

**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 официального сайта - www.reformagkh.ru
адрес сайта ООО «Романовская ЖСК» - www.romgsk.ru.



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «Романовская ЖСК»

Т.Б.Дементьева
«22» февраля 2014 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
многоквартирного дома № 23 п. Романовка
за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.

Общая полезная площадь дома	4 689,80 кв.м.
Общая площадь придомовой территории	2 833,00 кв.м.
Общая площадь подвалов	1 193,30 кв.м.
Общая уборочная площадь лестничных клеток	696,00 кв.м.
Количество лицевых счетов	81 шт.

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

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

И. Количество задолжников за жилищные услуги 23 л\сч.
Сумма задолженности за жилищные услуги - 259 100,32 руб.
за период с 05.2008 г. по 12.2013 г.

в т.ч. за 2013 год - 13 627,74 руб.

Наименование статьи затрат	Начислено за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
Содержание жилья	1 170 828,06	1 160 113,49	10 714,57	99,0
Ремонт жилья	233 952,59	231 039,42	2 913,17	
ИТОГО:	1 404 780,65	1 391 152,91	13 627,74	

**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	9 руб. 05 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	13 руб. 44 коп.

Начислено Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
508 892,58	502 630,33	6 262,25	98,8

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 (по мере необходимости).
13. Дератизация.
14. Оказание услуг паспортного стола.
15. Техническое обслуживание коллективного прибора учета тепла (по договору специализированной организацией).

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;

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.

Уборка лестничных клеток	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 02 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	3 руб. 06 коп.

Начислено Уборка лестничных клеток за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Уборка лестничных клеток за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
113 618,14	112 180,50	1 437,64	98,7

- влажное подметание лестничных клеток и маршей ежедневно;
- мытье лестничных клеток и маршей 1 этажа еженедельно;
- мытье лестничных клеток и маршей всех этажей 1 раз в месяц;
- мытье окон 2 раза в год (май, октябрь);
- уборка мусора между оконных рам ежедневно;
- влажная протирка стен, дверей входных в подъезд; подоконников, перил, отопительных приборов, почтовых ящиков, электрошкафов 1 раз в месяц;
- уборка мусора на площадке под лестницей 1 этажа ежедневно;
- уборка площадки и лестницы при выходе на чердачное помещение и технический этаж три раза в неделю;
- протирка плафонов освещения ежемесячно.

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. 74 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 03 коп.

Начислено Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
154 053,01	152 245,94	1 807,07	98,8

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)

В 2013 году взыскано по исполнительным листам через службу судебных приставов 18 488 рублей.

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.

Содержание придомовой территории	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 35 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	3 руб. 51 коп.

Начислено Содержание придомовой территории	Поступило Содержание придомовой территории	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.		
132 155,22	130 537,30	1 617,92	98,8

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 свежеснеженного 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.

Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	0 руб. 43 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	0 руб. 64 коп.
с 01.03.2013 г по 01.12.2013 г.		
плата не взималась		

Начислено техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
2 388,75	3 818,46	0,00	159,8

По договору с филиалом ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» г.Всеволожск проведена проверка герметичности внутреннего газ-да и газ.оборудования: 5 стояков

Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	3 руб. 71 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 03 коп.

Начислено Вывоз ТБО за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Вывоз ТБО за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
207 861,82	206 279,61	1 582,21	99,2

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

Вывезенный объем, м3
584,8

Домофон	С квартиры	Тариф ООО «Миродом»
----------------	-------------------	--------------------------------

Начислено Домофон за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Поступило Домофон за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
28 600,00	29 303,66	0,00	102,5

Договор с ООО «Миродом» на включение в квитанции услуги «техническое обслуживание домофонов» и актуализации адресной базы

Расторгнут с 01.11.2013 г.

Освещение МОП	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	Показания общедомового прибора учёта *
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	Тариф ОАО «Петербургская сбытовая компания» С 01.01.2013 г. день\ночь 1,93\0,93 однотарифный 1,92 С 01.07.2013 г. день\ночь 2,22\1,07 однотарифный 2,20

Начислено Освещение МОП	Поступило Освещение МОП	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.		
23 258,54	23 117,69	140,85	99,4

Объём эл.энергии по показаниям ОПУ, кВт\час
10 274

2. Ремонт жилья (общего имущества в многоквартирном доме)

Ремонт жилья	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	4 руб. 16 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	6 руб. 24 коп.

