



О Т Ч Е Т

**руководителя ГКУ города Москвы
«Инженерная служба района
Новокосино»
перед Советом депутатов
МО Новокосино**

19 февраля 2019 года

г. Москва

Вступительная информация

Распоряжением префекта ВАО г. Москвы от 26 сентября 2017 года № 574-В-РП Кретов А.В. назначен на должность руководителя ГКУ «ИС района Новокосино» на срок с 29 сентября 2017 года по 28 сентября 2020 года.

Предмет, цели, виды деятельности (функции) ГКУ «ИС района Новокосино»

Предмет, цели, виды деятельности (функции) ГКУ «ИС района Новокосино» определены Уставом, а также постановлением Правительства Москвы от 24 апреля 2007 года № 299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации».

Учреждение создано для выполнения государственных услуг, работ и государственных функций в сфере функционирования жилищно-коммунального хозяйства города Москвы в целях обеспечения реализации предусмотренных федеральными законами, нормативными правовыми актами города Москвы полномочий города Москвы.

Целью учреждения является создание условий, необходимых для:

- развития самоуправления граждан в жилищной сфере в форме создания и деятельности ТСЖ;
- деятельности управляющих организаций, независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющих по договору с ТСЖ, либо с собственниками помещений многоквартирного дома, функции по управлению многоквартирным домом.

Основные виды деятельности (функции):

1. Представление интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах по жилым и нежилым помещениям в многоквартирных домах, находящихся в государственной собственности города Москвы (в том числе по приемке и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов-новостроек при наличии в них жилых и/или нежилых помещений, переходящих в государственную собственность города Москвы, либо оборудования, подлежащего учету на балансе Учреждения или ГКУ г. Москвы Дирекция ЖКХиБ ВАО).
2. Обеспечение в установленном порядке бухгалтерского и статистического учета жилых помещений в многоквартирных домах района Новокосино, находящихся в государственной собственности города Москвы и учитываемых в имущественной казне города Москвы на основании соответствующих договоров с Департаментом городского имущества города Москвы.
3. Ведение архива копий технической документации по многоквартирным домам района Новокосино.
4. Подготовка в установленном порядке документов, необходимых для описания состава общего имущества в многоквартирных домах,

- расположенных на территории района Новокосино, за счет и в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных на содержание Учреждения.
5. Сбор, обобщение от управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК и представление в управу района Новокосино и ГКУ г. Москвы Дирекция ЖКХиБ ВАО отчетности по использованию бюджетных субсидий в порядке и на условиях, определенных нормативными и/или правовыми актами города Москвы.
 6. Предоставление в ГКУ г. Москвы Дирекция ЖКХиБ ВАО сведений для расчета бюджетных средств по статьям «Иные расходы по эксплуатации жилищного фонда» и «Субсидии теплоснабжающим организациям в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению», формирование потребности в выделении бюджетных субсидий и сводной отчетности.
 7. Проверка расчетов управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК на получение бюджетных субсидий и полноты представленных документов, подтверждающих право на их получение.
 8. Администрирование доходов платежей за социальный наем.
 9. Осуществление иных видов деятельности, возложенных на учреждение нормативными правовыми актами, поручениями учредителя и Уставом.

Кроме того, в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 14 мая 2008 года № 1040-РП «О порядке выполнения государственными казенными учреждениями города Москвы инженерными службами районов функций по представлению интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах» ГКУ «ИС района Новокосино» является уполномоченным Правительством Москвы учреждением, выполняющим следующие функции по представлению интересов г. Москвы как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах:

1. Заключение договоров управления многоквартирными домами, сопровождение, учет и хранение указанных договоров, направление копий таких договоров в ДГИг.М, а также контроль за исполнением данных договоров.
2. Участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах:
 - инициирование общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам управления многоквартирными домами, а также по вопросам выбора членов совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома;
 - голосование на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах по всем вопросам, выносимым на рассмотрение таких собраний;
 - участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования по вопросам повесток дня общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и доведение итогов голосования до собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Участие в деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ):

- вступление в члены ТСЖ;
- инициирование общих собраний членов ТСЖ;
- голосование на общих собраниях членов ТСЖ по вопросам, выносимым на рассмотрение таких собраний;
- участие в правлениях ТСЖ (при наличии соответствующих решений общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ).

