

ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2015 г.

(Выдан каждому собственнику в письменном виде 01-03 марта 2016 года)

20 марта 1991 года был подписан государственный акт сдачи в эксплуатацию нашего дома. 2016 год - это год юбилейный, мы прожили в нашем общем доме четверть века. В каком состоянии находится наш дом, сколько платит каждый собственник квартиры все прекрасно знают. 15 информационных стендов и интернет-сайт содержат информацию о текущих событиях. Несмотря на то, что отчеты правления утверждаются ежегодно, решения и их последствия видят все и одобряют 99% голосующих собственников, регулярно возникают скандалы и возмущения отдельных людей. Недовольные есть всегда.

Я, Гончаренко Константин Владимирович, избран председателем правления ЖСК в августе 1989 года. Вплоть до сегодняшнего дня все действия от имени правления ЖСК выполняю я, документы подписываю я и персональную ответственность перед жителями несу я. Я не страдаю манией величия, говорю только об ответственности. Некоторые мои идеи за все 25 лет воспринимались и воспринимаются «неоднозначно» отдельными собственниками и даже членами правления. Сам я никому не сделал плохого за всё время, но, возможно, кому-то не сделал всего хорошего, что, по его мнению, мог сделать. Состав правления менялся на протяжении 25 лет жизни нашего дома. Не менялся только председатель. Но человек не вечен. Я создал саморегулируемую систему управления нашим многоквартирным домом, которая работает в интересах всех собственников и не зависит от личных качеств работников: бухгалтера, управдома, техника-смотрителя, монтеров, слесарей, строителей, уборщиков и дворников. Каждая функция выполняется за отдельные деньги и может быть в любой момент передана

специализированной подрядной организации подконтрольной жителям дома. Общее богатство, созданное за 25 лет: отделка коридоров, лестниц, подъездов, входных групп, чердака и подвала, помещения правления, домофоны, видеосистема, АСКУВ, интернет-сайт, принадлежат всем членам ЖСК. Всё это никуда не денется после моего ухода, останется вам - моим соседям, и вашим наследникам. У каждого жителя нашего дома есть выбор – жить в нашем доме или переселиться в соседний муниципальный дом, в коттеджный поселок или в деревню. Нельзя исполнять обязанности, не имея прав принимать финансовые и хозяйственные решения, исходя из текущей ситуации. Сегодняшние чиновники требуют невозможного, сбора Общих Собраний по каждому мелкому вопросу. Предлагаю подтвердить уставные права председателя правления принимать текущие решения по распоряжению общим имуществом и общими денежными средствами.

В нашем доме сделано очень многое, но проблемы есть всегда. В 2016 году истекает срок эксплуатации наших лифтов. Стоимость замены лифтов в доме значительно превышает средства, собираемые нами с июля 2015 по статье «капитальный ремонт». Замена наших лифтов внесена в план работ «Фонда капитального ремонта г. Москвы» на 2018-2020 годы. Я обращался на Карачаровский механический завод, изготовивший наши лифты в 1991 году, в сам фонд капитального ремонта. Никто не знает механизма, использования средств со специального счета и все боятся ошибиться. Мы однозначно ничего не теряем, а можем добиться ускоренной замены лифтов. Предлагаю начать уже в 2016 году поэтапную замену лифтов. Наши деньги, лежащие на специальном счете, только обесцениваются, мы никогда ничего не получали «за даром», не получим и на этот раз. **Давайте прямо сейчас начнем покупать новые лифты.** «Глаза боятся, а руки делают!»

С 2014 года в нашем доме выполняется ремонт межквартирных холлов. Уже отремонтированы 39 межквартирных холлов. Ремонт ведется без дополнительных сборов на сэкономленные деньги по решению общего собрания. Некоторые собственники не желают жить чисто, красиво и достойно. Это их право. Чтобы ремонт межквартирного холла был выполнен, необходим ключ от общей двери, порядок в холле, отсутствие незаконных перегородок, согласие собственников всех квартир холла. Холлы угловых подъездов, 1 и 7 имеют площадь в два раза большую, чем холлы рядовых подъездов 2-6. Предлагаю утвердить выделение одинаковых «ремонтных средств» в

