

Доклад
председателя правления ЖСК «Буран»
Антоновой Е.Б. на общем собрании
(18/05/2017 года)

Уважаемые члены ЖСК и собственники!

Время «бежит», уже прошел год с прошлого собрания и уже два года, как работает правление, избранное в 2015 году.

Прежде чем приступить к отчёту о проделанной работе, рассказать о состоянии дел на сегодняшний день **хочу ещё раз выразить благодарность всем членам правления и членам ревизионной комиссии, которые помогали мне в течении всего этого времени.**

Особую благодарность хочу выразить **председателю ревизионной комиссии Негодиной О.Я.**, за поддержку, за небезразличное и участливое отношение, помощь в юридических вопросах, грамотных советах, за активную жизненную позицию, **Свистунову А.О.** и **Гибайдуллину Т.Р.** – за поддержку в решении технических вопросов, **Саркеевой Т.Н** и **Бекман Н.В.**- в вопросах бухгалтерии.

Хочу выразить благодарность нашему коменданту Олисовой Татьяне Николаевне- работает с декабря 2016 года, очень добросовестный, безотказный сотрудник, светлый и положительный человек.

В августе 2016 года у нас поменялся бухгалтер: правление выразило недоверие Исаевой Н.Н., была взята на должность гл.бухгалтера Мамадалиева М.И., по совместительству. Работа в нашем ЖСК велась гл.бухгалтером Исаевой Н.Н. не совсем грамотно и при уходе она даже отказалась передавать дела новому гл.бухгалтеру.

Повела себя безответственно и не порядочно.

По её работе было выявлено много недочётов: не проведены начисления по жильцам, не соответствовали остатки по счетам Сбербанка, некоторые операции были задвоены, Дт и Кт задолженность не сформирована, операции проведены были некорректно, не соответствовали корреспонденции счетов при отражении операции, ошибки в авансовых отчётах и т.д.

Мамадалиева Марина Ивановна, новый г. бухгалтер , работая два дня в неделю, попыталась наладить работу, но времени ей не хватало на всё и правлению стало ясно, что надо искать человека на полный рабочий день и исправлять всё ,то что было неправильно сделано.

Нам повезло, теперь у нас работает, прекрасный человек , грамотный и кропотливый гл.бухгалтер, Федоровская Любовь Алексеевна.

Целью работы каждого правления является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания наших жильцов, надлежащего содержания общего имущества нашего дома, **но нам пришлось продолжать разгребать наследие, что наследством никак назвать нельзя.....**

В мае 2015 года ступени первых трёх подъездов были в аварийном состоянии, сплошной развал. Компания «ПСК-97», на тот момент обслуживающая наш дом , запрашивала за ремонт подъездов с входной группой около 400 т.руб., помимо сметы, но никакие виды работ по текущему ремонту ими не проводились.

Общим собранием **26.05. 2015 года** решение вопроса за такие деньги было **отклонено.**

После этого правление приняло решение заключить договор с другой обслуживающей компанией - ООО «Вани», они подремонтировали входную группу ,т.е . промазали швы в напольной плитке, укрепили её , зачистили крышу подъездов, козырьки прошпаклевали, подкрасили свежей краской- т.е. провели текущий ремонт согласно договора. И если сравнить по затратам то за 5 месяцев работы с ООО «ВАНИ» (с 01.08.2015 г) мы заплатили 1 175 636 т.рублей, а за такой же период работы с « ПСК -97» - 1 153 358 т. рублей. То есть деньги тратились почти такие же, а работ не проводилось нужных.

Обращаю внимание жильцов, что на перечисленные выше работы дополнительных денег с жильцов не собиралось.

Нам удалось выполнить эти работы за счет денежных средств из планово-нормативного расхода, которые идут на санитарное содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание дома.

Но, возникли непреодолимые разногласия с компанией ООО «ВАНИ» по оплате МОП. Предпринимались неоднократные попытки договориться о меньшей цене выставляемых счетов с руководством компании, писались письма, устраивались переговоры....Но прийти к согласию не удалось.

