

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2019г

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 2019 г. по 31 декабря 2019 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 562 человек на 492 квартиры, членов ЖСК насчитывается 199 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 лиц: управляющий до 1.07.2019г, рабочий по вывозу мусора, две уборщицы до 01.05.2019г, а также - председатель правления и зампредседателя. Управляющий дома уволилась, но пока новый сотрудник на работу в ЖСК не принят. В настоящее время уборка и вывоз мусора ведётся через компанию «**Видея**», которая платит заработную плату и налоги за своих работников.

1.4. Сантехническое обслуживание, работы по электрике в доме производилось по договору с ГБУ «Жилищник района Чертаново Центральное». Договор по аварийному обслуживанию теперь заключен в конце года с компанией «**АС ЗиС**», которая не только перекрывает работу систем, но и сразу приступает к их ремонту.

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 2019г. **Никаких дополнительных средств (целевые взносы, членские взносы, платежи в резервный фонд) с собственников не взималось.**

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 2019 г. заработная плата, закупка материалов выполнялись только по безналичному расчету. ЖСК не работает с наличными денежными средствами.

1.8. Аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности за прошедший год не было. В настоящее время бухгалтерский учёт ведётся в формате аутсорсинга, т.е. сторонней

специализированной организацией, что значительно выгодней, чем держать штатного сотрудника. Все штрафы по некорректному начислению налогов компания берёт на себя. За 2019г бухгалтерское сопровождение обошлось **265 200 руб.**

1.9. Ревизор проводит проверку по начислениям за ЖКУ, не учитывая поступившие на счёт денежные средства и задолженность по ЖКУ, поэтому не отражено реальное положение.

1.10. Размер резервного фонда ЖСК на 01.01.2020г составил 1 766 405,82 руб. Средства по утверждённому Положению о резервном фонде формируются за счёт агентских вознаграждений от провайдеров и операторов связи, % по краткосрочным депозитам, положительным остаткам после расчёта с РСО, пени по задолженности, взысканные через суд, а также резервируются в конце года средства для оплаты декабрьских ресурсов в январе следующего года. Резервный фонд необходим как «касса взаимопомощи» для расчёта с РСО и другими организациями на фоне постоянной недоплаты со стороны жильцов. РСО мы не можем не оплачивать выставленные ими счета, иначе взыщут через суд.

1.11. Работа с должниками по квартплате велась индивидуально и с обращениями в мировой суд для вынесения судебных приказов. В 2019г подано 42 судебных приказа. Тем не менее по состоянию на **01.01.2020г накопившаяся задолженность жителей по ЖКУ по данным МФЦ составляет 1 645 тыс. руб**

2. Эксплуатация и содержание 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», стоимость составила **896 589,10 руб**

За техническое обслуживание лифтов в 2019 г ПАО «Мослифт» перечислено **516 083,82 руб**

Техническое обслуживание по проверке газового оборудования и газовых плит провел ПАО «Мосгаз», при этом проверка личных газовых плит в квартирах - это обязанность собственников, но ЖСК оплатил проверку плит. Стоимость составила **229 802,30 руб**

Дезинсекция производилась своими силами, куплены специальные средства, спецодежда и инвентарь. Приглашается для проведения обработки рабочих, а не специализированная фирма, что удешевляет затраты на порядок. Дератизация обеспечивается ГУП МГЦД (Дезстанция №9). За вывоз и утилизацию ТБО твердых бытовых отходов (мусора) 2019г ГУП «Экотехпром» перечислено **502 928,53 руб**

Обслуживание домофонов и запирающих устройств осуществляется «МД системы безопасности» - обошлось за прошедший год **242 544,0 руб.**

2.2. Оформлено страхование лифтов в СПАО «РЕСО-Гарантия», что является обязательным при заключении договора на обслуживание лифтов **2 700 руб**

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 **72 198,49 руб.**

2.4. Долгов перед контрагентами у ЖСК «РОМАНТИКА» нет.

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

2.6 Поступления и затраты на содержание составили:

За техническое обслуживание собственникам МФЦ начислено (но не оплачено полностью)

с учётом льгот - 7 511 821,17 руб.

РАСХОДЫ составили:

Техническое обслуживание и текущий ремонт – 2 431 380,33 руб. Оплата по договорам: Мосэнергосбыт, Мосгаз, Мослифт, Жилищник, аварийное обслуживание, Видея (уборка), покупка комплектующих, крепежа, материалов, ремонты, страхование лифтов и ОИ.

Санитарное обслуживание - 874 195,23 руб. Включает вывоз и утилизация мусора компанией Экотехпром, уборка подъездов до 1 июля 2019г силами нанятых уборщиков, после этой даты юристом компанией Видея, покупка веществ для дезинфекции и дезинсекции.

Управление МКД - 502 943,02 руб. Бухгалтерские услуги, юридические услуги, вода, канцтовары, курьерские услуги, хостинг сайта, электронная подпись, поддержка и обновление ПО для бухгалтерии, телефон, электричество офиса.

Отчисления и пр. расходы - 872 618,93 руб. Отчисления на премию, по ГПД и зарплаты в ПФР, ФОМС, ФСС, НДФЛ, штраф, пошлина, банковская комиссия.

Оплата труда - 1 571 882,67 руб. Сюда входит оплата труда председателя, зампредседателя, разносчика квитанций, до 1.07.2019г управдома, уборщиц, работника по вывозу мусора.

Премия 44 805,77 руб. Выплата премий членам правления за работу.