каждом году по уровню цен на стандартный ремонт рядового холла и выполнять ремонт холлов в угловых подъездах. Жители каждого холла решают сами: отложить ремонт на более поздний срок, выполнить ремонт только вблизи общей двери холла или доплатить свои средства. В этом году мы планируем отремонтировать не менее 10 -12 межквартирных холлов. Необходимо желание и терпение самих жителей. В некоторые холлы входить страшно: велосипеды, коляски, кирпичи, колеса, шкафы, кресла и тумбочки не позволят людям живыми выйти при пожаре. Но и эти холлы мы отремонтируем (возможно) через 20-30 лет (уже без меня и собственников этой рухляди).

Подавайте заявления о ремонте с подписями

4-х квартир в любой форме.

Правительство Москвы за одну ночь снесло палатки у метро, предлагаю принять решение о принудительном сносе незаконных перегородок и дверей в общих межквартирных холлах, обязательном предоставлении ключей от замков общих дверей для доступа к электрощиткам, пожарному оборудованию системам сигнализации или принудительной ликвидации помех для доступа к общедомовой собственности.

В 2015 году была заменена входная «домофонная» дверь во 2 подъезде. Были рабочие сложности, сначала завод-изготовитель ошибся с размерами, потом три возможные домофонные организации не смогли за приемлемые деньги восстановить работу домофона, а я болел. Все проблемы решились. Особенность новой двери: стеклопакет в открывающейся створке – можно видеть, кто стоит за дверью, три петли с шариковыми подшипниками, окраска порошковой полимерной краской. **Давайте заменим все двери.**

Надо отремонтировать три оставшиеся мусорокамеры 2,3,4. Хотелось бы заменить двери на чердак, если найдутся средства, возможно, отремонтировать лифтовые машинные отделения.

С удовлетворением сообщаю, что совершенно вся запорная арматура горячего, холодного водоснабжения и отопления на чердаке и в подвале полностью заменена на современную. Все входы-выходы в технические помещения оснащены датчиками и просматриваются видеокамерами, пожарные датчики установлены во всех общих помещениях, чрезвычайное оповещение работает круглосуточно (музыка в подъездах). Гарантирую, что общее электрическое и сантехническое оборудование находится в идеальном порядке и полностью доступно нашей подрядной организации.

АСКУВ по снятию показаний счетчиков воды устойчиво работает. Это, в первую очередь, повышает производительность труда: за пару часов снимаются и вводятся показания почти тысячи счетчиков. Нельзя требовать, чтобы числа в ЕПД и на шкале счетчика совпадали с точностью «до стакана». Право сдавать показания в письменном виде гарантируется законом, но кроме прав в законе прописаны обязанности и ответственность за содержание квартирных счетчиков в регламентном состоянии. Оплаченная вами ваша вода не уйдет соседям, счетчик воды и краны воды находятся в вашей квартире, вы обязательно используете оплаченную воду.

Подросли дети, приехали зятья, снохи, наследники. К сожалению, совершенно не понимая, откуда взялось благополучие нашего дома, некоторые жители действуют по принципу: «Назло теще выткну себе глаз, пусть у неё зять кривым будет». Каждая жалоба во внешние инстанции имеет такие же последствия. Нынешние чиновники не жили в СССР, не знают о разрухе 90-х годов. Есть «сигнал», должны быть «меры реагирования». Принцип любого чиновника: «Нарушают все, но написали только на вас, вам и ответственность нести». Не давайте повод посторонним чиновникам-оккупантам вредить вашему благосостоянию. Разъясняйте своим детям и внукам, что все сделано за ваши деньги и никого кроме вас не интересует. В прошедшем году разорился массажный салон в подвале 6 подъезда, удалось заключить новый договор аренды. Арендатор вложил большие собственные средства в ремонт нашей собственности и регулярно

платит за воду, электричество, аренду. Состояние подвала и торцевой стены 6 подъезда вы видите сами, по трем жалобам наших жителей работала комиссия Московской Жилищной Инспекции, нарушений несущих конструкций не выявлено, безопасности проживания ничего не угрожает. Предписание МЖИ, при его получении, будет опубликовано на нашем сайте. **Предлагаю на средства, получаемые от всех видов хозяйственной деятельности правления, благоустроить территорию прилегающую к нашим подъездам.** Личные грядки, цветники возможны, если они вписываются в общий дизайн.

