

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2017г

31.03.2018г

Уважаемые члены ЖСК и жители многоквартирного дома!

Правление ЖСК «Романтика» (далее ЖСК) предлагает Вашему вниманию отчет о своей работе за отчетный период с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. по управлению многоквартирным домом по ул. Красного Маяка, д.8, к.2, 1970 года постройки (далее МКД).

1. Управление многоквартирным домом

1.1. На момент проведения общих собраний собственников помещений и членов ЖСК в 2018 г. членов ЖСК насчитывается 218 человек. От общего числа собственников МКД - 548, это количество составляет 40 %. ЖСК является членом Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК. ЖСК не является членом ни одной из саморегулируемых организаций (СРО).

1.2. Согласно утверждённому Правительством РФ **стандарту раскрытия информации** организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», ЖСК зарегистрирован в государственной информационной системе федерального уровня - ГИС ЖКХ, где размещены требуемые по законодательству сведения, а также на уровне субъекта федерации г. Москвы www.dom.mos.ru. Кроме того, создан собственный сайт www.romantika-gsk.ru, который носит характер локального информирования, поддерживается собственными силами.

1.3. Управлял и эксплуатировал МКД штат наёмных сотрудников в количестве 5 человек: управляющий, бухгалтер, рабочий по вывозу мусора, две уборщицы и двое выборных должностных лица - председатель правления и зампредседателя.

1.4. Все работы по содержанию общего имущества дома выполнялись только за счет квартплаты жителей, целевые взносы, членские взносы, а также в резервный фонд не собирались.

1.5. Финансово-хозяйственная деятельность ЖСК осуществлялась в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» Положением по бухгалтерскому учету, а также в соответствии с иными положениями и нормами в области бухгалтерского и налогового учета.

1.6. В 2017 г. заработная плата, закупка материалов выполнялись только по безналичному расчету. ЖСК не работает с наличными денежными средствами.

1.7. Основные показатели финансово-экономической деятельности ЖСК отражены в отчете ревизионной комиссии ЖСК.

1.8. Аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности за текущий год не было, но была проведен аудит за 2015-2016гг по решению Общего собрания членов ЖСК в 2017г при смене председателя правления, а позже главного бухгалтера. Аудит выявил множество грубых нарушений за прошлый период и отметил низкий уровень финансового контроля, отсутствие учетной политики, ведения кадрового делопроизводства, нарушения при ведении бухгалтерского учёта, порядка работы с денежной наличностью, что составляло риск подвергнуться штрафу. В настоящее время бухучёт ведётся в рамках аутсорсинга, т.е. сторонней профессиональной

организацией, что значительно выгодней в экономическом смысле.

1.9. ЖСК к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домам не привлекалось.

1.10. ЖСК перед поставщиками услуг за 2017г. долгов не имеет.

1.11. Размер резервного фонда ЖСК на 01.01.2017г составил 389 305,80 руб

По состоянию на 01.01.2018г. в резервном фонде средства отсутствуют. Из резервного фонда оплачены незапланированные судебные издержки, где ЖСК выступал ответчиком и погашен образовавшийся долг за 2016г. по МОЭК. Выставленный счёт за октябрь 2016г. в размере 1 307 242,38 руб в 2016г оплачен не был. По состоянию на 01.01.2017г. задолженность перед МОЭК за поставленную тепловую энергию и горячую воду составляла 2 295 424,86 руб. В настоящее время задолженность перед МОЭК за поставленную тепловую энергию и горячую воду в 2017г полностью погашена. Последний платеж за декабрь 2017г по теплоснабжению был оплачен 25.01.2018г. в размере 831 054,60 руб. Последний платеж за декабрь 2017г по потреблению горячей воды был оплачен 25.01.2018г. в размере 119 580,07руб.

1.12. В 2017г. произведен капитальный ремонт дома, по состоянию на 01.01.2018г. подписано только три акта из четырнадцати.

1.13. Работа с должниками по квартплате велась индивидуально и с обращениями в мировой суд для вынесения судебных приказов. Жители нашего дома попались на мошеннические схемы, из-за этого денежные средства за жилищно-коммунальные услуги не поступили по назначению, от этого образовалась задолженность. По состоянию на 01.01.2018г накопившаяся задолженность жителей по жилищно-коммунальным платежам составляет 1 928 394, 19 руб.

1.14. Судебная практика за отчетный период:

1.14.1. Дело 02-4581/2017 Истец: Роспотребнадзор ЮАО, Государственная жилищная инспекция города г.Москвы и третьи лица (Седвалд И.А и Тихомирова С.Н.) Подан иск о нелегитимности собрания членов ЖСК в 2017г.

Решение: Отказано в иске. Затраты на юридические услуги будут возмещены проигравшей стороной, документы для взимания оформлены и отправлены.

1.14.2. Третейский суд, дело № 03-02/2017 Истец: ПАО «МОЭК». Спор о взыскании процентов за использование чужими средствами за 2014г.

Решение: Иск удовлетворен. Взыскано с ЖСК «Романтика» проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные в порядке ст. 395 ГК РФ, в размере 16755,29 рублей, начисленные по 31.12.2015г. (включительно) на задолженность по договору теплоснабжения № 06.590056-ТЭ от 01.07.2011г. за поставленную тепловую энергию за период с 01.04.2014г. по 30.04.2014г. Дополнительно взысканы в ЖСК «Романтика» в пользу ПАО «МОЭК» расходы по оплате третейского сбора в размере 5000 рублей.

