

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2018г

Уважаемые члены ЖСК и собственники многоквартирного дома!

Правление ЖСК «Романтика» (далее ЖСК) предлагает Вашему вниманию отчет о своей работе за отчетный период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 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 2019г. число собственников в МКД составило 555 человек на 592 квартиры, членов ЖСК насчитывается 203 человек. ЖСК является членом Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развития 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, или www.романтика-жск.рф который носит характер локального информирования, поддерживается собственными силами.

1.3. Управлял и эксплуатировал МКД штат наёмных сотрудников и выборных должностных лица: управляющий, бухгалтер (до 1.02.2018г), рабочий по вывозу мусора, две уборщицы, а также - председатель правления и зампредседателя.

1.4. Сантехническое обслуживание, работы по электрике в доме, аварийно-диспетчерское обслуживание производилось по договору с ГБУ «Жилищник района Чертаново Центральное».

1.5. Все работы по содержанию общего имущества дома выполнялись только за счет квартплаты жителей по ставке, утверждённой Правительством Москвы на содержание и текущий ремонт на 2018г. Никаких дополнительных средств (целевые взносы, членские взносы, платежи в резервный фонд) с собственников не собирали.

1.6. 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.

1.7. В 2018 г. заработная плата, закупка материалов выполнялись только по безналичному расчету. ЖСК не работает с наличными денежными средствами.

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

1.9. Аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности за прошедший год не было. В настоящее время бухучёт ведётся в рамках аутсорсинга, т.е. сторонней профессиональной организацией, что значительно выгодней в экономическом смысле.

1.10. Размер резервного фонда ЖСК на 01.01.2019г составил 419 499,96 руб. Средства пополнились за счёт агентских вознаграждений от провайдеров и операторов связи, пени по задолженности и экономии, когда намеченные по плану работы не исполнялись или были выполнены за меньшие деньги. В частности, ремонт в подъездах не проводился, т.к. в подъездах дома будет проведён восстановительный ремонт как завершающий этап после капитального.

1.11. По состоянию на 01.01.2019г. задолженность перед МОЭК за поставленную тепловую энергию и горячую воду имела место в соответствии с текущими платежами. В настоящее время задолженность перед МОЭК за поставленную тепловую энергию и горячую воду в 2018г полностью погашена. Последний платеж за декабрь 2018г. (с учетом корректировок за 2018г.) по теплотреблению был оплачен в размере 336 365,16 руб., когда в феврале 2019г сумма была доначислена жителям. Это связано с тем, что за тепло в 2018г платили и жители и ЖСК по предыдущему 2017г равными частями ежемесячно 1/12. Однако по окончании года требовалось доплатить за тепло, реально потреблённое в 2018г по показаниям ОДПУ.

1.12. Работа с должниками по квартплате велась индивидуально и с обращениями в мировой суд для вынесения судебных приказов. Подано 45 судебных приказов. По состоянию на 01.01.2019г накопившаяся задолженность жителей по жилищно-коммунальным платежам, не плативших более 3-х месяцев, по данным МФЦ составляет 1 799 874 руб

1.13. Пришлось столкнуться с фактами вандализма, были неоднократно разбиты вывески, закрашивались стены, таблички, был испорчен замок двери правления. Видеонаблюдение города выявило нарушителя, причинившего ущерб, из кв.380, с которым была проведена беседа.

1.14. Трижды по обращениям Тихомировой С.Н. (кв.449) в августе-сентябре Мосжилинспекция проводила проверку ЖСК «РОМАНТИКА», было вынесено три предписания, два из которых были оспорены, третье – штраф 40 000 руб - в процессе оспаривания в судебном производстве.

2. Эксплуатация многоквартирного дома

2.1 Работы по содержанию и эксплуатации проводятся специализированными организациями
-Работы по эксплуатации всех инженерных систем МКД и аварийно- диспетчерское обслуживание МКД производил ГБУ «Жилищник»,

- техническое обслуживание лифтов обеспечивает ПАО «Мослифт»,

- техническое обслуживание газового оборудования и газовых плит провел ПАО «Мосгаз», при этом проверка личных газовых плит в квартирах - это обязанность собственников, но ЖСК оплатил проверку плит в размере 168 000 руб;

дезинсекция производилась своими силами,

дератизация ГУП МГЦД (Дезстанция №9),

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.