В 1991 году об Интернете в нашем доме знали очень немногие, сегодня почти каждая квартира подключена к высокоскоростному интернету. Наш сайт сделан по моей инициативе и действует уже три года на общественных началах. **Необходимо сайт «узаконить».** Для сегодняшней молодёжи общение в Интернете так же естественно, как разговор на «завалинке» для наших бабушек. Предлагаю утвердить возможность оплаты расходов по содержанию сайта из средств «Резервного ремонтного фонда» без увеличения каких-либо взносов. Иными средствами ЖСК распоряжаться по своему усмотрению не может.

Постоянно возникают конфликтные ситуации. Одним нашим жителям ничего не надо, лишь бы был покой и «хоть на рубль дешевле». Другим нравится необычная ухоженность нашего дома, современные технологические «примочки». Если большинство наших жителей поддержит мою предшествующую 25-летнюю работу, я буду продолжать работать в том же духе, если большинство не поддержит, то можно и о пенсии подумать.

ПЛАНЫ НАВСЕГДА. Заменить лифты, хотя бы в одном подъезде в 2016 году.

Оплатить это из специального фонда капитального ремонта, добавить, если потребуется из «целевого резервного ремонтного фонда». Опробовать и отработать всю бюрократическую и техническую процедуры и, не ожидая «светлого будущего», заменить все лифты в нашем доме на новые.

Отчисления на капремонт для Москвы установлены в размере 15 рублей с 1 кв.м. общей площади с июля в 2015 года. В наших ЕПД уже появилась строка: «Взнос на капремонт». Мы накапливаем средства на собственном банковском счете ЖСК. На 01.01.2016 мы собрали на своём специальном счете 2235000 рублей. Но это тоже не выход. Сегодняшний рубль через 20 лет превратится в копейку. Будем проводить работы капитального характера, немедленно не дожидаясь обесценивания денег. В первую очередь будем менять все лифты. Лифты стоят очень дорого, дорог и их монтаж в доме. Будем решать задачи в порядке их поступления. При этом надо учитывать, что ежегодные ремонты холлов и иного общего имущества сократятся, но мы уже многое сделали: полностью отремонтирована система холодного и горячего водоснабжения, арматура системы отопления, система водостока, покрытие крыши, межпанельные швы. Выполнена отделка вестибюлей, крылец, холлов, пожарных лестниц, уложена плитка на пол и установлены пластиковые окна в общих холлах. Все работы будут выполняться без дополнительных сборов.

Оглянитесь вокруг, мы уже давно живем так, как в других домах только мечтают зажить через 30 лет. Цените свою собственность, объясняйте своим детям, контролируйте своих квартирантов.

Год 2015 мы закончили нормально в финансовом плане. Мы получали бюджетные субсидии в максимально возможном размере, в срок отчитывались об их целевом использовании. Мы способствовали получению нашими жителями наибольших льгот от государства. К сожалению, значительно возросла задолженность жителей. Правление

будет вынуждено действовать по закону, начислять пени, обращаться в суд.

Мы разместили информацию о себе в положенных местах и наш собственный сайт обновляется регулярно. Напоминаем: [http :// www . marino 9. ru](http://www.marino9.ru) . *Председатель правления К.В. Гончаренко*

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ЖСК «Марьино-9» за 2015

(Размещен на сайте ЖСК «Марьино-9»)

Ревизионной комиссией проверена бухгалтерская документация и налоговая отчетность за 2015 г. на 01.02.2016 сдана вся отчетность по налоговым платежам и взносам: ИФНС – декларация по УСН, книга доходов и расходов, форма НДФЛ-2, среднесписочный состав, ПФР – декларация об уплате страховых пенсионных взносов, ФСС - отчет об уплате взносов. Задолженностей и переплат нет. Проведена сверка платежей по договорам обслуживания жилого дома. По 2015 г. взаимная задолженность по всем договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями у ЖСК нулевая. Налоговая отчетность, счета ресурсоснабжающих организаций мы помучаем по электронным каналам с юридически заверенной электронной подписью. В 2015 году налажен электронный обмен юридически значимыми документами с МОЭК и МГТС. Баланс и все отчеты за 2015 год сданы в ИМНС 23 по полной форме в бухгалтерской программе 1С версия 8.3. В соответствии с действующим законодательством, все отчетные материалы размещаются в сети Интернет и доступны для граждан из любой точки мира.

