

ОТЧЕТ
о финансово-хозяйственной деятельности ЖК «Восход»
за 2019 год

1. Общая информация

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ЖК «Восход» (Далее ЖК) за период с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности ЖК за отчетный период и предоставления Вам информации о текущем финансовом положении ЖК.

Отчет составлен на основании бухгалтерской и иной документации ЖК.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ руководство деятельностью ЖК осуществляется Правлением.

За отчетный период обязанности Председателя Правления исполнял Диль А.Р.

ЖК «Восход» включает в себя 1 многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. им. А.П. Чехова, д. 6а.

Общая площадь жилого фонда по имеющимся данным на 31 декабря 2019 года составляет 18774,8 кв.м., административная (нежилая) – 664,2 кв.м.

ЖК заключены договора со всеми ресурсоснабжающими организациями и организациями, осуществляющими эксплуатационное обслуживание инженерных систем.

По состоянию на 31 декабря 2019 года задолженность перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетом составляла 3 478 906,82 руб., в том числе:

– за теплоснабжение –	2 952 302,79 руб.;
– водоснабжение и водоотведение –	147 137,52 руб.;
– газоснабжение –	49 020,59 руб.;
– электроснабжение –	210 110,52 руб.;
– вывоз мусора –	70 425,40 руб.;
– обслуживание лифтов –	23 450 руб.;
– обслуживание домофонов –	26 460 руб.;
– обслуживание систем отопления, ХВС и ГВС –	21 000 руб.;
– взносы в ПФ, ФСС за работников –	0,00 руб.;
– НДФЛ –	0,00 руб.;

2. Финансовые показатели

Статья 154 Жилищного кодекса РФ включает в плату за жилое помещение и коммунальные услуги следующее: плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется собственниками на основании сметы расходов, утвержденной Протоколом общего собрания собственников. Плата за коммунальные услуги осуществляется собственниками на основании счетов, выставленных в соответствии с показаниями приборов учета.

За отчетный период собственникам помещений было начислено:

- за ЖКУ – 14 061 151,60 руб.
- капитальный ремонт – 1 491 705,83 руб.

Фактическое поступление денежных средств составило

- за ЖКУ – 14 108 043,12 руб.
- капитальный ремонт – 1 634 751,97 руб.

Дебиторская задолженность по коммунальным услугам составила:

- за ЖКУ – 3 839 076,80 руб.
- капитальный ремонт – 1 359 854,73 руб.

Ведется работа по уменьшению дебиторской задолженности с физическими и юридическими лицами. Собственники квартир, имеющие задолженность по коммунальным платежам предупреждаются письменными уведомлениями, подаются против них иски о взыскании задолженности как по коммунальным услугам, так и за капитальный ремонт. Практически по всем вынесено положительное решение в пользу ЖК. На исполнении у судебных приставов находятся исполнительные листы на сумму 1 038 113 руб. (с учетом пеней и госпошлины).

На начало отчетного периода задолженность собственников по оплате коммунальных услуг составляла 3 951 967,93 руб., за отчетный период она уменьшилась до 3 839 076,80 руб. Просроченная задолженность (неоплата более одного месяца) на 31 декабря 2019 года составила 2 291 652,80 руб. Однако уменьшение просроченной задолженности произошло из-за списания долга кв. 103 в размере 114 462,59 руб. Вследствие отсутствия данных о собственнике в суд выйти мы не могли. На декабрь 2019 года задолженность составляла 274 462,59 руб. После продажи квартиры в декабре 2019 года бывший собственник оплатил 160 000,00 руб., что чуть больше начислений за последние три года. Оставшуюся сумму отсудить не представлялось возможным, поэтому ее пришлось списать. Без учета списания задолженность фактически выросла.

Под угрозой новых судебных разбирательств были направлены дополнительные денежные средства в размере 300 000,00 руб. на погашение задолженности перед теплоснабжающей организацией ПАО «Т Плюс». Однако задолженность удалось уменьшить только с 3 088 369,87 руб. (на 01.01.19) до 2 952 302,79 руб. (на 31.12.19).

