

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2022г

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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 2022г. 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 2022г. 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. 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

утвержденному 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. Остаток средств на расчётном счёте, направленный в резервный фонд, составил **543 538,83 руб.**

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

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

2. Эксплуатация и содержание многоквартирного дома

2.1 Стоимость технического содержания - работ по содержанию и эксплуатации всех инженерных систем **4 015 892,98 руб**, в т.ч. обслуживание по договорам с ООО «Видея», санитарного состояния, дезинсекции, дератизации в размере **949 302,13 руб**

- За техническое обслуживание лифтов в 2022 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 **228 283,21 руб**
- За вывоз и утилизацию ТБО твердых бытовых отходов (мусора) 2022г в ГУП «Экотехпром» перечислено **369 644,65 руб**. Оплата жителей за вывоз мусора шла напрямую в Экотехпром.
- Проверка ветканалов **30 000 руб**
- Аварийная служба **66 000 руб**
- Использование Аскурдэ - Автоматизированная Система Коммерческого Учета, Регулирования и Диспетчеризации Энергоресурсов – **18 000 руб**
- Диспетчеризация и обслуживание шлагбаумов через компанию Интеллект Парк затраты за прошедший год составили **150 315,0 руб**.
- Обслуживание запирающих дверных устройств через компанию «МД-безопасность» составило **222 332,0 руб**

2.2. Страхование.

- Страхование общего имущества в АО «СОГАЗ» **77 700 руб**
- Обязательное страхование лифтового оборудования **2 700 руб**

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 - **645 347,00** в т.ч. бухгалтерские услуги **240 000 руб.**, банковские и юридические услуги, вода, канцтовары, курьерские услуги, хостинг сайта, электронная подпись,

поддержка и обновление ПО для бухгалтерии, телефон, электричество офиса, почта и пр. Фонд оплаты труда с НДС 13% составил **1 360 973,72 руб.** Сюда входит оплата труда председателя, зампредседателя, премии. Отчисления в пенсионный и страховые фонды - **263 381,33 руб.**

ВСЕГО на содержание ушло **7 234 897,17 руб.**, собрано на содержание с учётом льгот и перерасчётов **7 778 436,0 руб.** Остаток **543 538,83 руб.** направлен в резервный фонд.

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

2. Работы в объеме текущего ремонта

В рамках текущего ремонта проводились работы по подкрашиванию следов залива, вандальных надписей, замена светильников, ремонт шлагбаумов. Замена решёток в технологических отверстиях под крышей для пресечения проживания голубей **20 000 руб.** Всего комплектующих, расходных материалов для ремонта, техники закуплено на **389 962, 17 руб.**

3. Капитальный ремонт

По недочётам работ капитального характера отправлялись письма в Фонд капитального ремонта, но несмотря на гарантийный срок, должного отклика не получили.

4. Коммунальные услуги

4.1 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» только за разницу между показаниями ОДПУ и потреблённой водой по ИПУ, электроэнергия мест общего пользования и силовой электроэнергии - с ПАО «Мосэнергосбыт».

4.2 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. Это вода считается потреблённой на домовые нужды. В 2022 г оплачено Мосводоканалу **265 379,48 руб**

4.3 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 2022г оплачено:

За отопление – **12 098 838,38 руб.**, за поставку ГВС – **5 319 571,99 руб.** По ГВС жители оплачивают воду по своим ИПУ, за остальной расход оплата идёт из содержания МКД.

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 теплопотреблению 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 2022 г потребовали **4189,436 Гкал**. Но должны были платить за поставку тепла предшлого 2021 года **4461,573 Гкал**. Справочно: В 2021г должны были платить за объём очень тёплого 2020г – **3413,41 Гкал** с доплатой по прошествии года. Однако городские власти во избежание социальной напряжённости распорядились, чтобы корректирующий платёж был проведен не единовременно, как того требует законодательство, а распределен равномерно в течение года, причём взимать по услуге «отопление» не более чем на 12% по сравнению с платой 2021г. Вот почему в колонке ЕПД «Перерасчёт» по услуге «Отопление» суммы отнимались, и оплата не соответствовала начислениям. В связи с этим в МОЭК жители с ЖСК недоплатили **1 662 196,35 руб**, окончательная цифра будет установлена после окончания года и сверки сразу за два года - 2022 и 2023гг.

4.4 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 **291 098,09 руб**.

4.5 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.

4.9. Долги перед РСО у ЖСК отсутствуют. За потребление ресурсов в декабре 2022г оплата была произведена в январе 2023г после выставления счёта от МОЭК. Для этого средства в декабре были зарезервированы в счёт будущих платежей.

4.10. Работа с должниками ведётся на постоянной основе, поступления по судебным искам, исполнительным листам, пени - составили **589 528,82 руб**. Всего должников, по сведениям из МФЦ, в т.ч. с небольшими сроками задержки – 2, 4 млн. руб

Утверждено правлением ЖСК «РОМАНТИКА»,
протокол № 3 от 28.03.2023г,

Председатель Правления ЖСК
Ветлугин С.Г.