Финансовые средства ЖСК

Платежей от собственников на содержание и ремонт многоквартирного жилого дома в течение 2015 г поступило 5 312 609,47 млн.руб. (в 2014 - 5,569 млн руб., в 2013 года на счет ЖСК поступило 5'225'763 руб.) На бюджетный счет ЖСК поступила в 2015 г. от Департамента финансов г. Москвы субсидия на содержание и текущий ремонт дома в размере 729934,08 тыс. руб., в прошлом году это было 1,419 млн.руб. Это разница между фактической и 100% оплатой за «содержание и текущий ремонт» и ставкой, оплачиваемой собственником единственного жилья и зарегистрированного в нем. Все средства переведены по долгосрочным договорам подрядным организациям, имеющим аккредитацию в ЮВАО: содержание, ремонт и обслуживание нашего дома, обслуживание лифтов, абонементное аварийное обслуживание, дезинфекция чердаков и подвалов, текущие ремонтные работы, подготовка дома к зиме и т.д. Отчетливо просматривается тенденция на увеличение доли средств населения и снижения доли бюджетного финансирования. В 2014 и 2015 году средства на содержание и ремонт дома не изменялись. За то с нас сняли финансовые заботы о крупногабаритном мусоре (КГМ) и твердых бытовых отходах (ТБО), а теперь и 7 тысяч рублей за травление мышей и крыс.

Остаток на счете на 01 января 2015 составил 1 152 406 руб. (1.003.765 рублей на 01 января 2014 г.) Перечень и суммы договоров на обслуживание дома ЖСК можно к видеть на портале «Дома Москвы», а также на специальном стенде в помещении правления.

Финансовые расходы в 2015г.

Всего за 2015 год на содержание и ремонт дома поступило 6 042 543,55 руб. Эти средства были израсходованы: подрядной организации по договору – 2 620 618,15, общая электроэнергия по счетчикам –456 566,00 руб., обслуживание ДУ и ППА по договору 257 198,50 руб., обслуживание видео по договору – 415 000 руб., обслуживание лифтов по договору 795 547,98 руб., аварийное обслуживание 141 тыс. руб., управление домом 1'560 тыс. руб., разовые и аварийные расходы 415 тыс. руб.

Оплата коммунальных ресурсов производилась только по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета. Сколько воды потрачено собственниками, столько денег собственникам начислено по тарифам, установленным правительством Москвы. Так за холодную воду начислено 2 222 166,72, руб., за горячую воду-3 113 760,64 руб. В 2015 году не оплаченными остались 44 тыс. куб. метров холодной воды и 27 тыс. куб метров горячей воды. Такая же ситуация в соседних домах. Это не потери и не воровство, это различная погрешность маленьких домашних счетчиков и большого домового счетчика,

несогласованность в показаниях на шкале домашних счетчиков и компьютерных значений.

Потребление воды арендаторами и техническими службами учитываются в общем балансе, дополнительные средства, на нераспределенную квартирными счетчиками воду, брались из общего фонда. Сейчас у нас ведется почасовой контроль расходования воды в каждой квартире, учитывается вода для мытья общих помещений, расход воды в арендованных офисах. Речь идет о десятых долях кубического метра на квартиру в сутки. В прошедшем году плата за дополнительную воду не взымалась.

Для выполнения ремонтных работ в местах общего пользования дома ЖСК правление использует оптимальную схему оплаты. Материалы закупались на оптовых базах самим ЖСК, а договоры заключались только на производство работ и приобретение инструментов и мелких партий материалов, также, как и в предыдущие годы. Все платежи по работам и материалам выполнялись исключительно безналичными банковскими переводами. Договоры и счета на закупку материалов проверены, с банком совпадают. Всего по безналичному расчету переведено по актам и накладным в 2015 году переведено 2891549,86 руб.

