ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2016 г.

(Выдан каждому собственнику в письменном виде 01-03 марта 2017 года)

В прошедшем 2016 году было сделано удивительно много дел по совершенствованию и преумножению общего богатства нашего дома. Прежде всего произведена замена лифтов в 3 подъезде дома, установлены новые лифты серии «Протон» Карачаровского механического завода. Пройдены все ступени бюрократической процедуры использования средств специального счета капитального ремонта. Пара лифтов для одного подъезда обошлась нам в 4 560 000 рублей, сюда вошла разработка проекта, приобретение комплектующих для лифтов, замена направляющих строительных конструкций, лифтовых кабин, лебедок, редукторов, шкафов управления, этажных дверей, систем связи и автоматики, косметический ремонт и реконструкция электропроводки машинных отделений. Мы полностью расплатились за оборудование и работы и на 05.02.2017 на специальном счете капитального ремонта мы уже собрали 2 276 000 тысячи рублей для замены следующего комплекта лифтов. Сейчас идет монтаж лифтов у наших коллег в районе «Братеево», после освобождения бригад монтажников и «подкопления» средств на нашем счете начнем переговоры о покупке и монтаже следующей пары лифтов. Процедура замены лифтов достаточно неприятная, работает только один лифт, достаточно длительная, почти 4 месяца, но не смертельная. «Глаза боятся, а руки делают».

Продолжался ремонт межквартирных холлов, всего отремонтировано за лето 12 рядовых холлов, и 5 холлов в угловых секциях, имеющих удвоенную площадь полов и стен. Жители каждого холла решают сами: отложить ремонт на более поздний срок, выполнить ремонт только вблизи общей двери холла или не делать совсем. В этом году мы планируем отремонтировать не менее 8-10 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. **Подавайте заявления о ремонте в правление с подписями собственников 4-х квартир в любой форме.**

Завершена замена всех дверей мусорокамер и внутренний ремонт всех мусорокамер, проведена мойка и окраска мусоропровода. Установлены поручни-ограждения в проемах мусорокамер, сами проемы отделаны полированным керамогранитом во всех семи подъездах. Установлены новые светодиодные светильники на козырьках всех подъездов. Во всех мусорокамерах установлены дополнительные контейнеры для мусора, выносимого жителями нижних этажей. Наш дом стал ещё красивее.

В прошедшем году за свои средства мы провели обследование состояния межпанельных швов на фасадах дома. За прошедшие после их заделки 18 лет произошло разрушение покрытий швов, особенно со стороны детских садов. В правлении имеется диагностическая схема состояния швов, имеется понимание необходимых действий. Стоит вопрос о средствах. Вероятно, придется нанимать промышленных альпинистов для ремонта швов в ущерб объему ремонта межквартирных холлов. Эта работа является приоритетной.

Проведен косметический ремонт холлов первого этажа 2 и 5 подъездов: «советский кабанчик» заменен на полированный керамогранит на всех стенах, установлены современные отопительные приборы, закуплены и установлены достойные и дешевые столики для цветов. Предлагаю отделать так все подъезды.

За свои небольшие средства мы заменили 3 двери на чердак, за средства города проведена модернизация системы сигнализации на чердаках в подвале и в щитовых. Заменим оставшиеся 4 чердачные двери в начавшемся году.

Медленно, но неуклонно идет процесс обновления запорной арматуры отопления. Уже заменены все краны стояков в подвале; в отчетном году по чердаку пошла замена арматуры с 1 по 4 подъезд, надо доделать 5-7 подъезды.

Смонтирована и работает непрерывно (!) автоматическая система регулирования отопления. Не всё просто, со скандалами и истериками в первые дни и абсолютно незаметно в ноябре-феврале. Причиной недовольства соседей была неграмотная наладка системы, поэтому повышенный шум на черной лестнице и снижение температуры батарей в жилых комнатах ночью. Всё отлажено, наблюдаю за работой автоматики «собственным телом». Температура в комнатах 26 градусов и не зависит от температуры на улице. За период наблюдения она менялась от +5 до -24 градусов, температура батарей от +48 до +75. Система настраивается и контролируется по

Интернету. В начавшемся году, при наличии средств, работы будут продолжены.

Зима 2016 года стала самой холодной в 21 веке. Только на отопление в отдельные дни тратилось по 5 тысяч рублей ежечасно (!). При сборе с жителей в 680 тыс. руб. в месяц мы оплачивали по 1, 1-1,2 млн. руб. в месяц. Истрачены все летне-осенние накопления. МОЭК ввела новую схему оплаты (в такой ситуации не мы одни), поэтому возможная экономия нам не светит, соответственно и объемы ремонта общего имущества в 2017 году будут минимальны.