В течении всего периода работы с ООО «ВАНИ» правление искало компанию ,которая бы соответствовала интересам ЖСК, не завышала бы цены, не накручивала их, **и нам это с большим трудом и, к нашей большой радости удалось.**

На сегодняшний день, заключён договор ,с более ответственной и серьёзной компанией, и по более выгодной нам по цене, которая , начиная с 1 марта 2017 года обслуживает наш дом – ООО «Гарант-Престиж». Экономия составляет 50 тыс.руб. в месяц.

Текущий ремонт подъездов – стоит на повестке дня: **с 1 июня 2017** года начинается ремонт подъездов, и будет продолжаться до октября.

Смета на ремонт представлена, рассмотрена правлением : ремонт одного подъезда составляет **260 тыс.** рублей. Изыскать эти деньги нам конечно сложно, так как возникают непредвиденные расходы по судам, поэтому правлением принято решение: все средства аккумулированные на расчётном счёте использовать на текущий ремонт подъездов.

Вопрос о ремонте наших подъездов стоит на контроле и в Управе, и в Префектуре и в МЖИ , так как ремонт не проводился более 10 лет, хотя предыдущими Общими собраниями, принимались решения о проведении ремонта подъездов. Состояние подъездов в ЖСК - удручающее.

Предлагаю утвердить смету на ремонт подъездов.

Приёмка дома к осенне -зимнему периоду происходит не позднее 20 сентября, поэтому чтобы сдать дом, не получить от МЖИ никаких замечаний , считаю что , необходимо обезопасить себя и проголосовать за поэтапный ремонт подъездов. Это на случай претензий от МЖИ.

Июнь-Август(С 5- 8 подъезд); Сентябрь –Ноябрь (С 1-4 подъезд).

СУДЫ

В течении 2-х летней работы нашего правления, нам пришлось разгрести много судебных дел:

1. По кв. №114 с компанией «Мосссоцгарантия». Вопрос решён в пользу ЖСК – долг нам заплачен, госпошлину суд отозвал (6 000 рублей). Установлен хороший рабочий контакт с представителями этой фирмой.

2. В 2015 году было «отбито» перед Мосжилинспекцией ЮАО г. Москвы несколько писем – жалоб от жителей дома на расчёты по ЖКУ. В 2016 году жалоб в МЖИ от жильцов не было.

3. Но самое главное и серьёзное - это было решение о лишении ДЖКХ и Б ЮАО нашего дома субсидий на второе полугодие 2015 года и предъявление судебного иска в размере 5 миллионов рублей.

Волокита с этим делом до сих пор продолжается, хотя Суд мы выиграли, (никаких задвоений и обогащений в ЖСК нет), и 18 мая с.г. состоится слушание в Девятом Арбитражном суде Москвы по выплате нам субсидий в сумме 399 т.р., т.к. субсидии были за 2015 год не выплачены и деньги ушли обратно в Департамент Финансов Москвы.

На адвоката по субсидиям 2015 года уже затрачено ЖСК – **160 000 т.р.**, отсужено в пользу ЖСК только **60 000 т.р.**, так как судится с нами государство, в лице ДЖКХ И Б ЮАО. Это мы доказали только то, что мы правы и у нас нет задвоений и обогащений. А теперь мы судимся за выплату этих субсидий, и это стоило ЖСК ещё **80 000 т.р.** для оплаты адвокату.

Следует отметить, что суммы выделяемых городом субсидий на расходы по содержанию дома, резко сокращаются Правительством Москвы, в 2015 году - было выделено 756 тыс.руб., в 2016 году - 535 тыс. руб.; в 2017 году - 266 тыс.рублей (209- в первом полугодие, 57-во втором). При таком положении вещей, управлять и справляться с финансовыми расходами нереально. Тарифы растут, субсидии уменьшаются. С 1 июля тарифы опять вырастут и субсидии уменьшатся до 57 тыс.рублей. Во всех соседних ЖСК меньше 7 рублей не собирают.

правление предлагает подумать, поднять целевой сбор по «Расчётам за ЖКУ» до 5 рублей.

Прошу присутствующих собственников поддержать и утвердить это решение.

4. По кв. № 164. С собственником Терёхиным А.Д. вопросы закрыты, но его писанина обошлась нашему ЖСК в убыточную сумму – **45 т.р.:** (Из 60 000 т.р. потраченных на адвоката, суд присудил ему вернуть только - 15 т.р.)

