

Отчет Правления ЖСК «Севан» финансово-хозяйственной деятельности за период 2025 года

В отчетном периоде работа Правления ЖСК была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ЖСК, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов (собственников) ЖСК.

Финансово-хозяйственная деятельность ЖСК осуществляется на основании Постановлений Правительства РФ (правила содержания общего имущества, правила и обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, Постановлений Правительства Москвы об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения).

Для надлежащего содержания общего имущества жилого фонда на 2025 год заключены договоры:

- ГБУ «Жилищник» работы по аварийно-техническому обслуживанию систем инженерного оборудования жилого фонда (выполнение заявок населения круглосуточно: отключение устройств ХВС, ГВС, электрооборудования; прочистка канализационного трубопровода).
- ГБУ «Жилищник» работы по техническому обслуживанию, ремонту: санитарное содержание общего имущества: влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа, мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов, мытье пола лифта - ежедневно. Мытье лестничных площадок и маршей 1 раз в месяц. Подметание лестничных площадок и маршей 1 раз в неделю. Уборка площадки перед входом в подъезд 1 раз в неделю. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода 1 раз в неделю. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов 2 раза в год. Мытье плафонов, почтовых ящиков, дверей, окон в помещениях общего пользования 1 раз в год. К эксплуатации дома в осенне-зимний период промывка и опрессовка систем центрального отопления. К весенне-летней эксплуатации: промывка фасада и цоколей, наладка сантехоборудования и электрооборудования. Проводит осмотр систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения. Акт подготовки дома к отопительному сезону сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО в текущем году. При ненадлежащем выполнении услуг ЖСК направляло в ГБУ «Жилищник» претензии, согласно которых производился перерасчет платы за не предоставленные услуги согласно договора о предоставлении услуг по санитарному содержанию общего имущества.
- АО «Мослифт» работы по техническому обслуживанию лифтов и организации эксплуатации лифтов организацией, ежегодное освидетельствование и страхования лифтового оборудования (приостановка работы лифта, устранение неисправности). Акт освидетельствования оборудования сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО при подготовке жилого фонда к отопительному сезону в текущем году.
- АО «Мосгаз» работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового и внутриквартирного оборудования (октябрь 2025г.). Жильцами дома предоставлен доступ для выполнения технического обслуживания внутриквартирного и внутридомового газового оборудования, кроме кв. 45, 91. Направлены уведомления собственникам на выявленные нарушения при проведении ТО от 08.10.2025 года. Выявленное нарушением АО «Мосгаз» в квартире 45 (собственник Петров В.В.) по факту перепланировки: газифицированное помещение объединено с жилой комнатой не устранено с 2024 г. Работа по устранению выявленных нарушений продолжается.
- ООО «РЕМТЕХНОЛОГИЯ» электроизмерительные работы (апрель 2025): измерение сопротивления заземляющих устройств, проверка фаза-ноль в электроустановках, испытание силовых кабелей линиям напряжением в щитовой каждой квартиры, проектом вводно-распределительном устройстве системы электроснабжения (щитовая жилого дома), техническом подполье. Технический отчет по испытанию устройств сети защитного заземления и измерения сопротивления изоляции электросетей и токоприемников сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО при подготовке жилого фонда в осенне-зимний период в текущем году.
- ООО «Вента» работа по периодической проверке квартир и технического состояния систем вентиляции дома в целом проводилась в феврале, в июне, в сентябре 2025 года. Акт проверки технического состояния квартир и жилого дома в целом при подготовке жилого фонда в осенне-зимний период сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО в текущем году.

—ООО «Компания ТРИОДА» в сентябре провела работу по очистке, обезжириванию, промывке, дезинфекции и видео диагностике внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропроводов четырех подъездов дома.

— АО «Мосэнергосбыт» —освещение лестничных маршей и лифтового оборудования. Ежемесячно 30 числа снимаются показания с общедомовых электросчетчиков освещения лестничных маршей и лифтового оборудования и подаются на сайт организации.

