

**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)

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ**  
многоквартирного дома № 32 л.Лепсари  
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.

Общая полезная площадь домов	<b>622,20 кв.м.</b>
Общая площадь придомовой территории	<b>0,00 кв.м.</b>
Общая площадь дератизации подвалов	<b>0,00 кв.м.</b>
Общая уборочная площадь лестничных клеток	<b>0,00 кв.м.</b>
Количество лицевых счетов	<b>19 шт.</b>

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

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

**I. Количество задолжников за жилищные услуги** **14 л/сч.**  
**Сумма задолженности за жилищные услуги** **- 203 795,64 руб.**  
**за период с 05.2008 г. по 12.2012 г.**

**в т.ч. за 2012 год** **- 52 974,83 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	89 398,10	49 120,33	40 277,77	<b>54,5</b>
Ремонт жилья	26 968,20	14 271,14	12 694,06	
<b>ИТОГО:</b>	<b>116 366,30</b>	<b>63 391,47</b>	<b>52 974,83</b>	

**Плановая прибыль 10 % - 11 636,63 руб.**

## 1. Содержание жилья

в том числе:

Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций в домах без удобств	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	3 руб. 67 коп.
	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
26 290,08	13 957,08	12 333,00	53,1

1. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции.
2. 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.
3. Проверка заземляющих контактов с соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
4. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
5. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
6. Удаление с крыш снега и наледей.

### Примечания:

1. 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.

2. 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 парапетных 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.

<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>17 742,00</b>	<b>9 397,13</b>	<b>8 344,87</b>	<b>53,0</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;
- 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)

*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.

<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>24 822,38</b>	<b>12 800,07</b>	<b>12 022,31</b>	<b>51,6</b>

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

<b>Вывезенный объем, м3</b>
<b>102,00</b>

<b>Очистка выгребных ям</b>	<b>С 1 человека</b>	<b>60 руб.78 коп.</b>
-----------------------------	---------------------	-----------------------

<b>Начислено Выгребные ямы</b>	<b>Поступило Выгребные ямы</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>20 543,64</b>	<b>12 966,05</b>	<b>7 577,59</b>	<b>63,1</b>

- 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
26 968,20	14 271,14	12 694,06	54,5

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 оказанных услуг, работ	наличие ден. средств дома (+) / недостаток ден.средств дома (-)
26 968	14 274	11 419		123 434	-112 014
			1.Смена вышедшего из строя ав.выключателя 40А(2П) 2 шт., 16А(1П) - 1 шт. 2.Прочитска вытяжек 3.Установка колпакоа на вентшаште 4. Восстановительные работы после пожара:	1 360,00 890,00 1 600,00 119 584,00	

			<p>а) восстановление эл.снабжения 2-го подъезда от вводного эл.щита до квартир № 13,14,15,16,17: кабель ВВГ 4х4 - 30м.п., провод АВВГ 2х2,5 - 90,0 м.п., кабель ВВГ 2х2,5 - 20,0 м.п., замена ав.выключателей 25А(2П) - 4 шт., 16А(1П) - 4 шт., замена распределительной коробки - 4 шт.</p> <p>б) произведен монтаж освещения мест общего пользования с заменой светильников НСБ - 5 шт.</p> <p>в) замена оконных рам на л\клетке</p> <p>г) остекление подъезда - 3,6 м2</p> <p>д) замена дверного блока с входной дверью</p> <p>е) забивка окон (в квартирах) фанерой</p> <p>д) забивка дверных проемов (в квартирах)</p>		
<b>26 968</b>	<b>14 274</b>	<b>11 419</b>		<b>123 434</b>	<b>-112 014</b>

Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2009 год	-88445,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2010 год	7402,00
Финансовый результат по статье "ремонт жилья" за 2011 год	-14314,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>-207 371</b>

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

<b>Наименование оказанных услуг и выполненных работ</b>	
Прочистка вентиляционных шахт, дымоходов	выполнено
Ремонт ГЦВУ	выполнено
Профилактика	
Ревизия СЦ	выполнено
Прочее: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2012 г ;  - оформление подписания паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2012-2013 гг.	выполнено

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

<b>Наименование</b>	<b>Предмет договора</b>
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 «ВсеволожскСпецТранс»	Вывоз ТБО

**IV. Количество выполненных заявок :**

<b>Эл.технические работы</b>	<b>Кровля</b>	<b>Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.)</b>	<b>Итого</b>
<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>