Все недоразумения по оплате решены благодаря его жене. Члену ЖСК.

5. В феврале 2016 года собственник кв. № 135 Смоленцева А.В. подала на ЖСК в суд по поводу залива, шести нижних квартир, обвинив ЖСК в плохом обслуживании и содержании труб, находящихся у неё в санитарно-техническом шкафу и предъявила претензий на сумму более полумиллиона рублей. **В марте 2017 года,** она снова подала в суд, теперь по поводу неправильного начисления сумм за оплату ЖКХ и предоставления ей технической документации, и отчётной по ЖСК начиная с 2008 года: сметы, отчёты и протоколы, балансы.

По этим двум перекликающимся делам, ЖСК был вынужден нанять адвоката, который отстаивает права ЖСК, и заказать свою техническую экспертизу по заливу.

Затраты связанные с делами по кв. № 135: -145 т.р. Дела находятся в Нагатинском районном суде, в стадии рассмотрения.

6. Судебное дело с ПАО «МОЭК» и счётчики ОДПУ.

На прошлом собрании я рассказывала, что счета за отопление в начале отопительного сезона, в октябре 2015 года, были сильно завышены, аж в 1,5-2 раза. ПАО «МОЭК» отказался признать неисправность счётчика и наше мнение по этому поводу. 15.03.2016 года была проведена трёхсторонняя комиссия, было отмечено что счётчик неисправен, но и после этого нас никто не хотел слушать. Несмотря на нежелание ПАО «МОЭК» признавать неисправность счётчика, правление приняло решение оплачивать счета по специальной формуле (постановление № 1034, Методика № 99), а не по завышенным счетам ПАО «МОЭК». В противном случае, при таком финансовом положении в ЖСК- без субсидий, с задолженниками около 500 т.р., все деньги бы ушли на оплату отопления.

В результате нашей работы, выяснилось что ,наши счётчики не стоят даже на учёте в ГБУ ЕИРЦ, а зависли в Департаменте Городского имущества Москвы в 2013 году. Об этом мы узнали в ГБУ ЕИРЦ на личном приёме, где мы ставили вопрос о замене неисправного счётчика. А раз он у них не стоит на учёте, то и менять они его нам не стали.

В настоящее время ЖСК добивается ,чтобы явное упущение в работе предыдущего председателя исправить сейчас , и тогда решать вопрос о замене счётчика.

Самым простым решением вопроса было бы начислить жителям по нормативу города Москвы « 0,16», как это было сделано предыдущим правлением, а не «0,13», но мы на это не пошли ***и никто из жителей не оплатил за отопление больше, чем годом ранее.***

Теперь ПАО «МОЭК» предъявил к ЖСК судебный иск, правлением было принято решение оплатить адвоката, затраты - 80 000 т.рублей. Первый суд уже состоялся, второе заседание Арбитражного суда состоится в 06 июня 2017 года.

Вопрос о транзитных трубах.

Правление продолжило в 2016 году решать вопрос о транзитных разводящих магистральных трубопроводах ГВС, ХВС и ЦО , проходящих через наш технический подвал. Было написано множество писем в различные инстанции, и в Управу, и в Департамент Городского имущества , Мэру Москвы Собянину С.С.

Вопрос , наконец-то, правлением доведён до логического конца, конкретное подразделение ПАО «МОЭК» признано ответственным за эти транзитные магистральные трубопроводы , и будет осуществлять их содержание и обслуживание .

НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ

Должники знают, что с каждым из них проводится постоянная работа, однако не все спешат платить.

Правление постоянно вело работу с неплательщиками за полученные ими жилищно-коммунальные услуги. На **01.06.2015** года задолженность жителей составляла **721 тыс. рублей.**

Сейчас на **01.05.2017** года задолженность составляет **540 тыс.рублей**, из них : **164** тысяч рублей задолженность по кв. № 8 (Русанов В.Н. – 134 т.р. и Гранкина О.Н. 40 т.р.), **279** тысяч рублей по кв. № **210** Шарабурина И.В. - по этим квартирам работают **судебные приставы**.