Сводный отчет о выполненной работе

1. Ремонт помещения:

В период с июня по сентябрь в учреждении проведен ремонт всех служебных, бытовых и вспомогательных помещений, а так же мероприятия по пожарной безопасности. Выполнены следующие основные виды работ:

- со стен на путях эвакуации персонала демонтированы покрытия из стораемых материалов, оборудование которыми было осуществлено еще в 2007 году;
- стены на путях эвакуации покрыты негорючей фактурной, декоративной штукатуркой;
- демонтированы старые потолочные покрытия (подвесные потолки), по прошествии времени не отвечавшие требованиям пожарной безопасности;
- смонтированы новые потолочные покрытия из современных негорючих материалов;
- заменены все потолочные светильники со ртутьсодержащими лампами на современные светодиодные, что позволило существенно сократить объемы потребляемой электроэнергии в рамках внедрения мероприятий по энергосбережению;
- осуществлена замена покрытия пола (ламинированной доски);
- заменены жалюзи на окнах служебных кабинетов;
- оборудован новый пожарный шкаф;
- оборудован новый люк системы ДУиППА;
- осуществлена модернизация оборудования в электрическом щите;
- специализированной организацией изготовлен проект системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ). Согласно проекту осуществлен монтаж новой АПС и СОУЭ;
- восстановлена работоспособность системы централизованного оповещения персонала на случай возникновения чрезвычайных ситуаций.

Подрядная организация для выполнения работ по ремонту помещения – ООО «Трест» была отобрана в результате проведения конкурентной процедуры (электронного аукциона). Начальная максимальная цена контракта была рассчитана сметным методом и составляла 1 600 784 (один миллион

шестьсот тысяч семьсот восемьдесят четыре) рубля 55 копеек. В результате конкурсного снижения (более 25%), окончательная цена контракта составила 1 200 588 (один миллион двести тысяч пятьсот восемьдесят восемь) рублей 37 (тридцать семь) копеек. Конкурсная экономия в размере 400 000 рублей была направлена мной на выплаты стимулирующего характера работникам учреждения в конце отчетного года.

2. Проведение общих собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (ОССП):

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ в 2018 году ГКУ «ИС района Новокосино» принимало участие в общих собраниях собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах **104** раза. Из них:

- внеочередных ОССП: **104**;
- ОССП в форме очного голосования: **0** собраний;
- ОССП в форме заочного голосования (опросным путем): **0** собраний;
- ОССП в форме очно-заочного голосования: **104** собрания.

При этом ГКУ «ИС района Новокосино»:

- являлось инициатором проведения ОССП: **9** раз;
- участвовало в проведении ОССП по инициативе управляющих организаций: **40** раз; (из них **40** собраний внеочередных)
- участвовало в ОССП по инициативе иных собственников: **55** раз.

По повесткам дня в 2018 году все проведенные ОССП можно разделить на следующие категории:

- установка ППИ в МКД: **1** собрание;
- замена лифтового оборудования: **8** собраний;
- создание советов МКД: **6** собраний;
- передача в пользование части общего имущества собственникам помещений (пристройка балконов, перегородок и т.д.): **32** собрания;
- введение ограничений пользования земельным участком (установка на придомовой территории ограждений и ограждающих устройств – шлагбаумов и др.): **37** собраний;
- обращение в ГКУ «Дирекция ДЖКХиБ ВАО» за предоставлением средств из бюджета г. Москвы для софинансирования установки ограждающих устройств (шлагбаумов): **6** собраний;
- согласование условий энергосервисного договора: **12** собраний;
- реконструкция МКД (входная группа, отдельный вход, помещения): **1** собрание;
- передача в пользование части кровли МКД исключительно для целей размещения рекламной конструкции – **1** собрание.

Учреждением оказывалась информационная и методическая помощь в организации и проведении ОССП инициативным группам собственников:

- проведены информационно-разъяснительные мероприятия (встречи, собрания, т.д.);

- необходимые материалы и методические рекомендации по вопросу управления МКД размещались на официальном сайте управы района, а также УО, на информационных стендах в помещении ГКУ «ИС района Новокосино»;
- представители жилищных объединений и собственники многоквартирных домов обеспечивались учебно-методической и справочно-информационной литературой;
- представители жилищных объединений и инициативные собственники помещений привлекались к работе ежемесячных обучающих семинаров, проводимых ГКУ г. Москвы «Центр информационного обеспечения и содействия реформе ЖКХ в городе Москве», проходили обучение на курсах по управлению МКД в ГУУ.

3. Проверка расчетов управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, ЖСПК на получение субсидий и отчетов по ним:

Учреждением осуществлялись запросы объединенных справок по МКД района Новокосино, содержащих сведения:

- из Реестра объектов собственности города Москвы в жилищной сфере: о наличии прав собственности на жилые помещения в МКД;
- из базы данных «О правах и сделках с жилыми помещениями до 31 января 1998 года» о наличии прав собственности на жилые помещения в многоквартирном доме;
- из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии прав собственности на жилые помещения в многоквартирном доме по сведениям.

По результатам получения информации проведена работа по проверке перечня жилых помещений для расчета субсидий по МКД, находящимся в управлении ГБУ «Жилищник района Новокосино» и жилищных объединений района, перечня жилых помещений, собственники которых имеют право на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту жилых помещений по ценам, установленным Правительством Москвы. После чего проверены расчеты на получение субсидий из бюджета г. Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества. Проведена проверка полноты представленных пакетов документов (юридической, технической части).