Достаточно успешно работает АСКУВ. Показания счетчиков воды снимаются дистанционно в первую ночь после завершения месяца, автоматически вводятся в программу начисления квартплаты. К сожалению, батарейки в счетчиках импульсов («синие коробочки» в туалете) постепенно разряжаются, их надо заменять, процедура занимает 7-10 минут. Производится сверка показаний и составление акта. Проблемой является недоступность собственников. Списки квартир с неработающими передатчиками показаний счетчиков воды вывешиваются в каждом подъезде ежемесячно. Эти квартиры обходятся и обзваниваются почти еженедельно, но это проблема собственников. Если показания не поступают автоматически или письменно, то вначале выставляется среднемесячное значение счетчика, затем номинальное (7 и 5 кубических метров на человека в месяц). «Принуждение к восстановлению работоспособности счетчиков» производится в рамках действующего законодательства.

В 2016 году прошел арбитражный процесс по недоплате нашим ЖСК 887 тысяч рублей МОЭК за горячую воду в 2009-2010 г.г. Процесс мы не выиграли, но и не проиграли. Мы беспроцентно использовали эти деньги несколько лет для текущих ремонтов, потом вернули номинальную сумму без процентов и даже без возмещения судебных издержек. Подробности на нашем сайте.

ПЛАНЫ НА 2017. Заменить лифты в следующем подъезде по рекомендации обслуживающей наши лифты организации. Оплатить это из специального фонда капитального ремонта. Процедура замены уже опробована и отработана, ежегодно менять по одному комплекту лифтов в нашем доме и в дальнейшем.

Отчисления на капремонт для Москвы установлены в размере 15 рублей с 1 кв.м. общей площади с июля в 2015 года. С июля 2017 размер взноса, по постановлению правительства Москвы, увеличится до 17 руб. за кв.метр. Средства спецсчета

капитального ремонта в ближайшие годы будут расходоваться только на постепенную замену лифтового оборудования. Иные задачи будем решать в порядке их поступления, использую только сэкономленные средства. 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. Выполнена отделка вестибюлей, крылец, холлов, пожарных лестниц, мусорокамер, уложена плитка на пол и установлены пластиковые окна в общих холлах. Все работы будут выполняться без дополнительных сборов.

Приоритетными будем считать работы по утеплению дома: ремонту межпанельных швов и экономии тепловой и электрической энергии: монтажу автоматических систем регулирования отопления, установке светодиодных осветительных приборов.

В 2016 году не удалось заменить «домофонные» двери по образцу 2 подъезда. Особенность новой двери: стеклопакет в открывающейся створке – можно видеть, кто стоит за дверью, три петли с шариковыми подшипниками, окраска порошковой полимерной краской. Завод изготовитель усовершенствовал конструкцию двери, кованная решетка убирается внутрь стеклопакета, станет удобнее протирать световой проем. Давайте заменим все входные двери.

Год 2016 мы закончили нормально в финансовом плане. Бюджетные субсидии сократились до микроскопических размеров, их едва хватает для оплаты вывоза мусора, хотя эту обязанность взял на себя город и город оплатил вывоз мусора за 15 лет вперед. Специальный счет для получения бюджетных субсидий у нас пустой, но плата за его обслуживание взимается, будем закрывать в начавшемся году. 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.

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

В прошедшем году, в связи с заменой лифтов, я, как председатель правления ЖСК, развил бурную деятельность.: выступал на всероссийском форуме по управлению в

ЖКХ, опубликовал 3 статьи в газете «Труд», 2 статьи в журнале «Управление многоквартирным домом», вступил в переписку с С. Мироновым (партия «Справедливая Россия»), лично встречался и беседовал с депутатом Г. Хованской. Всем и всё «фиолетово». Мы можем рассчитывать только на самих себя и свои средства. В то же время повышаются требования по бюрократической отчетности, власти грозят большими штрафами. Наиболее остро стоит вопрос с ГИС ЖКХ (государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства). Мы не можем постоянно «одалживаться», просить о бесплатных консультациях, бесплатном «по знакомству» выполнении работ по размещению данных на государственных порталах. Придется увеличить фонд расходов по графе «Обучение, консультации, юридические и информационные услуги» без увеличения взносов и поставить эти работы на нормальную финансовую и организационную платформу.

В нашем доме, да и во всем ЖКХ страны остро стоит проблема «бесхозных» квартир. В каждом подъезде нашего дома есть 5-10 квартир собственники которых реально не живут в них и никак о них не заботятся. Это «вторые» квартиры, унаследованные квартиры, арендные квартиры, квартиры с асоциальными собственниками. Лица имеющие права на такие квартиры, не по злому умыслу , а от безграмотности уклоняются от своих обязанностей по безопасному содержанию своей собственности. Любая нештатная ситуация в такой квартире приводит к параличу остальных 16 квартир этого стояка. Правление будет вынуждено подавать списки таких квартир в налоговую инспекцию и органы внутренних дел.