—АО Мосводоканал — отпуск воды и прием сточных вод. Ежемесячно 30 числа снимаются показания с общедомового счетчика воды, и подается на сайт организации.

Переход на прямые договоры позволил исключить ситуации, когда за долги отдельных собственников, вынуждены были расплачиваться по услугам общего имущества добросовестные жильцы. Но несвоевременная произведенная замена вышедшего из строя прибора холодной воды, горячей воды, истечение срока эксплуатации или просроченная поверка приборов учета воды, а также отсутствие фактических показаний воды; начисления исходя, из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем привели к задолженности перед АО «Мосводоканал». АО «Мосводоканал» в июне 2025 года обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о выдачи судебного приказа на взыскание с ЖСК задолженности за услуги по поставке холодной воды питьевой воды и приему сточных вод в размере 61402,33 руб., а также госпошлину в размере 12066 руб. ЖСК направлено возражение относительно исполнения судебного приказа. Арбитражный суд вынес определение об отмене судебного приказа в размере 73468,33 руб. АО «Мосводоканал» в октябре 2025 года обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о выдачи судебного приказа на взыскание с ЖСК задолженности за услуги по поставке холодной воды питьевой воды и приему сточных вод в размере 11610,23 руб., а также госпошлину в размере 8000 руб. за период с 04 апреля 2025 по 30 апреля 2025 года. ЖСК направлено возражение относительно исполнения судебного приказа. Суд, исследовав сведения, отменил судебный приказ. В ноябре 2025 года АО «Мосводоканал» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о выдачи судебного приказа на взыскание с ЖСК задолженности за услуги по поставке холодной воды питьевой воды и приему сточных вод в размере 23216,77 руб., а также госпошлину в размере 8000 руб. за период с 01.02.2025 по 31.03.2025 года. ЖСК направлено возражение относительно исполнения судебного приказа. Суд, исследовав сведения, отменил судебный приказ. Регулярно проводились текущие ремонтные и профилактические работы по настройке и ремонту системы контроля доступа в подъезды организацией «Азбука дома». Регулярно 1 раз выполняются работы - дератизации технического подполья (Дезинфекционная станция № 3 ГУП МГЦД (Московский городской центр дезинфекций). Правлением, согласно действующим постановлениям Правительства РФ, было оформлено страхование гражданской ответственности на 2024-2025гг. по лифтовому хозяйству. Страховых случаев не было. Вся исковая работа осуществляется силами ЖСК без привлечения сторонних организаций.

Осуществляется раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации ЖСК в объемах предусмотренных Законодательством РФ в свободном доступе в информационной системе ГИС ЖКХ. Осуществляется раскрытие информации утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года №731 на сайте ЖСК moidomru.ru/sevan5/. В отношении отчетности и учета в кооперативе неукоснительно выполняются требования Устава ЖСК и Жилищного кодекса РФ.

Расходы на выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома формируются на основании перечня и работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда. В Люблинском районном суде рассматривался иск от Логуновой Т.И. кв.№43 к Табибовой Е.Ю. кв.№47 о взыскании ущерба, причиненного заливом. Решение вынесено в пользу Логуновой Т.И. После получения решение будет доведено до каждого члена (собственника) ЖСК. В Люблинском суде рассматривается дело о пресечении использования жилого помещения не по назначению и приведения его в надлежащее состояние. Истец Чернышов Е.Н кв.90; ответчик Смольянинова М.А. кв.91.Полученное решение буде доведено до каждого члена (собственника) ЖСК.

Благодаря решению собственников ЖСК «Севан» протокол № 1 от 17.12.2023 проведен капитального ремонта фасада МКД в сроки с апреля по июль. В региональной программе капитальный ремонт фасада запланирован на 2030-2032гг.

Петровым В. кв.№45 в сентябре была подана жалоба в Прокуратуру ЮВАО в отношении Председателя Правления Каменецкой И.Г. по факту нарушений требований жилищного законодательства при содержании и ремонте МКД. По выполнению ремонта фасада МКД нарушений не выявлено. Выявлены нарушения: а именно отсутствие списков местных органов самоуправления – пожарной охраны, санитарно-эпидемической станции, скорой медицинской помощи. Назначено наказание в виде штрафа в размере четырех тысяч рублей. Штраф Председателем оплачен в размере двух тысяч рублей (при уплате штрафа не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления о наложении административного штрафа административный штраф может быть уплачен в размере половины суммы наложенного административного штрафа.)

