

**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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «Романовская ЖСК»

_____ Т.Б.Дементьева
«__» февраля 2013 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
многоквартирного дома № 14 п. Углово
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.

| | |
|---|---------------------|
| Общая полезная площадь домов | 548,80 кв.м. |
| Общая площадь придомовой территории | 306,00 кв.м. |
| Общая площадь дератизации подвалов | 500,00 кв.м. |
| Общая уборочная площадь лестничных клеток | 80,80 кв.м. |
| Количество лицевых 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 3 л/сч.
Сумма задолженности за жилищные услуги - 19 967,45 руб.
за период с 05.2008 г. по 12.2012 г.

в т.ч. за 2012 год - 9 972,28 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 | 111 311,36 | 103 053,41 | 8 257,95 | 92,7 |
| Ремонт жилья | 24 432,60 | 22 718,27 | 1 714,33 | |
| ИТОГО: | 135 743,96 | 125 771,68 | 9 972,28 | |

Плановая прибыль 10 % - 13 574,40 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 |
|---|---|--|-----------------|
| 53 211.60 | 49 498.74 | 3 712.86 | 93.0 |

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.

| | | |
|--|--|-----------------------|
| 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 |
|--|--|--|-----------------|
| 16 134,96 | 15 001,29 | 1 133,67 | 93,0 |

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;
- активирование 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 26 792,00 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 | Поступило Содержание придомовой территории | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|---|---|--|-----------------|
| за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | | |
| 13 829,76 | 12 859,38 | 970,38 | 93,0 |

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 свежеснегавпавшего 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 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | | |
| 24 224,00 | 22 303,90 | 1920,10 | 92,1 |

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

| |
|-----------------------------|
| Вывезенный объем, м3 |
| 66,57 |

| | | |
|----------------------|--|---|
| 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 | Поступило Освещение МОП | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|---|---|--|-----------------|
| за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | | |
| 3 911,04 | 3 390,11 | 520,93 | 114,6 |

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 | Поступило Ремонт жилья | Сумма дебиторской задолженности, руб. | % оплаты |
|---|---|--|-----------------|
| за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г. | | |
| 24 432,60 | 22 718,27 | 1 714,33 | 93,0 |

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:

| 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 (-) |
|---|---|---|---|----------------------------------|---|
| 24 433 | 22 718 | 18 174 | | 5370 | 12804 |
| | | | 1.Ремонт системы эл.снабжения: замена перегоревших лампочек 2.Снятие и установка манометров (после проверки) - 2 шт. 3.Ремонт системы ЦО: ремонт (замена) запорной арматуры 4.Ремонт вытяжки (герметизация), вентканалов | 670 1680 1 270 | |

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 | 1 031,10 |
| Дератизация и хлорирование | 1 355,54 |
| 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 |
| Расчистка дорог от снега внутри поселка | выполнено |
| Уборка сухостоя | выполнено 2 раза |
| Вывоз крупногабаритного мусора | выполнено |
| Проверка состояния продухов в цоколях зданий | выполнено |
| Прочее: - 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); | |

| | |
|---|------------------|
| <p>- оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в эксплуатации в отопительный период 2012-2013 гг. водоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению);</p> <p>- оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2012-2013 гг.</p> | <p>выполнено</p> |
|---|------------------|

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» | <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.</p> <p>Консультация граждан по вопросам начисления платы, предоставления льгот, расчету денежной компенсации.</p> <p>Выпуск квитанций</p> |
| 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 |

IV. Количество выполненных заявок :

| Сантехнические работы | Эл.технические работы | ЦО | Кровля | Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.) | Итого |
|-----------------------|-----------------------|----|--------|---|-------|
| 2 | 5 | 2 | 0 | 0 | 9 |

Главный бухгалтер _____ Г.В.Баранова

Главный экономист _____ Т.В.Белова

Главный инженер _____ Г.В.Пестова