

ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «РОМАНТИКА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2023г

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 2023 г. по 31 декабря 2023 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 2023г. Никаких дополнительных средств (целевые взносы, членские взносы, взносы в резервный фонд, за шлагбаумы, видеонаблюдение) с собственников не взимались.

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 2023г. 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. Члены ревизионной комиссии провоят профессиональную проверку финансово-хозяйственной деятельности, имеют соответствующий опыт, специализированное 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.

Выставляет платежи жителям, а также и производит начисления - МФЦ г Москвы. За обработку данных и ведение финансово-лицевых счетов жителей снимается 1% от поступивших сумм.

Показания по теплотреблению в МОЭК передаёт организация ГБУ «ИМЦ» (Инженерно – метрологический центр), снимая их дистанционно. В доме размещены два общедомовых узла учёта тепловой энергии, которые принадлежат г. Москве и находятся в оперативном управлении ГБУ «ИМЦ».

Эксплуатация и содержание многоквартирного дома

2.1 Стоимость технического содержания - работ по содержанию и эксплуатации всех инженерных систем **4 785 486 руб** с учётом комплектующих к видеонаблюдению, материалов, инструментария, снегоуборщик **99 000 руб**

Санитарное состояние, дезинсекция, дератизация в размере **88 4436 руб**

- За техническое обслуживание лифтов в 2023 г в ПАО «Мослифт» перечислено **654 425 руб**

- Техническое обслуживание по проверке газового оборудования и газовых плит провело ПАО «МОСГАЗ», при этом проверка личных газовых плит в квартирах - это обязанность собственников, но ЖСК оплатил проверку плит жителей. Стоимость составила **151 219 руб**

- За вывоз и утилизацию ТБО твердых бытовых отходов (мусора) 2023г в ГУП «Экотехпром» перечислено **1 274 049 руб.**

- Проверка ветканалов **30 000 руб**

- Аварийная служба **68 400 руб**

- Использование АСКУРДЭ - Автоматизированная Система Коммерческого Учета, Регулирования и Диспетчеризации Энергоресурсов – **12 000 руб** 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.

- За диспетчеризацию и обслуживание шлагбаумов компанией Интеллект Парк затраты за прошедший год составили **150 315 руб.**

- Обслуживание запирающих дверных устройств через компанию «МД-безопасность» составило **391 584 руб**

2.2. Страхование.

- Страхование общего имущества в АО «СОГАЗ» и обязательное страхование лифтового

оборудования составило **78 400 руб**

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

2.3. Оформлен доступ к заявкам Единого Диспетчерского Центра ЕДЦ в электронном виде, поэтому можем отслеживать заявки жителей и их исполнение в режиме онлайн. Заявки передаются специалистам, обслуживающим наш дом.

2.4 Управление МКД - **518 550 руб** 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.

Оплата труда с налогами – **1 732 256 руб**. Сюда входит оплата труда председателя, зампредседателя, премии членам правления, в т. ч. отчисления на премию и зарплаты в ПФР, ФОМС, ФСС, НДФЛ, всегда 13% НДФЛ и в фонды 30,2%.

ВСЕГО на содержание ушло 9 508 463 руб

2. Работы по ремонтам

Текущий ремонт. В рамках текущего ремонта проводились работы по подкрашиванию следов залива, вандальных надписей, замена светильников, ремонт шлагбаумов, ремонт швов в торце дома за первым подъездом для утепления здания, установка в лифтах видеонаблюдения, ремонтные работы по замене комплектующих снегоуборщика при выходе его строя.

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

3. Коммунальные услуги

3.1 У ЖСК двусторонние договоры на поставку коммунальных ресурсов в МКД с поставщиками коммунальных ресурсов.

3.2 Отопление и горячее водоснабжение - с ПАО «МОЭК», которое осуществляет отпуск горячей воды и тепловой энергии. 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 города Москвы». По выставленным счетам МОЭК в 2023г оплачено:

за отопление – **13 873 474 руб**, за поставку ГВС – **6 058 695 руб**. По ГВС жители оплачивают воду по своим индивидуальным приборам учёта ИПУ, за остальной расход воды 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 инвентежи и производит начисления - МФЦ г Москвы. Показания по теплоснабжению в МОЭК передаёт организация ГБУ «ЕИРЦ города Москвы», снимая их дистанционно. учёта тепловой энергии, которые принадлежат г. Москве и находятся в оперативное управление ГБУ «ЕИРЦ города Москвы».

3.3 Холодное водоснабжение и водоотведение - с ПАО «Мосводоканал». Мы платили за разницу между показаниями общедомового прибора учёта ОДПУ и потреблённой водой по квартирным водосчётчикам, а оплата жителей за своё водопотребление шла напрямую в Мосводоканал, что вызывало много нестыковок. С июля 2023г восстановлена традиционная форма оплата, когда оплата жителей за водопотребление в Мосводоканал идёт через ЖСК. ЖСК

расплачивается с Мосводоканалом полностью по показаниям ОДПУ, которые установлены в техническом подвале на уровне 1-го и 14-го подъездов. Отпуск холодной воды из систем водоснабжения по водопроводным вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам осуществляет ПАО «Мосводоканал». В 2023 г оплачено Мосводоканалу **202 121 руб,**

3.4 За потребление электроэнергии в местах общего пользования и силовой электроэнергии расплачиваемся по договору с ПАО «Мосэнергосбыт», общество осуществляет поставку электрической энергии на общедомовые нужды. 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 в 2023г составили **342 253 руб.**

3.5 Долги перед РСО у ЖСК отсутствуют. За потребление ресурсов в декабре 2023г оплата была произведена в январе 2024г после выставления счёта от МОЭК. Для этого средства в декабре были зарезервированы в счёт будущих платежей.

Утверждено правлением ЖСК «РОМАНТИКА»,
протокол № 3 от 26.03.2024г,

Председатель Правления ЖСК
Ветлугин С.Г.

