

**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
«25» марта 2015 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и
ремонту общего имущества многоквартирных домов
ТСЖ «Юбилейное»
(МКД № 1,3,4,5,12,14,15,25,26,27,36 п.Углово)
с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.

Общая полезная площадь домов	8 748,20 кв.м.
Общая площадь придомовой территории	8 500,20 кв.м.
Общая площадь подвалов	3 636,00 кв.м.
Общая уборочная площадь лестничных клеток	2 716,50 кв.м.
Количество лицевых счетов	204 шт.

Количество многоквартирных домов, оснащенных коллективными (общедомовыми) приборами учета (ОПУ) энергоресурсов:

ОПУ	Многоквартирные дома, оснащенные ОПУ, шт.	Кол-во ОПУ, шт.
Тепловой энергии		0
ХВС	МКД № 14, 15, 25, 26, 27, 36	6
Эл.энергии	МКД № 12, 14, 15, 25, 26, 27, 36	7

Количество задолжников за жилищные услуги - **89 л\сч.**
Сумма задолженности за жилищные услуги - **599 737,89 руб.**
за период с 05.2008 г. по 12.2014 г.

в т.ч. за 2014 год - **129 289,22руб.**

I. Источники финансирования:

а) денежные средства от собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов:

Наименование статьи затрат	Начислено за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	Поступило за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты
Содержание жилья	2 153 572,31	2 047 144,80	106 427,51	95,1
Ремонт жилья	462 610,58	439 748,87	22 861,71	
ИТОГО:	2 616 182,89	2 486 893,67	129 289,22	

б) целевые взносы от собственников: 0,00 руб.

в) субсидии: 0,00 руб.

г) денежные средства от использования общего имущества собственников помещений многоквартирных домов: 0,00 руб.

д) прочие поступления: 0,00 руб.

Содержание жилья

в том числе:

1.1 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. 51 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	14 руб. 11 коп.

Начислено Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2014 г.	Поступило Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома за период 01.01.2014 г.	Сумма дебиторской задолженности, руб.	% оплаты

31.12.2014 г.	31.12.2014 г.		
997 536,93	948 951,10	48 585,83	95,1

Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ»

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, 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.

Случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонт общего имущества за 2014 год нет.

1.2 Уборка лестничных клеток МКД № 1,3,4,5	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 14 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	3 руб. 24 коп.

Начислено Уборка лестничных клеток	Поступило Уборка лестничных клеток	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.		
110 179,49	101 569,19	8 610,30	92,2

- влажное подметание лестничных клеток и маршей трёх нижних этажей ежедневно (в рабочее время) ;
- мытье лестничных клеток и маршей 1 этажа(1 раз в неделю) ;
- влажное подметание лестничных клеток и маршей выше третьего этажа и лестницы при выходе на чердачное помещение и технический этаж (3 раза в неделю) ;
- 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 (в рабочее время);
- 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 (в рабочее время) ;
- протирка плафонов освещения 2 раза в год (май, октябрь).

1.3 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	Поступило Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
--	--	---	---------------------

за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.		
287 397,29	274 504,1	12 893,19	95,5

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Количество проведённых собраний с собственниками помещений многоквартирных домов:

1. Отчёт о выполнении Управляющей компанией договора управления за 2013 год. (Годовой отчёт Управляющей компании за 2013 г.).
2. По выполнению Федерального закона Ленинградской области от 29.11.2013 г. № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории ЛО».
3. О согласовании размера платы за содержание и ремонт жилья с 01.01.2015 г. и о перезаключении договора управления.

1.4 Содержание придомовой территории	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	2 руб. 74 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 09 коп.

Начислено Содержание придомовой территории	Поступило Содержание придомовой территории	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.		
287 408,72	271 273,36	16 135,36	94,3

Летний период:

- подметание территории (ежедневно в рабочее время);
- уборка газонов от мусора (ежедневно в рабочее время) ;
- уборка контейнерных площадок (ежедневно в рабочее время) ;
- 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 в рабочее время) ;

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 (в рабочее время);
- подсыпка территории песком во время гололеда (ежедневно в рабочее время) ;
- уборка территории от мусора ежедневно;
- уборка контейнерных площадок (ежедневно в рабочее время);
- очистка под скребок площадки при входе в подъезд ежедневно
- очистка козырьков над подъездами от снега и сосулек по мере необходимости

1.5 Вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	3 руб. 96 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	4 руб. 34 коп.