В системе ГИС оформляется документ об отсутствии задолженности собственника (объект управления задолженности), для получения субсидии на коммунальные услуги. Кв.№ 26 в которой временно проживает Данильченко Владислав Александрович, оформлялась субсидия на коммунальные в отсутствие собственника Шидловской Людмилы Николаевны. Это целевое, незаконное обогащение за счет государства. В настоящее время начисление субсидии снято с кв.№ 26. Данильченко В.А. собственник кв.№74, которую он сдает и незаконно получает субсидию. Работа по снятию незаконно получаемой субсидии продолжается.

Осуществление претензионно-исковой работы по взысканию с плательщиков задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, возложенные ЖСК «Севан» выполняются в полном объеме.

Для обеспечения надлежащего содержания жилья дома необходимо проводить текущий ремонт подъездов. Согласно п.3.2.9 Постановления Госстроя № 170 текущий ремонт общего имущества должен проводиться с периодичностью раз в 3-5 лет в зависимости от физического износа. В августе и сентябре произведен планово-предупредительный ремонт первого и второго подъездов в МКД. До 20 декабря завершится ремонт третьего и четвертого подъездов в МКД.

Производилась замена ламп у лифтов, под козырьками четырех подъездов дома, в приквартирных холлах, в настоящее время под козырьками подъездов установлены новые светильники светодиодные линейные. В 2025 году было несколько засоров канализации в техническом подполье: песок и прочие наполнители из кошачьих лотков. Строительный мусор (куски штукатурки, известь), тряпки, губки, крупные пищевые отходы самые сложные засоры, вылитые в унитаз. Для их удаления приходилось вскрывать лежневку. Несмотря на все засоры, допустимые безответственными жильцами, техническое подполье содержится в чистоте и порядке.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с нормами, установленными Федеральным Законом 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» (редакция от 05.12.2022 года, регулирующая порядок ведения бухгалтерского и налогового учета).

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.2025 год составил: 8475625,82 руб.

– Средства на специальном счете капитального ремонта составляют: 7350999,39 руб.

– Средства на расчетном счете для бюджетных поступлений составляют: 32456,16 руб.

– Средства на основном счете ЖСК составляют: 1092170,27руб.

Оплата, рассчитанная в квитанциях ЕИРЦ за потребленную горячую воду, холодную воду, водоотведение и отопление, вывоз ТКО на расчетный счет ЖСК в 2025 году не поступали, а направлялись непосредственно по прямым расчетам ресурсоснабжающим организациям и оператору по обращению с ТКО. Сведения для контроля от ЕИРЦ поступали в бухгалтерию ЖСК.

Поступило на р/с.: 6724097,27руб.

–целевые поступления членов (собственников) ЖСК «Севан»: 4030998,23 руб.

– средства бюджетного финансирования: выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ: 426648,55 руб.

– средства бюджетного финансирования: выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ по капитальному ремонту – 403538,45 руб.

– целевые взносы собственников на капитальный ремонт общего имущества –1862912,04 руб.

На обслуживание жилищного фонда согласно планово-нормативным ставкам, утвержденным Правительством Москвы на 2025 год проведены и уплачены средства в размере 13922224,21 руб.: За комплекс работ и услуг по текущему ремонту, санитарному содержанию МКД общего имущества «ГБУ Жилищник» района Печатники: за – 848963,85руб.; За аварийное обслуживание инженерных систем дома ГБУ «Жилищник» района Печатники – 206504,70 руб.; За техническое обслуживание и