2.3. Оформлено страхование общего имущества в СПАО «ВТБ Страхование», что снижает риски и финансовые потери при заливах, вандализме, пожаре и других видах порчи общего имущества.

2.4. Долгов перед контрагентами у ЖСК нет.

2.5. Оформлен доступ к заявкам ОДС в электронном виде, поэтому можем отслеживать заявки жителей и их исполнение в режиме онлайн.

3. Работы в объеме текущего ремонта

- 3.1. Закуплены инструменты для проведения своими силами некоторых работ, что снизило затраты на текущий ремонт. Куплены дрель, шуруповерт, расходные материалы для технического содержания здания, сварочный аппарат,
- 3.2. Замена электросчётчиков и трансформаторов в электрощитовых, т.к. истёк срок службы
- 3.3. Закуплен опрыскиватель для проведения дезинсекции Штиль-450. Проведённая своими силами дезинсекция сразу же оправдала покупку оборудования.
- 3.4. Заменены замки, установлены новые стеллажи, из-за вандажных действий несколько раз менялись информационные таблички.
- 3.5. Своими силами ведутся работы по установке видеонаблюдения для безопасности и контроля в подъездах, закуплено необходимое оборудование.
- 3.6. За счёт исполнителей капитального ремонта выложена антискользящая керамогранитная плитка на площадках на входах в подъезды и на лестницах, хотя эти работы не были включены в смету капитального ремонта.

4. Капитальный ремонт

- 4.1. 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. Для жителей он проведён фактически в рассрочку, т.к. достаточно средств на начало ремонта не было. На 1.01.2019 г работы завершены. Однако подрядчик несёт ответственность за них в течение гарантийного срока, составляющего 5 лет.
- 4.2. В результате многократных обращений удалось попасть в титульный список домов, в которых должен быть проведён ремонт подъездов в качестве восстановительного по окончании капитального. Ожидаем выполнение в 2019г
- 4.3. Есть неудовлетворённость установленными светильниками на этажах, которые выходят постоянно из строя. Ведётся работа по полной замене этой модели светильников. Формируется претензия по этому вопросу.

5. Коммунальные услуги

- 5.1. ЖСК заключил двусторонние 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 холодной 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 - ОДПУ. Денежные средства по выставленным от МФЦ Единым платёжным документам - ЕПД, напрямую поступают в ПАО «Мосводоканал». ЖСК оплачивает в ПАО «Мосводоканал» разницу между отпущенным объёмом на дом холодной

воды и объёмом, потреблённой в квартирах (по показаниям квартирных приборов учёта – КПУ). С учётом горячей воды, потреблённой жителями, оплата идёт в Мосводоканал за водоотведение.

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 учёта 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 учёта 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. Кроме ГВС, мы неоднократно пишем жалобы в МОЭК о некачественной услуге по ГВС. Температурный режим ГВС не соответствует СНиП и СанПИН, т.к. температура ГВС должна быть в точке разбора не менее 60 градусов.

5.6. Диспетчеризация поставки ресурсов в дом осуществляется с помощью автоматизированной системы АСКУРДЭ, по которой можно отслеживать потребление воды холодной и горячей, тепла в любой момент в режиме онлайн.

5.7. Квартирными приборами учёта холодной и горячей воды оборудован практически все квартиры, однако снятие показаний в разное время, с неточностями или непредставление вообще никаких показаний приводит к тому, что начисления не соответствуют выставленным ЖСК счетам от РСО, которые в обязательном порядке следует оплачивать.

5.8. Долги перед организациями РСО отсутствуют. За потребление ресурсов в декабре 2018г оплата была произведена в январе 2019г. Для этого средства в декабре были зарезервированы.

6. Придомовая территория

6.1. Землепользователем придомовой территории является ГКУ ИС район Чертаново Центральное, как представитель города Москвы. Исполнителем работ по уборке территории от лица города является ГБУ «Жилищник района Чертаново - Центральное».

6.2. Придомовую территорию обслуживает ГБУ «Жилищник района Чертаново Центральное». Жители содержание придомовой территории не оплачивают. Собственникам принадлежит дом, ограниченный отмошкой 0,6 м.

6.3. В повестку ОССП 2019г включён вопрос по установке городом столбиков, ограждающих пешеходный тротуар вдоль дома от проезжей части для безопасности жителей.

**Утверждено правлением ЖСК «РОМАНТИКА»,
протокол № 3 от 26 марта 2019г,**

**Председатель Правления ЖСК
Ветлугин С.Г.**