

**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 нового сайта - www.romgsk.ru

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
многоквартирного дома № 28 п. Романовка
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.**

Общая полезная площадь домов	3 750,40	кв.м.
Общая площадь придомовой территории	2 360,00	кв.м.
Общая площадь дератизации подвалов	1 050,00	кв.м.
Общая уборочная площадь лестничных клеток	555,10	кв.м.
Количество лицевого счетов	67	шт.

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

ОПУ	Количество ОПУ, шт.
Тепловой энергии	-
ХВС	1
Газа	-
Эл.энергии	1

I. Количество задолжников за жилищные услуги 5 л/сч.
Сумма задолженности за жилищные услуги - 72 419,08 руб.
за период с 05.2008 г. по 12.2012 г.

в т.ч. за 2012 год - 15 360,73 руб.

Наименование статьи затрат	Начислено за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
Содержание жилья	863 855,65	850 850,51	13 005,14	98,5
Ремонт жилья	166 343,76	163 988,17	2 355,59	
ИТОГО:	1 030 199,41	1 014 838,68	15 360,73	

Плановая прибыль 10 % - 103 019,94 руб.

**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	8 руб. 08 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	12 руб. 00 коп.

Начислено Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
386 028,64	380 795,29	5 233,35	98,7

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, вентиляей, 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.
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;
- г) ремонт оборудования детских и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома;

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.

Уборка лестничных клеток	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	1 руб. 80 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	2 руб. 73 коп.

Начислено Уборка лестничных клеток за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Уборка лестничных клеток за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
80 730,72	79 588,37	1 142,35	98,6

- влажное подметание лестничных клеток и маршей ежедневно;
- мытье лестничных клеток и маршей 1 этажа еженедельно;
- 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;
- 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;
- уборка площадки и лестницы при выходе на чердачное помещение и технический этаж ежедневно;
- протирка плафонов освещения ежемесячно.

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. 45 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	3 руб. 60 коп.

Начислено Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
109 782,12	108 238,06	1 544,06	98,6

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)

За 2012 год взыскано задолженности с неплательщиков в размере 37 669,00 рублей

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.

Содержание придомовой территории	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 10 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	3 руб. 14 коп.

Начислено Содержание придомовой территории за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Содержание придомовой территории за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
94 145,92	92 813,71	1 332,21	98,6

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 свежеснегавшего 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.

Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	0 руб. 43 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	0 руб. 64 коп.

Начислено техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
18 382,84	17 950,25	432,59	97,6

Проверено по договору с ОАО «Леноблгаз» филиал «Всеволожскмежрайгаз»:

- техническое обслуживание газовых плит
- техническое обслуживание индивидуальных газовых счетчиков
- проверка герметичности внутреннего газ-да и газ.оборудовния

Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	3 руб. 71 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 03 коп.

Начислено Вывоз ТБО за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Вывоз ТБО за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
162 234,32	159 040,74	3 193,58	98,0

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

Вывезенный объем, м3
418,34

Освещение МОП	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	По показаниям коллективного (общедомового) прибора учета
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	

Начислено Освещение МОП за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Освещение МОП за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
12 551,09	12 424,10	126,99	99,0

2. Ремонт жилья (общего имущества в многоквартирном доме)

Ремонт жилья	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	3 руб. 71 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	5 руб. 57 коп.

Начислено Ремонт жилья за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Ремонт жилья за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
166 343,76	163 988,17	2 355,59	98,6

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. Восстановление аварийных участков внутридомовой ливневой канализации.
5. Смена и восстановление отдельных элементов дверных и оконных заполнений лестничных клеток.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над подъездами, козырьков над входами в подвал, над балконами верхних этажей.
7. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других местах общего пользования.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит).
10. 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 "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 дома (-)
166 344	163 988	131 190		480221	-349031
			1. Ремонт системы эл.снабжения: замена перегоревших лампочек в подъезде, замена вышедших из строя ав.выключателей 63А (2П) - 1 шт., замена вставок 100 А - 4 шт., 250А - 3 шт. 2. Установка навесного замка на входе в тех.подвал -1 шт. 3. Ремонт козырька над подъездом (гидроизоляция) 3-й подъезд 4. Ремонт системы ХВС: ремонт стояка, замена задвижки диам.50 мм- 1 шт. 5. Ремонт системы ЦО: монтаж воздухоотводчиков - 2 шт., ремонт запорной арматуры, чистка грязевиков 6. Ремонт системы ГВС: ремонт запорной арматуры, труба диам.15 мм - 3,0 м.п., диам.20 мм - 3,0 м.п. 7. Ремонт отмостки - 104 м2 8. Косметический ремонт 4-го подъезда 9. Герметизация межпанельных швов - 170,0 м.п. 10. Прочистка системы ЦК 11. Ремонт кровли (герметизация) 12. Снятие и установка манометров (после поверки) - 2 шт. 13. Установка и покраска скамейки 4-й подъезд	2500 273 850 3200 1900 2400 275381 122963 67184 570 630 1680 690	

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

Наименование оказанных услуг и выполненных работ	
Гидропневмопромывка внутридомовых инженерных сетей ЦО многоквартирных домов (стоимость объема горячей воды, израсходованного на промывку ВДИС ЦО) Июнь-июль	1571,2
Дератизация и хлорирование	2737,79
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	5131,10
Прочистка внутридомовой системы канализации	выполнено
Прочистка вентиляционных шахт	выполнено
Ревизия теплового пункта (покраска, ремонт запорной арматуры, набивка сальников)	выполнено
Восстановление ЦО подъезда (развоздушка и наладка)	выполнено
Ремонт ГЩВУ Профилактика	выполнено
Ревизия СЦ	выполнено
Уборка мусора в тех.подвале, тепловом центре	выполнено
Прочистка дождевых – ливневых воронок	выполнено
Покос травы	выполнено 2 раза
Очистка козырьков над подъездами МКД от снега, наледи и сосулек хоз.способом	выполнено
Расчистка дорог от снега внутри поселка	выполнено
Уборка сухостоя	выполнено 2 раза
Вывоз крупногабаритного мусора	выполнено
Проверка состояния продухов в цоколях зданий	выполнено
<p>Прочие расходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2012 г ; - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в эксплуатации в отопительный период 2012-2013 гг.теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в эксплуатации в отопительный период 2012-2013 гг. теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в отопительный период 2012-2013 гг. газораспределительной организацией ОАО «Леноблгаз» филиал ОАО «Всеволожскмежрайгаз»; - оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2012-2013 гг. 	выполнено

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

Наименование	Предмет договора
ООО «ВсеволожскСпецТранс»	Вывоз ТБО
ООО «Миродом»	Техническое обслуживание домофонов
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
ООО «ТЭК»	Техническое обслуживание коллективных (общедомовых приборов учета)
МУП «Романовские коммунальные системы»	Промывка внутридомовых инженерных сетей ЦО И ГВС
ОАО «Петербургская Сбытовая компания»	Эл.энергия на освещения мест общего пользования в многоквартирных домах
ОАО «Леноблгаз» филиал «Всеволожскмежрайгаз»	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования

IV.. Количество выполненных заявок :

Сантехнические работы	Эл.технические работы	ЦО	Межпанельные швы	Кровля	Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.)	ИТОГО
40	20	5	0	0	7	72