельном покрытии 10x15 см)

МКД № 4

1. Тек. ремонт системы эл. снабжения: замена лампочек - 46 шт.; ремонт ГРЩ: ав. выключателя 25А(2П) - 1 шт.; замена розетки двойной - 2 шт.; замена светильника НББ - 1 шт.; замена распределительной коробки - 4 шт.; замена сжимов в распр. коробке - 2 шт.

2. Изготовление и установка решёток на окна в подъездах (арматура - 64 м.п.)

3. Косметический ремонт 1-го подъезда

4. Тек. ремонт системы ГВС (на тех. этаже и на стояках): замена трубы диам. 25 мм - 1,0 м.п., отводы метал. диам. 50 мм - 2 шт., замена запорной арматуры

5. Тек. ремонт системы ХВС (на стояках): замена запорной арматуры

6. Замер сопротивления изоляции

7. Тек. ремонт отмостки - 34,4 м²

8. Огнезащитная обработка деревянных конструкций чердачных помещений

9. Установка навесного замка на выход тех. этажа - 1 шт.

МКД № 5

1. Тек. ремонт системы эл. снабжения: замена лампочек - 41 шт.

2. Замер сопротивления изоляции

3. Огнезащитная обработка деревянных конструкций чердачных помещений

4. Тек. ремонт отмостки - 65,8 м²

5. Установка навесного замка на выход тех. этажа - 1 шт.

6. Установка пружины на входную дверь в подъезд - 1 шт.

МКД № 12

1. Тек. ремонт системы эл. снабжения: замена лампочек - 11 шт.; ремонт ком. освещения в подвале: замена кабеля АВВГ 2x2,5 - 4,5 м.п., выключатель - 1 шт.

2. Тек. ремонт цоколя - 59,7 м²

4. Замер сопротивления изоляции

МКД № 14

1. Замер сопротивления изоляции

2. Тек. ремонт системы ГВС: замена трубы диам. 32 мм - 14,0 м.п.; замена запорной арматуры.

МКД № 15

1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 2 шт.; замена лампы ДРЛ-250 -1 шт.
2. Тек.ремонт цоколя -84,3 м2
3. Замер сопротивления изоляции
- 4.Тек.ремонт системы ГВС (оплата ст-ти материалов): замена трубы диам.25 мм -38 м.п., диам. 32 мм- 34,0 м.п., диам.40 мм-4,0 м.п.; замена запорной арматуры.
- 5.Установка навесного замка на выход тех.этажа - 1 шт.

МКД № 25

1. Замер сопротивления изоляции
- 2.Тек. ремонт отмостки- 18,3 м2

МКД № 26

1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 4 шт.
2. Замер сопротивления изоляции

МКД № 27

1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 7 шт., патрона керам. - 1 шт.
2. Замер сопротивления изоляции
- 3.Тек.ремонт системы ХВС (розлив): заварка свищей на водомере
- 4.Тек.ремонт системы ГВС : замена трубы диам.32 мм- 3,0 м.п., замена сгонов на стояках - 3 шт., замена отвода диам.32 мм-1 шт.

МКД № 36

1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 5 шт.
2. Замер сопротивления изоляции
3. Тек.ремонт системы ГВС(тех.подвал): замена трубы диам. 25 мм- 4,0 м.п.; на спускных кранах установлены заглушки-3 шт.
4. Ремонт чердачного оконного проёма (доска- 4,5 м.п.)

Стоимость работ, выполненных за счёт статьи расходов «текущий ремонт» в 2015г. указана в Приложение № 1 к Годовому отчёту за 2015г.

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

<i>Наименование</i>	
Гидропневмопромывка внутридомовых инженерных сетей ЦО многоквартирных домов	выполнено
Дератизация и хлорирование	выполнено
Огнезащитная обработка деревянных конструкций МКД № 1,3,4,5 (спецорганизация)	9 600,00

Замер сопротивления изоляции МКД № 1,3,4,5,12,14,15,25,26,27,36	25 000,00
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 ГЩВУ	выполнено
Профилактика	выполнено
Ревизия СЦ	выполнено 2 раза
Покос травы	выполнено
Очистка крыши и козырьков над подъездами МКД от снега, наледи и сосулек хоз.способом	выполнено
Уборка сухостоя	выполнено
Проверка состояния продухов в цоколях зданий	выполнено
Прочее: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2015 г ; - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2015-2016 гг.теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2015-2016 гг. ресурсоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению); - оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2015-2016 гг.	выполнено

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

Наименование организаций	Предмет договора
ООО «ВсеволожскСпецТранс», с 01.06.2015 г. ООО «Вереск»	Сбор, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора
ООО «Центр санитарной профилактики»	Дератизация
МП «Центр КПСС»; с 01.08.2015 г. ООО «АКТИВ»	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»	Оплата эл.энергии, израсходованной 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:
46	68	65	0	0	179

Главный бухгалтер _____

Г.В.Баранова

Главный экономист _____

Т.В.Белова