Значительный рост объемов ремонтных работ в последние годы стал возможным в связи с глобальным потеплением и ростом тарифов (как не странно), а значит и ростом стоимости сэкономленной тепловой энергии. Экономия на отоплении в 2015 г. составила 3,87млн. руб., против 2,917 млн. руб. в 2014 г. Аккуратное расходование средств позволило в течение 2013 г. расплачиваться за отопление в срок и в полном объеме, не прибегая к дроблению платежей. Временно свободные средства хранятся на депозите и будут использованы для оплаты монтажа новых лифтов. Платежи выполнены в возможном объеме.

ЖСК собирает с жителей лишь часть средств на содержание и текущий ремонт общего имущества. Другую часть средств нам предоставляет бюджет города. Средства эти поступают со значительным опозданием из года в год, не зависимо от личности «городского головы»: 26.02.2007, 27.03.2008, 12.02.2009, 22.03.2010, 21.02.2011, 14.03.2012, 28.02.2013, 17.02.2014, 06.02.2015, на 10.03.2016 бюджетных средств нет

Финансовая деятельность Правления:

Правление в конце 2014 г. очистило подвал под 6 подъездом, нашло арендаторов и там теплился салон тайского массажа. Арендная плата поступила за два месяца. С ноября 2015 стали поступать арендные платежи продовольственного магазина. Все безналичные платежи поступают на расчетный счет, уплачиваются налоги. В помещении щитовой 5 подъезда размещается офис нашей подрядной фирмы, которая убирает и обслуживает наш дом. Эта фирма предоставляет нам скидку в цене за свои услуги. Это учитывается в общем балансе. Резервный ремонтный фонд, благодаря мудрому решению Общего собрания в 2013 года, у нас вырос, и мы собрали за 2014 год 1'010'654 рублей, за 2015 год 1 093 827 рублей по этой графе. Все средства до копейки использованы для финансирования ремонтных работ. Правление размещало временно свободные средства на депозитных счетах, получено 52 тыс. руб. дохода. Все интернет-провайдеры выплачивают небольшие суммы за эксплуатацию наших чердаков и подвалов. Туда же направляются все сэкономленные средства.

Сбор средств на содержание дома и коммунальные услуги

Каждый год публиковать списки должников – пустое дело. Это несчастные люди, которые ходят под угрозой превращения в «бомжей». В списках «задолжников» из года в год фигурируют одни и те же номера квартир. В основном, все наши соседи платят за получаемые услуги стабильно. Увеличение сборов во второй половине 2016 г., есть результат введение платы за капитальный ремонт. Одновременно возросла величина общей задолженности и персональных долгов отдельных квартир.

Поступление денег на счет ЖСК

Месяц

2013

2014

2015

январь

1 842 369,91 ₹

1 588 526,60 ₹

1 946 599,00 ₹

февраль

1 869 759,24 ₹

1 805 285,31 ₹

1 922 047,00 ₹

март

1 628 217,51 ₹

1 811 389,37 ₹

2 006 958,00 ₹

апрель

1 803 229,77 ₹

1 899 399,97 ₹

1 880 892,00 ₹

май

1 732 605,79 ₹

1 653 002,17 ₹

1 899 814,00 ₹

июнь

1 582 762,94 ₹

1 640 672,73 ₹

1 742 301,00 ₹

июль

1 735 017,70 ₹

1 563 964,52 ₹

1 719 815,00 ₹

август

1 470 122,62 ₹

1 572 087,31 ₹

1 839 842,00 ₹

сентябрь

1 632 638,91 ₹

1 601 079,98 ₹

2 144 478,00 ₹

октябрь

1 812 446,22 ₹

1 829 377,34 ₹

1 989 959,00 ₹

ноябрь

1 688 814,97 ₹

1 779 475,17 ₹

2 018 859,00 ₹

декабрь

2 132 916,12 ₹

1 973 796,30 ₹

2 517 551,00 ₹

Всего:

20 930 901,70 ₹

20 718 056,77 ₹

23 631 130,00 ₹

Общий долг за жителями дома продолжает увеличиваться: на конец декабря 2015 года он составлял свыше 2 млн. руб.

Председатель ревизионной комиссии А.Н.Букреев