

**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](mailto:sekretar@romgsk.ru) ; адрес нового сайта - [www.romgsk.ru](http://www.romgsk.ru)

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор ООО «Романовская ЖСК»

\_\_\_\_\_ Т.Б.Дементьева  
«\_\_» февраля 2013 года

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ  
многоквартирного дома № 27 п. Углово  
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.**

Общая полезная площадь домов	543,1 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	-
ГВС	-
ХВС	1
Эл.энергии	1

**I. Количество задолжников за жилищные услуги** 3 л\сч.  
**Сумма задолженности за жилищные услуги** - 11 346,07 руб.  
за период с 05.2008 г. по 12.2012 г.

**в т.ч. за 2012 год** - 11 346,07 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	108 542,58	99 275,05	9 267,53	91,5
Ремонт жилья	24 178,92	22 100,38	2 078,54	
<b>ИТОГО:</b>	<b>132 721,50</b>	<b>121 375,43</b>	<b>11 346,07</b>	

Плановая прибыль 10 % - 13 721,50 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
51 750,32	48 132,19	3 618,13	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 газопроводов;
- 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.

<b>Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества</b>	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	<b>2 руб. 45 коп.</b>
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	<b>3 руб. 60 коп.</b>

<b>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.</b>	<b>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.</b>	<b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b>	<b>% оплаты</b>
<b>15 967,44</b>	<b>14 594,80</b>	<b>1 372,64</b>	<b>91,4</b>

*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)

#### *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 выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;
- формирование и сдача отчетности в различные государственные и муниципальные органы исполнительной власти.

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

<b>Начислено Содержание придомовой территории</b>	<b>Поступило Содержание придомовой территории</b>	<b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b>	<b>% оплаты</b>
<b>за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>	<b>за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>		
<b>14 594,80</b>	<b>12 509,60</b>	<b>1 176,52</b>	<b>91,4</b>

**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.

<b>Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора</b>	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	<b>3 руб. 74 коп.</b>
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	<b>4 руб. 09 коп.</b>

<b>Начислено Вывоз ТБО</b>	<b>Поступило Вывоз ТБО</b>	<b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b>	<b>% оплаты</b>
<b>за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>	<b>за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>		
<b>23 972,60</b>	<b>21 933,66</b>	<b>2 038,94</b>	<b>91,5</b>

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

<b>Вывезенный объем, м3</b>
<b>65.88</b>

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

<b>Начислено Освещение МОП</b>	<b>Поступило Освещение МОП</b>	<b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b>	<b>% оплаты</b>
за период <b>01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>	за период <b>01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>		
<b>2 257,42</b>	<b>2 104,80</b>	<b>152,62</b>	<b>93,2</b>

## 2. Ремонт жилья (общего имущества в многоквартирном доме)

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

<b>Начислено Ремонт жилья</b>	<b>Поступило Ремонт жилья</b>	<b>Сумма дебиторской задолженности, руб.</b>	<b>% оплаты</b>
за период <b>01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>	за период <b>01.01.2012 г. 31.12.2012 г.</b>		
<b>49 183,38</b>	<b>48 484,08</b>	<b>699,3</b>	<b>98,6</b>

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 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 (-)
<b>24 179</b>	<b>22 100</b>	<b>17 680</b>		<b>7923</b>	<b>9757</b>
			1.Ремонт системы эл.снабжения: замена перегоревших лампочек, провод АВВГ 2х2,25 - 10м.п. 2.Ремонт козырька на кровле- 1 м2 3.Снятие и установка манометров (после поверки) - 2 шт. 4.Прочистка системы ЦК (тех.подвал) 5.Ремонт системы ЦО: ремонт (замена) запорной арматуры	1998 1495 1680 900 1 850	

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

<b>Наименование оказанных услуг и выполненных работ</b>	
Гидропневмопромывка внутридомовых инженерных сетей ЦО многоквартирных домов ( стоимость объема горячей воды, израсходованного на промывку ВДИС ЦО) Июнь-июль	957,45
Дератизация и хлорирование	1 341,46
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	выполнено
Профилактика	
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
Прочие расходы: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2012 г ;  - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в эксплуатации в отопительный	

<p>период 2012-2013 гг.теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению);</p> <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 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	3	2	1	2	11

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Г.В.Баранова

Главный экономист \_\_\_\_\_ Т.В.Белова

Главный инженер \_\_\_\_\_ Г.В.Пестова



