

## ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2020г

*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 2020 г. по 31 декабря 2020 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 2021г. число собственников в МКД составило 555 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](http://www.dom.mos.ru). Кроме того, создан собственный сайт [www.romantika-gsk.ru](http://www.romantika-gsk.ru), или [www.романтика-жск.рф](http://www.романтика-жск.рф) который носит характер локального информирования, поддерживается собственными силами.

1.3. В МКД штат не менялся, ставки управляющего и компьютерного специалиста существуют, но никем не заняты. Функции управления возложены на председателя правления, его заместителя в соответствии с их должностными обязанностями.

1.4. В настоящее время уборка, вывоз мусора, сантехническое обслуживание, работы по электрике ведутся через компанию «Видея», которая выплачивает заработную плату и налоги за своих работников.

1.5. Договор по аварийному обслуживанию заключен с компанией «АС ЗиС», которая только перекрывает работу систем в ночное время, но ремонтом не занимается.

1.6. Все работы по содержанию общего имущества дома выполнялись за счет квартплаты жителей по ставке, утверждённой Правительством Москвы на содержание и текущий ремонт на 2020г. *Субсидии городские мы уже несколько лет не получаем. Никаких дополнительных средств (целевые взносы, членские взносы, взносы в резервный фонд, за шлагбаумы, видеонаблюдение) с собственников не взимались.*

1.7. В сентябре 2020г введены в эксплуатацию два шлагбаума у крайних подъездов и затем третий на уровне арки – для спецтехники.

1.8. 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 утверждённой Учётной политикой ЖСК «Романтика» и иными положениями и нормами в области бухгалтерского и налогового учета.

1.9. В 2020г. заработная плата, закупка материалов выполнялись только по безналичному расчету. ЖСК не работает с наличными денежными средствами.

1.10. 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 2020г бухгалтерское сопровождение обошлось 240 000 руб.

1.11. Члены ревизионной комиссии провели профессиональную проверку финансово-хозяйственной деятельности, т.к. имеют соответствующий опыт, высшее образование и владеют электронными финансовыми инструментами, в т.ч. в системе 1С.

1.12. По окончании 2020г года в резервный фонд ЖСК поступило 483 575,13 руб. Регулярные взносы собственники в резервный фонд не вносят. 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, пеней по задолженности, взысканные через суд, остатков неизрасходованных средств по содержанию и текущему ремонту (т.н. экономия). В конце года средства резервируются 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. Мы не можем не оплачивать выставленные нам счета РСО, иначе взыщут через суд.

1.13. Работа с должниками по квартплате велась индивидуально и с обращениями в мировой суд для вынесения судебных приказов. В 2020г подано 5 судебных приказов. Тем не менее по состоянию на 01.01.2021г накопившаяся задолженность жителей по ЖКУ по данным МФЦ составляет 2 307 361,81 руб.

## **2. Эксплуатация и содержание многоквартирного дома**

2.1 Работы по содержанию и эксплуатации проводятся специализированными организациями.

Стоимость работ по эксплуатации всех инженерных систем и санитарного состояния, включая дезинфекцию в период пандемии, составила 2 125 958,54 руб

За техническое обслуживание лифтов в 2020 г ПАО «Мослифт» перечислено 578 351,60 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 жителей. Стоимость составила 190 295,90 руб.

Дезинсекция производилась своими силами, куплены специальные средства, спецодежда и инвентарь. Обязательное соблюдение санитарных требований из-за пандемии повлекло серьёзные затраты. Необходимо было весной и летом 2020г трижды в день проводить дезинфекцию в подъездах, а возле квартир заболевших проводить санитарные мероприятия в специальном костюме и со специальным оборудованием. Препараты для обработки покупали самостоятельно. По предписаниям Роспотребнадзора обработаны холлы по числу заболевших в 62-х квартирах. Несколько человек в доме вследствие заражения Ковид-19 умерли.

Дератизация обеспечивал ГУП МГЦД (Дезстанция № 9). За вывоз и утилизацию ТБО твердых бытовых отходов (мусора) 2020г ГУП «Экотехпром» перечислено 507 135,55 руб.