КР на СОИ 424 626,09 руб. Это оплата коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (заливы, протечка, мытьё подъездов): ХВС 126 966,13 руб. (выставил Мосводоканал); ГВС – 297 659,96 руб (оплата в МОЭК – разница между показаниями ОДПУ и начислениями собственникам)

1% МФЦ 202 905,65 руб. По договору с МФЦ и ВТБ за расщепление по транзитному счёту с каждого платежа.

ВСЕГО на содержание ушло 6 925 357,69 руб

Остаток начисленных денежных средств 586 463,48 руб

3. Работы в объеме текущего ремонта

3.1. Установлены электрошкафы в подвалах для каждого подъезда, что позволяет проводить ремонт в подъездах автономно для каждого подъезда. Также размещено электрооборудование для питания систем видеонаблюдения и шлагбаумов, что планируется установить и эксплуатировать в 2020г.

3.2. В мусорокамерах установлены закупленные бактерицидные лампы, что должно улучшить санитарное состояние подъездов. Там же установлены на входах выключатели. Эти работы не входили в капитальный ремонт.

3.3. Несколько раз устанавливались по всему периметру здания решётки на продухах в соответствии с законодательством и принятым решением собственников на общем собрании в 2018г. Однако котозащитники их выламывали, обеспечивая котам вход и проживание в подвале.

4. Капитальный ремонт

4.1. Денежные средства для производства работ капитального собирались в Фондом капитального ремонта г. Москвы через МФЦ. По краткосрочной программе комплексного капитальный ремонт в 2018г. Капитальный ремонт дома производила ООО «Ингода» в результате проведенного тендера ФКР г. Москвы. Однако подрядчик несёт ответственность за проведённые работы 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 по окончании капитального. Множество

обращений не повлияло на ситуацию. Обещание провести ремонт 2020г пока подтверждения не получило. Мосжилинспекция по обращению жительницы Тихомировой выдало предписание о проведении ремонта и ежегодно ЖСК штрафует.

4.3. Есть неудовлетворённость установленными светильниками на этажах, которые выходят постоянно из строя. Ведётся работа по полной замене этой модели светильников.

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 и силовой электроэнергии - 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). За водоотведение с учётом горячей воды, оплата идёт также в Мосводоканал напрямую.

5.3. Отпуск горячей воды и тепловой энергии 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 (ОДУУ) теплоснабжения являются собственностью города и переведены в оперативное управление через ГБУ ЕИРЦ.

Оплачено по выставленным счетам МОЭК за 2019г :

за отопление – 10 451 113 руб, за поставку ГВС - 4 928 770,42 руб.

По данным МФЦ, собственникам начислено (но не всё ими оплачено) :

за отопление – 10 146 444,96 руб, за ГВС – 4 631 110,46 руб

5.4. Затраты на коммунальные ресурсы на общее имущество (идут из содержания СиР) **КР на СОИ составили: ХВС – 126 966,13 руб.; ГВС – 297 659,96 руб**

5.5. По состоянию на 01.01.2019г. задолженность перед МОЭК за поставленную тепловую энергию и горячую воду имела место в размере выставленных счетов за декабрь 2018 г. В январе 2019г оплачено отопление за декабрь 2018г и корректировка по предыдущему году в размере **1 134 192,61 руб**, за этим последовало доначисление по отоплению жителям в марте 2019г, так как МОЭК недоплаты не терпит. В Москве принято решение при оплате за отопление исходить из среднемесячного потребления за предыдущий год равными частями 1/12. Это касается и жителей и ЖСК. Если раньше жители платили за предыдущий год, а ЖСК по общедомовому узлу учёта ОДУУ, то иногда получалось, что ЖСК мог взыскать больше, чем оплатил в МОЭК. Сейчас платим в МОЭК по 1/12 по предыдущему году – и жители, и ЖСК. В 2020г жители будут платить за отопление **значительно меньше**, ввиду того, что прошедшая зима была очень тёплой.

5.6. Поставка электрической энергии на общедомовые нужды осуществляется ПАО «Мосэнергосбыт». В электрощитовой МКД (5-й и 11-й подъезды) установлены приборы учета электрической энергии на общедомовые нужды. Два электросчетчика учитывают электроэнергию, потребленную электродвигателями лифтов, другие два освещение мест общего пользования. Затраты на электроэнергию составили **274 910,82 руб**

5.7. 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.

5.8. Диспетчеризация поставки ресурсов в дом отслеживается с помощью автоматизированной системы АСКУРДЭ, по которой видно потребление воды холодной и горячей, тепла в любой момент в режиме онлайн.

5.9. Квартирными приборами учета холодной и горячей воды оборудованы 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.

5.10. Долги перед РСО у ЖСК отсутствуют. За потребление ресурсов в декабре 2018г оплата была произведена в январе 2019г после выставления счёта от МОЭК. Для этого средства в декабре были зарезервированы в счёт будущих платежей.

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 отмосткой 0,6 м.

6.3. В 2020 г пройдёт установка шлагбаумов, решение по этому вопросу принято на Общем собрании собственников в 2019г. Это позволит закрыть дом от сквозного проезда и парковки для посторонних автомобилей. Произошла некоторая задержка с установкой, так как усложнились законодательные требования, а с детским садом необходимо было на земельный участок подписать соглашение на сервитут. С собственников в нашем доме, а также с их родственников и жителей, зарегистрированных в доме, средства за пропускную услугу и пользование шлагбаумами не собираются.

**Утверждено правлением ЖСК «РОМАНТИКА»,
протокол № 3 от 24 марта 2020г,**

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