За отчетный период расходы составили – 16 609 262 руб., в том числе:

- на оплату коммунальных услуг было оплачено – 13 348 444,00 руб.
- за услуги обслуживающих организаций – 897 770,00 руб.
- из средств капитального ремонта – 2 363 047,36 руб., в том числе:
 - ремонт крыши – 914 231,32 руб.;
 - ремонт крылец и входов в подъезды – 905 223,22 руб.;
 - ремонт детской площадки – 105 648,00 руб.;
 - ремонт спортивной площадки – 244 303,05 руб.

Согласно смете на 2019 г. было запланировано израсходовать по статьям финансово-хозяйственной деятельности – 3 638 514,40 руб. Однако в связи с введением нового тарифа по смете с марта 2019 года фактически было начислено 3 558 614,05 руб. За 2019 год было потрачено 3 225 419,78 руб. Остаток составил 452 166,91 руб., который будет перенесен в смету следующего периода. Отчет о расходах приведен в приложении 1.

3. Хозяйственная деятельность

Силами сотрудников ЖК осуществляется текущая эксплуатация жилого дома, производится уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории и контейнерной площадки, идет выполнение сантехнических и электротехнических работ и заявок собственников квартир, выполняются аварийные заявки, ведется подготовка дома к сезонной эксплуатации (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и разрешительных документов у поставщиков услуг). Регулярно проводятся обходы и осмотры здания, отслеживаются объемы и качество предоставляемых коммунальных услуг по заключенным договорам, ведется планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома.

Главный бухгалтер ЖК обеспечивает организацию бухгалтерского учета в

кооперативе, ведет кадровую работу предприятия, обеспечивает составление бухгалтерской отчетности в налоговую службу и различные фонды. Бухгалтер-расчетчик проводит внесение в программу бухгалтерского учета показаний счетчиков приборов учета, сдаваемых жильцами, внесение информации об оплате коммунальных услуг, проводит начисление квартплаты собственникам помещений.

Председателем и Правлением проводится рассмотрение коммерческих предложений различных подрядных организаций с целью уменьшения затрат собственников квартир.

За отчетный период были выполнены следующие виды работ:

- выполнена работа по покраске газовых труб (работа оплачена в том году);
- устроена пешеходная дорожка вдоль дома со стороны кадетской школы;
- частично произведена замена плафонов уличного освещения и освещения в подъездах;
- произведена замена вкладышей скольжения у лифтов 2 подъезда, в лифтах 6 и 7 подъездов заменено напольное покрытие;
- во время проведения капитального ремонта пандусов дополнительно были выполнены работы по удлинению пандуса с целью уменьшения его наклона;
- произведена подготовка к отопительному сезону, в том числе:
 - заменена 1 задвижка Ду150;
 - проведена настройка системы отопления, продолжается исправление плохого отопления в большинстве плохо отапливаемых квартир и перегрева системы в целом, а именно исправление ошибок в проектировании системы отопления. В двухтрубной системе отопления на каждой батарее должен стоять отсечной клапан, регулирующий объем теплоносителя проходящего сквозь батарею. Таких клапанов ни запроектировано, ни установлено не было. В результате чего большая часть теплоносителя проходит сквозь батареи первых этажей и лишь оставшаяся часть распределялась по всем остальным вышерасположенным этажам. Практика установки отсечных клапанов на батареях показала положительный результат в 90% случаев. Установка клапанов приводит к более равномерному распределению тепла и снижению перегрева системы.

В рамках капитального ремонта были выполнены следующие работы:

- ремонт крыши над 6 и 7 подъездами включая крыши лифтовых;
- ремонт крылец 1-7 подъездов с отделкой входов в подъезды;
- на детской площадке установлены игровая машинка с детской горкой и качели-балансир;
- на спортивной площадке частично установлен ограждающий забор. Однако из-за проблем у подрядчика работы не были завершены до конца. На данный момент в суде находится иск о взыскании с подрядчика ООО «СПЗ Гранит» штрафов и неустоек.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ЖК за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. позволяет сделать следующие выводы:

- услуги оказываются ЖК в рамках заключенных договоров на обслуживание;
- материальные ценности и оборудование приобретается с приложением всех отчетных документов;
- финансовое состояние ЖК хорошее – со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями вовремя и в полном объеме производились оплаты выставленных счетов, а в пользу ПАО «Т Плюс» оплата происходила в опережающем порядке с учетом погашения имеющейся перед ним задолженности.

Председатель правления ЖК «Восход»