

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2021г

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 2021 г. по 31 декабря 2021 г. по управлению многоквартирным домом по ул. Красного Маяка, д.8, к.2, 1970 года постройки (далее МКД)

1. Управление многоквартирным домом

- 1.1. 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.
- 1.2. Функции управления возложены на председателя правления, его заместителя в соответствии с их должностными обязанностями.
- 1.3. Уборка, вывоз мусора, сантехническое обслуживание, работы по электрике ведутся через компанию «Видея», которая выплачивает заработную плату и налоги за своих работников.
- 1.4. Договор по аварийному обслуживанию заключен с компанией «АС ЗиС», которая только перекрывает работу систем в ночное время, но ремонтом не занимается.
- 1.5. Все работы по содержанию общего имущества дома выполнялись за счет квартплаты жителей по ставке, утверждённой Правительством Москвы на содержание и текущий ремонт на 2021г. 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 взымались.
- 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 утверждённой Учётной политикой ЖСК «Романтика» и иными положениями и нормами в области бухгалтерского и налогового учета.
- 1.7. В 2021г. 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.
- 1.9. Ревизионная комиссия проводит профессиональную проверку финансово-хозяйственной деятельности, т.к. имеют соответствующие опыт, высшее образование и владеют электронными финансовыми инструментами, в т.ч. в системе 1С.

1.10. 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.

Нам выставляют платежи, а также и производит начисления - МФЦ г Москвы. За обработку данных и ведение финансово-лицевых счетов жителей снимается 1%

Показания по теплоснабжению в МОЭК передаёт организация ГБУ «ЕИРЦ города Москвы», снимая их дистанционно. В доме размещены два общедомовых узла учёта тепловой энергии, которые принадлежат г. Москве и находятся в оперативное управление ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».

Эксплуатация и содержание многоквартирного дома

2.1 Стоимость работ по содержанию и эксплуатации всех инженерных систем, а также санитарного состояния, составила **2 155 869,96 руб**

- За техническое обслуживание лифтов в 2021 г ПАО «Мослифт» перечислено **532 305,36 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 **226 229,16 руб**

- Дезинсекцию, Дератизацию обеспечивал ГУП МГЦД (Дезстанция № 9) – **53 121,44 руб.**

- За вывоз и утилизацию ТБО твердых бытовых отходов (мусора) 2020г ГУП «Экотехпром» перечислено **508 764,30 руб**

- Проверка ветканалов **33 000 руб**

- Аварийная служба **60 000,0 руб**

- Использование Аскурдэ - Автоматизированная Система Коммерческого Учета, Регулирования и Диспетчеризации Энергоресурсов - **55 040,0 руб**

- Диспетчеризация и обслуживание шлагбаумов через компанию «МД системы безопасности»- затраты за прошедший год **297 188,0 руб.**

2.2. Страхование.

- Страхование общего имущества в СПАО «ВТБ Страхование» **72 364,57 руб**

- Обязательное страхование лифтового оборудования **2 700 руб**

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

2.3. 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.

2.4 Управление МКД - **538 813, 57 руб**, в т.ч. бухгалтерские услуги (245 200 руб.), бвнковские и юридические услуги, вода, канцтовары, курьерские услуги, хостинг сайта, электронная подпись, поддержка и обновление ПО для бухгалтерии, телефон, электричество офиса,

Оплата труда с налогами - 1 366 691,45 руб. Сюда входит оплата труда председателя, зампредседателя, разносчика квитанций, премии в т. ч. отчисления на премию, ГПД и зарплаты в ПФР, ФОМС, ФСС, НДФЛ (всего 13% НДФЛ и в фонды 30,2%).
ВСЕГО на содержание ушло **8 364 086,49 руб**

2. Работы в объеме текущего ремонта

- 2.9. Установлены другие отверстия приёмки мусора на мусорных стволах на всех этажах дома. Ранее на мусорных ковшах краска слезала, перекраска не удовлетворяла жилищную инспекцию, куда поступали жалобы, менять мусорные ковши было нецелесообразно, в т.ч. и по стоимости. Стоимость текущего ремонта мусорных стволов составила **241 615,19 руб**
- 2.10. Входные группы 14-ти подъездов выложены декоративным камнем – **1 578 604,66 руб.**
- 2.11. Расходные материалы и для ремонта, комплектующие, техника – **309 905,94 руб.**

3. Капитальный ремонт

- 3.9. Окончание работ капитального характера в подъездах дома, проведены работы в проходных помещениях 4 и 12 подъездов, замена плитки на первых этажах, т.к. технадзор не позволил оставить старую из-за не технологичной укладки.
- 3.10.

4. Коммунальные услуги

- 4.9. 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».
- 4.10. 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. Эта вода считается потреблённой на домовые нужды. В 2021 г оплачено Мосводоканалу **18 653,34 руб**
- 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. По выставленным счетам МОЭК в 2021 г оплачено:
За отопление – **11 169 478, 00 руб,** за поставку ГВС – **4 784 311,32 руб.** По ГВС жители оплачивают воду по своим ИПУ, за остальной расход расход идёт из содержания.
В Москве принято решение при оплате за отопление исходить из среднемесячного потребления

за предыдущий год равными частями 1/12 – и жители, и ЖСК. Выставляет платежи и производит начисления - МФЦ г Москвы. Показания по теплоснабжению в МОЭК передаёт организация ГБУ «ЕИРЦ города Москвы», снимая их дистанционно. В доме размещены два общедомовых узла учёта тепловой энергии, которые принадлежат г. Москве и находятся в оперативное управление ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».

В 2021г оплачивали за объём 2020г, который был невероятно тёплым, за **3 413,41 Гкал**

А фактический объём потребления тепла в 2021, который был невероятно холодным, за **4 461,573 Гкал**. Но мы должны доплатить за разницу между потреблённым и фактическим теплом и оплаченным в 2021г. Доплату за 2021г ЖСК в МОЭК проведена в 2022г в размере 2 932 014,80 руб. Жители доплатят в течение 2022года.

4.11. 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 **308 362,44 руб.**

4.12. 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. 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.

4.13. Долги перед РСО у ЖСК отсутствуют. За потребление ресурсов в декабре 2021г оплата была произведена в январе 2022г после выставления счёта от МОЭК. Для этого средства в декабре были зарезервированы в счёт будущих платежей.

Утверждено правлением ЖСК «РОМАНТИКА»,
протокол № 2 от 29.03.2022г,

Председатель Правления ЖСК
Ветлугин С.Г.