Мы разместили информацию о себе в положенных местах и наш собственный сайт обновляется регулярно. Напоминаем**:** **http ://** **www** **.** **marino** **9.** **ru**

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ЖСК «Марьино-9» за 2016

(Размещен на сайте ЖСК «Марьино-9», размещен на стендах во всех подъездах)

Ревизионной комиссией проверена бухгалтерская документация и налоговая отчетность за 2016 г. на 01.02.2017 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 2016 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 2016 году работал электронный обмен юридически значимыми документами с Мосводоканалом,
ВТБ, провайдером интернета
hoster
.
ru
, ООО «Бухгалтер», МОЭК и МГТС. Баланс и все отчеты за 2016 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 счет ЖСК поступило в 2016 году 33 683 800 рублей, оплачено подрядным организациям 33 845 749 руб. На бюджетный счет ЖСК поступила в 2016 г. от Департамента финансов г. Москвы субсидия на содержание и текущий ремонт дома в размере 249 458 руб. в 2015 году это было 729 934,08 тыс. руб., в 2014 году - 1,419 млн. руб. В 2017 году бюджетных субсидий не предвидится. Из поступивших средств на содержание и ремонт многоквартирного жилого дома в течение 2016 г начислено собственникам 6 325 612 руб., оплачено подрядной организации «ЭкоСервис» 2 692 607 руб., уплачено за электроэнергию – 557 079 руб., обслуживание 14 лифтов – 800 000 руб., ДУ и ППА- 240 000 руб, аварийное обслуживание – 140 000 руб., АСКУВ – 284 000 руб., обслуживание видео-радио- 420 000 руб., разовые работы по счетам и нарядам – 375 000 руб. 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 в 2016 году и 7 тысяч рублей за травление мышей и крыс.

Остаток на счете на 01 января 2017 составил 990 456 руб. (в прошлом году -1 152 406 руб.). Перечень и суммы договоров на обслуживание дома ЖСК можно видеть на портале «Дома Москвы», а также на специальном стенде в помещении правления.

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 2 440 727 руб., не распределенными между собственниками остались 270 600 руб. За горячую воду начислено 3 400 750 руб., не распределенными оказались 178 360 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 не распределенную 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.

Временно свободные средства хранились на депозите, не выплаченные МОЭК средства (887 000 руб.) использовались на погашение задолженностей тому же МОЭК в период больших холодов. Платежи по всем счетам выполнены в полном объеме. Осенью 2016 года по соглашению с МОЭК средства были все-таки выплачены, но арбитражный суд встал на нашу сторону и в иске МОЭК отказал. В разделе «Суды» на сайте ЖСК приведены подробности судебного дела.

Финансовая деятельность Правления:

Весь 2016 год регулярно поступали арендные платежи продовольственного магазина. Расходы на электричество и воду также оплачивались арендатором. 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 собрал за 2014 год 1’010’654 рублей, за 2015 год 1 093 827 рублей, за 2016 - 1 313 068 руб. Все средства до копейки использованы для финансирования ремонтных работ. Правление размещало временно свободные средства на депозитных счетах. Все интернет-провайдеры выплачивают небольшие суммы за эксплуатацию наших чердаков и подвалов. Туда же направляются все сэкономленные средства. Правление ЖСК не имеет наличных денег, все платежи выполняются через банк, небольшие срочные закупки хозяйственных и канцелярских товаров выполняются по корпоративной пластиковой карте. Все тарифы, используемые при начислении оплаты установлены правительством Москвы, опубликованы в печати, имеются на нашем сайте. В прошедшем 2016 году тариф по статье «Целевой резервный ремонтный фонд» не менялся – 3,60 руб./м3. Сборов на «нужды ЖСК», как в большинстве других ЖСК и ТСЖ не производится. Общий доход за 2016 год составил 460 780 руб., все необходимые налоги в бюджет выполнены, оставшиеся средства использованы для финансирования ремонтных работ.

Сбор средств на содержание дома и коммунальные услуги

Увеличение сборов еще во второй половине 2015 г., есть результат введение платы за капитальный ремонт. Одновременно возросла величина общей задолженности и персональных долгов отдельных квартир.

Месяц

2014

2015

2016

2017

январь

1 588 526,60

1 946 599,00

2 135 815,00

2 178 646

февраль

1 805 285,31

1 922 047,00

2 644 186,00

2 241 847

март

1 811 389,37

2 006 958,00

2 775 911,40

апрель

1 899 399,97

1 880 892,00

2 229 042,70

май

1 653 002,17

1 899 814,00

2 193 699,92

июнь

1 640 672,73

1 742 301,00

2 149 873,35

июль

1 563 964,52

1 719 815,00

1 999 750,00

август

1 572 087,31

1 839 842,00

2 307 517,00

сентябрь

1 601 079,98

2 144 478,00

2 266 089,00

октябрь

1 829 377,34

1 989 959,00

2 260 700,00

ноябрь

1 779 475,17

2 018 859,00

2 410 800,00

декабрь

1 973 796,30

2 517 551,00

2 802 759,00

Всего:

20 718 056,77

23 631 130,00

28 176 143,37

Общий долг за жителями дома продолжает увеличиваться: на начало декабря 2016 года он составлял 1 835 959 руб., правление ведет постоянную разъяснительную работу с должниками.