работы по эксплуатации лифтов АО «Мослифт» - 261694,80 руб.; АО «Мосэнергосбыт» - 60224,31 руб. ООО «Стройсап» выполнение работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома - 8799999,90 руб.; ООО «Стройсап» выполнение планово-предупредительного ремонта подъездов в МКД - 1999997,14 руб.; Компания «Тензор» оплата пользования бухгалтерской программой - 35000,00 руб. ООО «Вента-Омега» - периодическая проверка состояния вентиляционных каналов - 25245,00 руб.; ПАО «РОСГОССТРАХ» - 3000,00 руб.; Компания «ТриОДА» очистка, промывка, дезинфекция внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропроводов - 13234,84 руб.; АО «Мосгаз» - 94637,16 руб.; Оплата госпошлины кв.91 Казначейство России (ФНС России) - 2000,00 руб.; Оплата ООО «СофЛайн Интернет Трейд» - 2300,00 руб. Kaspersky Premium; юридические услуги ИП Александровская О.А. - 12000,00 руб.; оплата за информационные услуги по размещению и поддержки сайта ЖСК «Севан» - 3000,00 руб.; ООО «РЕМТЕХНОЛОНИЯ» оплата за электроизмерительные работы - 20990,00 руб.; оплата Ассоциации СРО Объединение ТСЖ. ЖСК, ЖК» - 14036,60 руб.; услуги банка - 36312,75 руб.; авансовый отчет (канц.товары, лампы освещения для лестничных клеток и подвального помещения, бумага для принтера в комнату правления ЖСК «Севан», предметы для уборки лестничных клеток подъездов, услуги почты, зонты для труб дымохода, картриджи для принтера в комнату правления, строительные материалы для устранения нарушения стен подъездов, новый кран в комнату Правления, хозяйчики для мусра первых этажей МКД, изготовление ключей вход в техническое подполе и мусорокамеры МКД - 36410,16 руб.

Все оплаты произведены по актам выполненных работ.

З/плата сотрудникам ЖСК «Севан» - 991147,00 руб.; Налоги от ФОТ - 455526,00 руб.

Недополученные средства на возмещение льгот по техническому обслуживанию от отдела субсидий по льготной категории граждан составили на 03.12.2025 г - 39231,50 руб.

Недополученные средства на возмещение льгот по капитальному ремонту от отдела субсидий по льготной категории граждан составили на 03.12.2025 г - 35439,98 руб.

Оплата ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг производится своевременно. Взаиморасчеты с поставщиками работ (услуг) сверяются.

Оплата труда 108000,00 соответствует штатному расписанию, утвержденному решением общего собрания членов ЖСК «Севан» (протокол №1 общего собрания членов ЖСК «Севан» от 12.04.2025 г): Председатель - 40000,00 руб.; бухгалтер - 20000,00 руб.; комендант - 15000,00 руб., технический служащий (уборщица) - 33000,00 руб.

Налоги с заработной платы начислены, верно, в полном объеме и перечислены в бюджет: Задолженности нет.

Расчеты с населением по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в 2025 году производились по ставкам и тарифам, утвержденным Постановлением Правительства Москвы с учетом льгот для льготной категории граждан.

Задолженность за членами ЖСК по начисленным оплатам ЖКУ на 03.12.2025 год составила: 79943,79 руб.

Задолженность на 03.12.2025 год по начисленным оплатам на капитальный ремонт составила: 4550,69 руб.

Остаток денежных средств на р/с на 03.12.2025 год составил: 1277498,88 руб.:

Средства на специальном счете капитального ремонта составляют - 817449,98 руб.

Средства на расчетном счете для бюджетных поступлений составляют - 47362,25 руб.

Средства на основном счете ЖСК составляют - 412686,65 руб.

Первичные документы, договоры, счета, акты выполненных работ и прочие документы кооператива подшиты в папки, хранятся в хронологическом порядке. Нарушений финансовой дисциплины не установлено. Нецелевого использования денежных средств не установлено. Доходы учтены в полном объеме. Все фактически произведенные начисления и расходы 2025 году целевые.

Работа Председателя довольно трудная психологически, а Ваша поддержка - это самое важное условие для преодоления трудностей.

Спасибо.

Председатель Правления ЖСК «Севан»

И.Г.Каменецкая