2. Эксплуатация многоквартирного дома

2.1 Работы по эксплуатации всех инженерных систем МКД и аварийно- диспетчерское обслуживание МКД производил ГБУ «Жилищник», техническое обслуживание лифтов ПАО «Мослифт», техническое обслуживание газового оборудования и газовых плит ПАО «Мосгаз», дезинсекция ООО «ДезЭКО», дератизация ООО «Агрокон-ЮГ», проверка воздухопроводов и замер сопротивлений электросетей ООО «Ренал», вывоз и утилизация твердых бытовых отходов

(мусора) ГУП «Экотехпром», обслуживание домофонов и запирающих устройств ООО «МД системы безопасности».

2.2. Оформлено страхование лифтов в СПАО «РЕСО-Гарантия», являющееся обязательным при заключении договора на обслуживание лифтов.

3. Работы в объеме текущего ремонта

3.1. Куплены и установлены шиберы в мусорокамеры и ковши, однако при капитальном ремонте при полной замене мусоропроводов и ремонте мусорокамер, эта работа оказалась бесполезной, как и любой другой текущий ремонт в рамках капитального.

3.2. Часть перил отремонтировано, заменены замки.

3.3. Отремонтирован 12-й подъезд до начала капитального ремонта.

После начала капитального ремонта проводить его одновременно с текущим нецелесообразно, т.к. идёт полностью замена всех систем.

4. Капитальный ремонт

Денежные средства для производства работ капитального собирались в Фондом капитального ремонта г. Москвы через МФЦ. По краткосрочной программе капитальный ремонт пришёл в дом летом 2017г. Капитальный ремонт дома производила ООО «Ингода» в результате проведенного тендера ФКР г.Москвы. Денежных средств на момент начала проведения капитального ремонта не было даже 1%. Ремонт нам делают по существу в кредит. Правление заказало профессиональную экспертизу по выполненным работам, эксперт присутствовал при приёмке работ и требовал их исполнения в соответствии с ПСД (проектно-сметной документацией). В связи с этим подписано только 3 Акта выполненных работ из 14, хотя исполнитель компания «Ингода» планировал завершить капремонт в нашем доме в конце года. Подписывались Акты только после оценки эксперта с учётом того, что в некоторых квартирах замена радиаторов и стояков не проводилась.

Что сделано в рамках капремонта:

- 4.1. Заменены радиаторы
- 4.2. Промыт фасад и заменены межпанельные швы, прокрашен цоколь.
- 4.3. Отремонтирован полностью подвал и входы в него.
- 4.4. Заменены стояки ГВС и ХВС
- 4.5. Заменена электропроводка общего имущества МКД, в подъездах установлены светодиодные светильники с датчиками.
- 4.6. Полностью отремонтирована крыша и козырьки на входах в подъезды
- 4.7. Заменены магистральные трубы в подвале (отопления, ГВС и ХВС)
- 4.8. Заменены канализационные трубы в подвале.
- 4.9. Заменены все мусоропроводы с закрывающими их панелями на этажах.
- 4.10. Отремонтированы мусорокамеры с системой промыва.
- 4.11. Заменены 14 входных дверей, двери в подвал, люки на крышу.
- 4.12. Установлены ливнёвки от внутреннего водостока и др.

5. Коммунальные услуги

5.1. ЖСК заключил двухсторонние договоры на поставку коммунальных ресурсов в МКД с поставщиками коммунальных ресурсов. Отопление и горячее водоснабжение с ПАО «МОЭК»,

холодное водоснабжение и водоотведение с ПАО «Мосводоканал», электроэнергия мест общего пользования с ПАО «Мосэнергосбыт».

5.2. Отпуск питьевой воды из систем водоснабжения по водопроводным вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам осуществляет ПАО «Мосводоканал». В техническом подвале на уровне 1-го и 14-го подъездов установлены общедомовые приборы учета холодной воды.

5.3. Отпуск горячей воды и тепловой энергии в горячей воде осуществляет ПАО «МОЭК». В техническом подвале на уровне 1-го и 14-го подъездов установлены общедомовые приборы учета горячей воды и тепловой энергии. Общедомовые узлы учёта теплоснабжения являются собственностью города и переведены в оперативное управление города через ГБУ ЕИРЦ.

5.4. Поставка электрической энергии (мощности) на общедомовые нужды осуществляется ПАО «Мосэнергосбыт». В электрощитовой МКД (4-й и 11-й подъезды) установлены приборы учета электрической энергии на общедомовые нужды. Два электросчетчика учитывает электроэнергию, потребленную электродвигателями лифтов, другие два электроэнергию, затраченную на освещение подъездов.

5.5. Фактов ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не было.

5.6. Диспетчеризация осуществляется с помощью автоматизированной системы АСКУРДЭ, по которой можно отслеживать потребление воды холодной и горячей, тепла в любой момент он-лайн.

5.7. Квартирными приборами учета холодной и горячей воды оборудован практически все квартиры, однако снятие показаний в разное время, с неточностями или непредставление вообще показаний приводит к тому, что начисления не соответствуют выставленным ЖСК счетам от РСО, которые в обязательном порядке следует оплачивать. Проблему может снять переход на прямые договоры с РСО, для чего требуется собственникам принять решение на общем собрании.

6. Придомовая территория

6.1. Землепользователем придомовой территории является ГКУ ИС район Чертаново Центральное, как представитель города Москвы.

6.2. Придомовую территорию обслуживает ГБУ «Жилищник района Чертаново Центральное». Жители содержание придомовой территории не оплачивают.

Утверждено правлением ЖСК «РОМАНТИКА»,
протокол № 4 от 27 марта 2018г,
Председатель правления ЖСК Ветлугин С.Г.

