

**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 № 1 п. Корнево
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.**

Общая полезная площадь домов	187,50 кв.м.
Общая площадь придомовой территории	0,00 кв.м.
Общая площадь дератизации подвалов	0,00 кв.м.
Общая уборочная площадь лестничных клеток	0,00 кв.м.
Количество лицевых счетов	5 шт.

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

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

I. Количество задолжников за жилищные услуги	1 л/сч.
Сумма задолженности за жилищные услуги за период с 05.2008 г. по 12.2012 г.	- 10 491,14 руб.
в т.ч. за 2012 год	- 2 929,34 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	18 910,02	17 172,57	1 737,45	89,2
Ремонт жилья	8 169,24	6 977,35	1 191,89	
ИТОГО:	27 079,26	24 149,92	2 929,34	

Плановая прибыль 10 % - 2 707,93 руб.

**1. Содержание жилья
в том числе:**

Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций в	За 1 кв.м общей площади в отдельной	3 руб. 67 коп.
---	-------------------------------------	-----------------------

домах без удобств	квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	5 руб. 06 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
7 894,92	6 807,15	1 087,77	86,2

1. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.
7. 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.
8. Проверка заземляющих контактов с соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
9. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
10. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
11. Удаление с крыш снега и наледей.

Примечания:

3. 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.

4. 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 проемов, замена разбитых стекол окон, не относящихся к общему имуществу Дома. Утепление дверей в квартиры осуществляется собственниками помещений и нанимателями жилых помещений.

Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период за счет средств по статье содержание жилья:

- а) укрепление и ремонт парпетных ограждений;
- б) проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон;
- в) прочистка каналов систем вентиляции, дымоходов;
- г) замена разбитых стекол окон на лестничных клетках и ремонт дверей общего пользования;
- д) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- е) установка или регулировка пружин и доводчиков (при наличии) на входных дверях.

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.

Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 45 коп.
--	--	----------------

ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества	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
5 362,56	4 591,32	771,24	85,6

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 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 оказанию 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.

Очистка выгребных ям	С 1 человека	60 руб.78 коп.
-----------------------------	--------------	-----------------------

Начислено Выгребные ямы за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Поступило Выгребные ямы за период 01.01.2012 г. 31.12.2012 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
5 652,54	5 774,10	0,00	102,2

- откачка и вывоз жидких бытовых отходов;
- санитарная обработка.

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
8 169,24	6 977,35	1 191,89	85,4

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток .
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 .
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 внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит).

8. 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 с учетом уплаты налогов, РКЦ, Банк, ожидаемая прибыль	Перечень работ	Стоимость работ, в руб.	наличие ден. средств дома (+) / недостаток ден.средств дома (-)
8 169,00	6 977,00	5 581,60		0,00	5 581,60
8 169,00	6 977,00	5 581,60		0,00	5 581,60

Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2009 год	-335,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2010 год	-13785,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2011 год	1373,00
ИТОГО:	-7 165,40

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

Наименование оказанных услуг и выполненных работ	
Прочистка вентшахт	выполнено
Ремонт ГЦВУ Профилактика	выполнено
Ревизия СЦ	выполнено
Прочее: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2012 г ; - 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
МП «Центр КПСС»	Начисление, учет и обработка платежей населению, начисление льгот. расчет ежемесячной

	<p>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</p>
--	--

IV. Количество выполненных заявок :

Эл.технические работы	Кровля	Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.)	Итого
1	0	0	1