

ОТЧЕТ
о финансово-хозяйственной деятельности ЖК «Восход»
за 2020 год

1. Общая информация

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ЖК «Восход» (Далее ЖК) за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 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. Чехова, д. ба.

Общая площадь жилого фонда по имеющимся данным на 31 декабря 2020 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 2020 года задолженность перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетом составляла 4 091 172,26 руб., в том числе:

– за теплоснабжение –	3 197 101,35 руб.;
– водоснабжение и водоотведение –	118 355,02 руб.;
– газоснабжение –	24 725,99 руб.;
– электроснабжение –	201 639,90 руб.;
– обслуживание лифтов –	23 450 руб.;
– за ремонт дорожного покрытия –	397 200 руб.;
– за ремонт подъезда –	128 700 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 – 15 057 703,56 руб.
- капитальный ремонт – 1 458 807,05 руб.

Фактическое поступление денежных средств составило:

- за ЖКУ – 14 448 958,51 руб.
- капитальный ремонт – 1 848 774 руб.

Дебиторская задолженность по коммунальным услугам составила:

- за ЖКУ – 4 447 821,85 руб.
- капитальный ремонт – 969 887,14 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. За отчетный период в суд было направлено 58 судебных приказов и 8 исковых заявлений по взысканию 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 1 812 009,67 руб. (с учетом пеней и госпошлины).

На начало отчетного периода задолженность собственников по оплате коммунальных услуг составляла 3 839 076,80 руб., за отчетный период она увеличилась на 608 745,05 руб. до 4 447 821,85 руб. Просроченная задолженность (неоплата более одного месяца) на 31 декабря 2019 года составляла 2 315 321,78 руб., к 31 декабря 2020 увеличилась на 232 993,69 руб. и составила 2 548 315,47 руб.

За отчетный период расходы составили – 16 977 009 руб., в том числе:

- на оплату коммунальных услуг было оплачено – 13 353 315 руб.
- за услуги обслуживающих организаций было оплачено – 969 184 руб.
- из средств капитального ремонта – 2 654 509 руб., в том числе:
 - капитальный ремонт отмостки дома – 1 378 100,00 руб.;
 - замена трубопроводов-лежаков ХВС и ГВС в 1-5 подъездах – 1 147 392,54 руб.;
 - завершение установки забора спортивной площадки – 128 497,00 руб.;

Согласно смете на 2020 г. было запланировано израсходовать по статьям финансово-хозяйственной деятельности – 4 088 808,35 руб. (3 636 641,44р. – начисления за 2020 год плюс остаток с прошлых лет 452 166,91р.). За 2020 год было потрачено 3 718 833,04 руб. Остаток составил 358 502,36 руб., который будет перенесен в смету следующего периода. Отчет о расходах приведен в приложении 1.

Объем накопленных денежных средств на специальном счете капитального ремонта на 31.12.2021 составил 1 869 921,86 руб.

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:

- выполнен ремонт 7-го подъезда включая:
 - замену окон в подъезде на пластиковые;
 - установку единого кабель-канала для телекоммуникационных проводов;

- установку решетки на лестничной площадке для ограничения доступа на технические этажи;
- во время проведения капитального ремонта отмосток дома дополнительно были выполнены работы по ремонту дорог как во дворе дома, так и подъездной дороги вдоль кадетской школы;
- произведена подготовка к отопительному сезону;
- продолжено исправление плохого отопления в плохо отапливаемых квартир и перегрева системы в целом, а именно исправление ошибок в проектировании системы отопления. Заменены порядка 120 запорно-регулирующих устройств на батареях для выравнивая подачи теплоносителя на проблемных стояках. 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;
- заменены участки стояков отопления в 3 и 7 подъездах;

В рамках капитального ремонта были выполнены следующие работы:

- замена трубопроводов-лежаков ХВС, ГВС, циркуляции ГВС в подвале 1-5 подъездов;
- на спортивной площадке доустановлен ограждающий забор.
- ремонт отмостки жилого дома с организацией пешеходной зоны между 2 и 4 подъездами.

В объеме договора по капремонту был включен ремонт 650 кв.м. отмостки и 50 кв.м. ямочного ремонта, однако в процессе ремонта было принято решение о включении в ремонт еще 50 кв.м. отмостки, а фактическое выполнение ямочного ремонта составило 151 кв.м. Так как сумма превышала 10% от изначального договора, то не было возможности оформить его как дополнительное соглашение к основному договору по капитальному ремонту. Поэтому для оплаты работ был заключен дополнительный договор с оплатой из текущего ремонта на сумму 397 200 руб.;

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ЖК за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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 стабильное – со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями вовремя и в полном объеме производились оплаты выставленных счетов.

Председатель правления ЖК «Восход»