По кв. № **280** **Булгакова Г.М.** - в том году на дату собрания (21.04.2016) была задолженность в размере 148 т.тр., выплачивалась задолженность частями в течении 2016 года , сейчас долг составляет 30 т.р.;

Так же имеется задолженность по кв.№ **197** **Лобачёва Л.А.**, в размере **22 000** тыс.рублей, квартира сдается ,проживает молодая семья, долг платят частями , предупреждены : если в течении мая с.г. не погасят задолженность, будем подавать документы в суд;

Продолжает накапливать долги кв. № **163** - Сердюк В.А., - задолженность **27 000** тыс.руб, пенсионерка , оплачивает в конце года старший сын.

По этим квартирам правление продолжает вести работу.

По капитальному ремонту:

Средства накапливаются на специальном счёте ЖСК, на 01.04.2016 года на нем было 1 млн.675 т.рублей, на 01.01.2017 – 3 млн.619,5 тыс. рублей,сейчас на 01.05.2017 года – 4 млн.300 т.рублей. Теперь мы уже можем подумать о капитальном ремонте труб в подвале, предлагаю начать заниматься этим вопросом конкретно и всерьёз, заказывать проектную документацию , искать подрядчика.

СМЕТА затрат и поступлений на 2017 год разработана в соответствии с требованиями «Методик по составлению сметы расходов и доходов на управление многоквартирным домом», утверждённой Департаментом экономической политики и развития Москвы (Распоряжение № 21 от 23.05.2007), которая включает в себя, утверждённые установленным порядком, тарифы и цены и предусматривает:

Часть 1. Целевые поступления и бюджетные ассигнования.

1.Целевые поступления предусматривают необходимые денежные средства на содержание дома и коммунальные услуги, рассчитанные на базе утверждённых тарифов,Бюджетные ассигнования (субсидии) это

доплата городом до установленного планово-нормативного расхода 23,60/27,14 руб./кв.м.

2.Обеспечение ресурсоснабжающих (РСО) организаций рассчитывалось исходя из объёма потреблённого коммунального ресурса в 2016 году, умноженного на тариф.

3.Комиссионное вознаграждение – это денежные средства поступавшие на счёт ЖСК от организаций, связанных с обслуживанием договоров, таких как оплата счетов по кабельной антенне, радиотрансляции.

4.Эксплуатация (расчёты за ЖКУ) – денежные средства идущие на оплату за ЖКУ составляет с 01.07.2015 года четыре рубля с квадратного метра.

5.Капитальный ремонт.

Часть 2.Расходы

1.Расходы на содержание и текущий ремонт МКД. В эту статью входит - санитарная уборка подъездов и уборка мусора из мусорных камер, вывоз крупногабаритного мусора, бытовых отходов и их уничтожение, обслуживание лифтов, текущий ремонт дома, содержание инженерного оборудования дома и управление МКД.

2.Расходы по оплате коммунального ресурса полученного жителями МКД, предусмотренного по заключённым договорам на их поставку. В эту статью входит – оплата отопления, ХВС и ГВС, водоотведения, электроэнергии. Рассчитывалось, исходя из объёмов потреблённого коммунального ресурса в 2016 году умноженного на утверждённый тариф.

3.Комиссионное вознаграждение. Денежные средства, поступающие на счёт ЖСК от организаций, связанные с обслуживанием договоров, таких как: оплата кабельной телевизионной антенны, радиосеть, обслуживание домофонов.

4.Расходы, связанные с начислением за ЖКУ, вознаграждение по управлению МКД.

План работы правления на 2017г.

1. Основная задача - дальнейшее обеспечение нормальной жизнедеятельности всех инженерных систем дома в целях комфортного и безопасного проживания жителей в нем.

2. Проведение ремонта в подъездах, с учётом возможностей обслуживающей организации и наличия денежных средств.

Срок проведения работ с 01 июня по 31 октября 2017 года,

поэтапно: июнь- август (№ 5-№8подъезды);

сентябрь-ноябрь (№1-№4 подъезды)

3.Продолжить работу по замене неисправного ОДПУ.

4.Продолжить работу по максимальному сокращению задолженностей по ЖКХ.

5.Продолжить работу по получению субсидий за 2 полугодие 2015 года.

6.Начать подготовку проектной документации и поиск подрядной организации для проведения капитального ремонта труб в подвале.

Председатель правления ЖСК

Антонова Е.Б.