

**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 № 21 п. Углово
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.**

Общая полезная площадь домов	546,5 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 лицевого счетов	8 шт.

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

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

I. Количество задолжников за жилищные услуги **1 л\сч.**
Сумма задолженности за жилищные услуги **- 4 583,17 руб.**
за период с 05.2008 г. по 12.2012 г.

в т.ч. за 2012 год **- 0,00 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	109 491,49	110 313,73	0,00	100,9
Ремонт жилья	24 330,8	24 558,66	0,00	
ИТОГО:	133 821,85	134 872,39	0,00	

Плановая прибыль 10 % - 13 382,19 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
52 988,64	53 473,38	0,00	100,9

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, вентилей, 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 в 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
16 067.40	16 235.45	0,00	101.1

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 выполнение 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.

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.		
13 771,80	13 902,03	0,00	100,9

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.

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.		
24 122,50	24 223,48	0,00	100,4

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

Вывезенный объем, м3
66,29

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.		
2 541,15	2 479,39	0,00	97,6

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.		
24 330,8	24 558,66	0,00	100,9

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 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 (-)
24 330	24 559	19 647		9327,46	10319,95
			1. Ремонт системы эл. снабжения: замена перегоревших лампочек 2. Ремонт вентканалов 3. Ремонт системы ЦО: замена радиатора в холле - 1 шт., ремонт (замена) запорной арматуры 4. Снятие и установка манометров (после поверки) - 2 шт.	450 1050 6 147,46 1 680	

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	1 112,25
Дератизация и хлорирование	1 349,86
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 Профилактика	выполнено
Ревизия СЩ	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	

<p>«РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению);</p> <p>- оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в эксплуатации в отопительный период 2012-2013 гг. теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению);</p> <p>- оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2012-2013 гг.</p>	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»	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	1	5	0	0	9

Главный бухгалтер _____ Г.В.Баранова

Главный экономист _____ Т.В.Белова

Главный инженер _____ Г.В.Пестова