2.2. Оформлено страхование общего имущества в СПАО «ВТБ Страхование», это снижает риски и финансовые потери при заливах, вандализме, пожаре и других видах порчи общего имущества 72 364,56 руб.

2.3. Установка и обслуживание шлагбаум «МД системы безопасности» - обошлось за прошедший



год 647 613,67 руб, частично средства будут возвращены городом. Диспетчеризация оплачивается ежемесячно отдельно.

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. Заявки передаются специалистам, обслуживающим наш дом.

2.6 Поступления и затраты на содержание составили:

За техническое обслуживание собственникам МФЦ начислено ( но не оплачено полностью ) с учётом льгот - 7 885 115,04 руб.

РАСХОДЫ составили:

Техническое обслуживание и текущий ремонт – 3 445 952,53 руб. Оплата по договорам: Мосэнергосбыт, Мосгаз, Мослифт, Жилищник, аварийное обслуживание, Видея (уборка, эксплуатация – сантехники, электрики), покупка комплектующих, крепежа, материалов, ремонты, страхование лифтов и ОИ.

Санитарное обслуживание – 801 848,42 руб. Включает вывоз и утилизация мусора компанией Экотехпром, уборка подъездов, вывоз мусора, обслуживание дома электриками, сантехниками, юристом компанией Видея, покупка веществ для дезинфекции и дезинсекции.

Управление МКД - 474 098,16 руб. Бухгалтерские услуги, юридические услуги, вода, канцтовары, курьерские услуги, хостинг сайта, электронная подпись, поддержка и обновление ПО для бухгалтерии, телефон, электричество офиса.

Фонд оплаты труда с отчислениями на премию, ГПД и зарплаты в ПФР, ФОМС, ФСС, НДФЛ (всего 13% НДФЛ и в фонды 30,2%), штраф, пошлина, банковская комиссия составил 1 371 491,50 руб

Оплата труда с налогами - 1 268 542,26 руб. Сюда входит оплата труда председателя, зампредседателя, разносчика квитанций

Премия 84 000 руб. Выплата премий членам правления за работу.

КР на СОИ 353 200,32 руб. Это оплата коммунальных ресурсов на содержание общего имущества заливов, протечка, мытьё подъездов):

ХВС - 76 719,19 руб. ( выставил Мосводоканал);

ГВС –276 481,13 руб (оплата в МОЭК – разница между показаниями ОДПУ и начислениями собственникам)

1% МФЦ 200 729,04 руб. По договору с МФЦ и ВТБ за расщепление по транзитному счёту с каждого платежа.

ВСЕГО на содержание ушло 7 378 852,87 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 2021г.

### **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 2017-18гг. 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, в т.ч на приёмах у должностных лиц переломили ситуацию. В октябре 2020г начался ремонт подъездов. Мосжилинспекция прекратит взимать штрафы с ЖСК за ненадлежащее состояние подъездов.

## 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. В декабре 2020г полностью заменены два ОДУУ на новые в обеих половинах дома.

По выставленным счетам МОЭК в 2020г оплачено:

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) ХВС - 76 719,19 руб. ( выставил Мосводоканал); ГВС –276 481,13 руб ( в МОЭК)

5.5. В Москве принято решение при оплате за отопление исходить из среднемесячного потребления за предыдущий год равными частями 1/12. 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, или изыскивались средства, чтобы не иметь долгов перед МОЭК в холодные месяцы. Сейчас платим в МОЭК по 1/12 по предыдущему году – и жители, и ЖСК. В 2021г 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 241 653,18 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. Однако в декабре 2020г, полностью были заменены общедомовые два узла учёта тепловой энергии (УУТЭ), которые являются собственностью города и находятся в управлении ГБУ ЕИРЦ г. Москвы

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 2020г оплата была произведена в январе 2021г 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 отмошкой 0,6 м.

6.3. В 2020 г пройдёт установка шлагбаумов, решение по этому вопросу принято на Общем собрании собственников в 2019г, а по третьему шлагбауму в 2020г. Это позволило закрыть дом от сквозного проезда и парковки 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 30.03.2021г,**

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