Начислено Вывоз ТБО	Поступило Вывоз ТБО	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.		
414 663,20	394 568,83	20 094,37	95,2

Вывезено по договору с ООО «ВсеволожскСпецТранс» твёрдых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора за период с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.:

Вывезенный объём, м3
1 581,0

1.6 Освещение мест общего пользования (МОП) : лестничные клетки, тех.подвалы, тех.этажи	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	По показаниям общедомового прибора учёта * Тариф ОАО «Петербургская бытовая компания» <u>С 01.01.2014 г.</u> день\ночь 2,22\1,07 однотарифный 2,20 <u>С 01.07.2014 г.</u> день\ночь 2,36\1,14 однотарифный 2,29 По расчетной мощности МКД № 1,3,4,5
--	---	--

Начислено Освещение МОП за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	Поступило Освещение МОП за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
56 386,74	54 366,84	2 019,90	96,4

Потребление эл.энергии на содержание общего имущества многоквартирных домов по договору с ОАО «Петербургская бытовая компания» за период с 01.01.2014г. по 31.12.2014 г.:

Объем эл.энергии по показаниям ОПУ, кВт\час
7 409

2. Текущий ремонт жилья (общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме):

Ремонт жилья	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	4 руб. 41 коп.
	За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	6 руб. 61 коп.

Начислено Ремонт жилья	Поступило Ремонт жилья	Сумма дебиторской задолженности , руб.	% оплаты
за период 01.01.2014 г. 31.12.2014г.	за период 01.01.2014 г. 31.12.2014 г.		
462 610,58	439 748,87	22 861,71	95,1

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток, и входов в подвалы (в межотопительный период: май-сентябрь).
2. Герметизация стыков стеновых панелей со стороны лестничных площадок (в межотопительный период: май-сентябрь).
3. Частичное усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей мягких кровель (в межотопительный период: май-сентябрь).
4. Восстановление аварийных участков внутридомовой ливневой канализации (по мере необходимости).
5. Смена и восстановление отдельных элементов дверных и оконных заполнений лестничных клеток (по мере необходимости).
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над подъездами, козырьков над входами в подвал, над балконами верхних этажей (в межотопительный период: по мере необходимости).

7. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других местах общего пользования (апрель – октябрь).

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (в течение года: по мере необходимости).

9. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит) (в течение года по: мере необходимости).

10. Восстановление и смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, вентиляционных шахт и камер (в течение года: по мере необходимости).

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.

№ дома	Перечень и объем выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД	Стоимость оказанных услуг, работ подрядными организациями, руб.
1	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек- 53 шт.; замена патрона черного - 1 шт.; установлена 3-х фазная розетка для промывки системы ЦО-1 шт.. 2. Покраска скамеек 3. Тек.ремонт системы ЦО (стояк): замена запорной арматуры, установка термометра- 1 шт. 4. Тек. ремонт системы ГВС: замена запорной арматуры; воздухоотводчик, фильтр. 5. Тек.ремонт слуховых окон(2,3-й под.): подгонка, регулировка, протяжка. 6. Тек.ремонт рам в подъезде (2,3-й под.).	

	7.Тек. ремонт (подгонка) входной и тамбурной двери (2-й подъезд), покраска 8.Остекление в подъезде- 0,6 м2 (3-под.) 9.Тек.ремонт системы ЦК : замена трубы диам.110 мм- 4,0 м.п.; труба ВГП-2 -3,6 м.п.	
3		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек- 44 шт.; замена патрона керам.- 2 шт., патрона черн.- 2 шт.; монтаж освещения подъезда и установка 3-х фазной розетки для промывки системы ЦО: патрон- 1 шт., разъём 3-х фазный- 1 шт. 2.Покраска скамеек . 3. Покраска входных дверей. 4. Тек. ремонт системы ГВС: замена трубы диам. 25 мм- 4,0 м.п., диам.40 м.п. - 40,0 м.п., диам.32 мм - 2,0 м.п., диам. 50 мм- 2,0 м.п.; установка маномерта- 2 шт. и термометра - 1 шт. 5.Тек.ремонт козырьков над подъездами (2,3-й под.): цементирование-0,7 м2. 6. Остекление в подъездах - 1,2 м2. 7.Изготовление люка выхода на тех.этаж. 8. Изготовление и установка 2-х створчатого глухого слухового окна.	102 810,69
4		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек-35 шт.; замена патрона керам.- 1 шт. ; замена выключателя - 1 шт. 2.Покраска скамеек . 3. Покраска входных дверей. 4. Тек. ремонт системы ГВС: замена трубы диам. 25 мм- 4,0 м.п., диам.40 м.п. - 40,0 м.п., замена задвижки диам. 50 мм- 2 шт.; замена стояка - труба диам. 40 мм-16,0 м.п. и утепление термофлексом - 20 м.п., диам. 15 мм - 15 м.п. ;замена запорной арматуры. 5.Изготовление и установка поручней в подъезде -14,0 м.п. 6. Тек.ремонт выхода на чердак: обивка оцинкованным железом. 7. Тек.ремонт цоколя (1-й под.) - 1.5 м2- восстановление и выравнивание. 8. Остекление в подъездах - 1,1 м2. 9.Тек.ремонт слуховых окон : подгонка, регулировка, протяжка. 10. Тек.ремонт рам в подъезде .	107 897,94
5		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек-55 шт.; замена ав.выключателя- 16А1П -1 шт. 2.Покраска скамеек . 3. Покраска входных дверей. 4.Изготовление и установка оконных блоков в подъезде (2,3-й под.). 5.Утепление труб системы ЦО : термофлекс- 100 м.п. 6.Изготовление и установка поручней в подъезде -6,0 м.п. 7.Установлены отливы на окна в подъездах (2,3-й). 8. Восстановление (заделка) откосов по периметру оконных рам, ремонт подоконников.	