Начислено Ремонт жилья	Поступило Ремонт жилья	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.	за период 01.01.2013 г. 31.12.2013 г.		
233 952,59	231 039,42	2 913,17	98,8

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 содержанию и текущему ремонту МКД:

Плановый объем денежных средств по статье расходов "ремонт жилья" за 12 месяцев	Фактическ ая оплата населени ем по статье расходов "ремонт жилья" за 12 месяцев	Сумма денежных средств после уплаты обязатель ных налогов и отчислен ий	Перечень работ	Ед.изм.: руб.	
				Стоимост ь оказанны х услуг, работ	Наличие ден. средств дома (+) / недостаток ден.средст в дома (-)
233 952,59	231 039,40	184 831,52		441 201,41	-256369,89
			1.Ремонт системы эл.снабжения: установка светильника "Шар"- 44 шт. ; замена перегоревших лампочек - 81 шт.; замена лампы ДРЛ-250 - 5 шт.; замена ав.выключателя 16А1П - 4 шт., 25А2П- 2шт.; замена провода АВВГ 2*2,5 -15 м.п.	26 750,34	
			2.Установка деревянных площадок под светильники (в подъезде)	2200	
			3.Косметический ремонт подъезда (3-й под.)	162 520,00	
			4.Ремонт отмостки - 120,0 м2	166 592,00	
			5.Герметизация межпанельных швов - 150 м.п.	59 280,00	
			6.Установка фурнитуры на оконные рамы (ручки) в подъезде - 18 шт., задвижки- 8 шт.	3 500,00	
			7.Остекление рам в подъезде -6,30 м2	6 481,96	
			8..Ремонт скамеек (1,2-й под.)	1 233,45	
			9.Ремонт системы ГВС (запорная арматура)	2 962,58	
			10.Ремонтливневой системы канализации: герметизация (3-й под.)	2 633,56	
			11.Ремонт системы ЦО (запорная арматура)	2 006,10	
			12.Ремонт системы ХВС (запорная арматура)	2 145,42	
			13. Установка замка на ЭЩ на лест.площадке- 19 шт.	2 896,00	

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

Наименование оказанных услуг и выполненных работ	
Поверка манометров	214,39
Гидропневмопромывка внутридомовых инженерных сетей ЦО многоквартирных домов	выполнено
Дератизация и хлорирование	3 649,09
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	891,85
Техническое обслуживание коллективного прибора тепла (по договору специализированной организацией ООО «ТЭК»)	31 200,00
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	выполнено
Профилактика	выполнено
Ревизия СЩ	выполнено
Уборка мусора в тех.подвале, тепловом центре	выполнено
Прочистка дождевых – ливневых воронок	выполнено
Покос травы	выполнено 2 раза
Очистка козырьков над подъездами МКД от снега, наледи и сосулек хоз.способом	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 2013 г ; - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2013-2014 гг.теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2013-2014 гг. ресурсоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома в отопительный период 2013-2014 гг. газораспределительной организацией ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» г.Всеволожск ; - оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2013-2014 гг.	выполнено

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

Наименование	Предмет договора
ООО «ВсеволожскСпецТранс»	Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора
ООО «Миродом»	Техническое обслуживание домофонов
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
ООО «ТЭК»	Техническое обслуживание коллективных (общедомовых приборов учета)
МУП «Романовские коммунальные системы»	Поставка коммунальных ресурсов ГВС, ХВС, тепловой энергии для предоставления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению , водоотведению и отоплению. Промывка внутридомовых инженерных сетей ЦО и ГВС
ОАО «Петербургская Сбытовая компания»	Эл.энергия на освещения мест общего пользования в многоквартирных домах
ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» г.Всеволожск	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования

IV. Количество выполненных заявок :

Сантехнические работы	Эл.технические работы	ЦО	Межпанельные швы	Кровля	Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д.)	ИТОГО
49	44	2	2	0	10	107