	9.Тек.ремонт системы ГВС: в тех.подвале: замена трубы диам. 32 мм- 2,0 м.п. замена манометров - 2 шт. 10. Остекление в подъездах - 15,15 м2	
12		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек-19 шт.; установка реле времени- 1 шт. 2.Косметический ремонт подъезда . 3. Покраска вх. дверей в тех.подвал.	29 586,00
14		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 8 шт.; установка реле времени- 1 шт.; замена выключателя в холле-1 шт.. 2.Тек. ремонт отмостки- 6,2 м2. 3.Покраска скамеек . 4. Покраска вх. дверей в тех.подвал. 5. Герметизация подвальных блоков. 6. Тек.ремонт системы ГВС: (сварочные работы в тех.подвале): замена сгонов - 3 шт. 7. Покраска вх. дверей в тех.подвал.	19 084,00
15		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 19 шт.; установка реле времени- 1 шт.; замена ав.выключателя 16А 1П - 2 шт., 25А 2П - 1шт.. 2. Установка навесных замков на двери тех.подвала - 1 шт. 3.Покраска скамеек. 4. Покраска вх. дверей в тех.подвал. 5. Тек.ремонт системы ГВС: (сварочные работы в тех.подвале): замена сгонов - 1 шт.; замена трубы диам. 25 мм- 6,5 м.п., трубы диам. 40 мм- 4,0 м.п., замена запорной арматуры.	
25		
	1.Покраска скамеек. 2. Покраска вх. дверей в тех.подвал 3.Тек. ремонт отмостки- 18,32 м2	23 543,00
26		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 7 шт., патрона керам. - 1 шт.; установка реле времени- 1 шт. 2.Покраска скамеек. 3.Покраска вх. дверей в тех.подвал	
27		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжени: замена лампочек - 7 шт., патрона керам. - 1 шт.; установка реле времени- 1 шт.; смена кнопки эл.звонка- 2 шт. 2.Покраска скамеек. 3.Покраска вх. дверей в тех.подвал 4. Замена петель нв вх.дверях в тех.подвал - 2 шт.	
36		
	1. Тек.ремонт системы эл.снабжения: замена лампочек - 13 шт. 2.Покраска скамеек.	

3.Тек. ремонт отмостки- 6,1 м2	8 317,00
4. Тек.ремонт системы ГВС(тех.подвал): замена трубы диам. 25 мм- 5,0 м.п.	
5.Косметический ремонт подъезда	45 526,00
6.Покраска вх. дверей в тех.подвал	

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

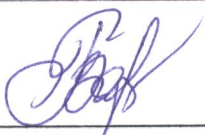
Наименование	
Гидропневмопромывка внутридомовых инженерных сетей ЦО многоквартирных домов	выполнено
Дератизация и хлорирование	выполнено
Прочистка внутридомовой системы канализации	выполнено
Прочистка вентшахт	выполнено
Ревизия теплового пункта (покраска, ремонт запорной арматуры, набивка сальников)	выполнено
Восстановление ЦО подъезда (развоздушка и наладка)	выполнено
Ремонт ГЩВУ	выполнено
Профилактика	
Ревизия СЦ	выполнено
Покос травы	выполнено 2 раза
Очистка крыши и козырьков над подъездами МКД от снега, наледи и сосулек хоз.способом	выполнено
Уборка сухостоя	выполнено
Вывоз крупногабаритного мусора	выполнено
Проверка состояния продухов в цоколях зданий	выполнено
Прочее: - оформление актов общего весеннего и осеннего осмотра многоквартирного дома 2014 г ; - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2014-2015 гг.теплоснабжающей организацией МУП «РКС» (по теплоснабжению и горячему водоснабжению); - оформление и подписание акта проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период 2014-2015 гг. ресурсоснабжающей организацией МУП «РКС» (по холодному водоснабжению); - оформление подписание паспорта готовности многоквартирного дома к отопительно-зимнему периоду 2014-2015 гг.	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»	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

IV. Количество выполненных заявок :

Сантехнические работы	Эл.технические работы	ЦО	Кровля	Прочие (придомовая территория, Общестроительные работы, цоколь, фасад и т.д)	ИТОГО:
63	93	227	0	2	385

Главный бухгалтер  Г.В.Баранова

Главный экономист  Т.В.Белова