К сожалению, с июля месяца 2017 года программный комплекс «Система автоматического представления информации» (САПИИ) прекратил свою работу, в связи с чем в настоящее время у ГКУ «ИС района Новокосино» отсутствует возможность самостоятельно оперативно получать необходимые для проверки расчетов сведения. Данная информация предоставляется Департаментом ЖКХ и Б города Москвы по запросу ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ВАО», что существенно увеличивает срок ее получения.

В августе 2018 года осуществлен сбор и обобщение поступивших от ГБУ «Жилищник района Новокосино» и жилищных объединений района

отчетов за 2017 год по использованию бюджетных субсидий в порядке и на условиях, определенных нормативными и правовыми актами города Москвы.

Справочно по 2018 году:

1. Согласно расчету по 177 МКД на 2018 год сумма бюджетной субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества составила 0 рублей.
2. Оформили документы но не получили субсидии:
 - ГБУ «Жилищник района Новокосино», 165 МКД;
 - ЖСК «Новокосино-1», 1 МКД, Новокосинская ул., д. 29;
 - ЖСК «Новокосино-3», 1 МКД, Суздальская ул., д. 20, к. 1;
3. Отказались от оформления документов для получения субсидий:
 - ЖСК «Новокосино-4», 2 МКД, Суздальская ул., д. 20, к. 2, к. 3
 - ЖСК «Новокосино-9», 1 МКД, Н. Старостина ул., д. 5;
 - ЖСК «Ангарский», 1 МКД, Салтыковская ул., д. 33, к. 3;
 - ЖСК «Байконур», 1 МКД, Салтыковская ул., д. 37, к. 3;
 - ЖСК «Озерный», 2 МКД, Новокосинская ул., д. 38, к. 1, к. 3

3. Выморочное жилье:

Во исполнение постановления Правительства Москвы от 22 июля 2008 г. № 639-ПП «О работе с жилыми помещениями, переходящими в порядке наследования по закону в собственность города Москвы, и с жилыми помещениями жилищного фонда города Москвы, освобождаемыми в связи с выбытием граждан» в рамках предоставленных Учреждению полномочий была организована и проведена работа с жилыми помещениями жилищного фонда города Москвы, освобождаемыми в связи с выбытием граждан.

Для выявления фактов незаконного занятия жилых помещений жилищного фонда города Москвы, освободившихся в связи с выбытием либо со смертью граждан, по поручению ДГИ г. Москвы управой района формировались комиссии с целью обследования жилых помещений. В данных обследованиях регулярно принимали участие работники ГКУ «ИС района Новокосино». По результатам обследования составлялись акты.

4. Учет помещений в МКД, находящихся в собственности Москвы:

Учреждение обеспечивало в установленном порядке бухгалтерский и статистический учет жилых помещений в МКД, находящихся в государственной собственности города Москвы и учитываемых в имущественной казне города Москвы на основании соответствующих договоров с Департаментом городского имущества города Москвы. Проведена инвентаризация ордеров, договоров социального найма жилых помещений, договоров коммерческого найма нежилых помещений с целью определения статуса помещений (государственная или частная собственность), для корректных начислений платы за услугу «Социальный наем», осуществляемых МФЦ района. В случае выявления несоответствий по

вышеуказанным основаниям Учреждением направлялись соответствующие обращения в МФЦ района для внесения достоверных данных (корректировки).

Справочно:

- количество ФЛС нанимателей на начало года: **4 628** шт.;
- количество ФЛС нанимателей на конец года: **4 586** шт.;
- количество договоров коммерческого найма на начало года: **2** экз.;
- количество договоров коммерческого найма на конец года: **3** экз.

В установленные Графиком сроки предоставлялись ежедневные, еженедельные, ежемесячные, квартальные, годовые отчетные формы в вышестоящие организации.

5. Администрирование платежей за социальный наем:

С нанимателями жилых помещений по Договорам социального найма проводилась работа по досудебному урегулированию вопроса об уплате задолженностей по оплате услуги «Социальный наем»:

- размещение информации о возможных формах оплаты счетов за услугу «Социальный наем» на информационных стендах в подъездах и входных групп МКД, сайте управы района;
- информирование должников об имеющейся задолженности, о последствиях неоплаты по ЕПД;
- обзвоны должников;
- рассылка предупреждений об имеющейся задолженности;
- обход квартир с целью вручения претензий и предупреждений.

Также систематически проводилась претензионно-исковая работа по взысканию задолженности за услугу «Социальный наем». К сожалению, эта работа была весьма актуальна в 2018 году. Во исполнение поручения префекта ВАО дважды в неделю в соответствии с утвержденными полугодовыми планами осуществлялись комиссионные обходы должников в составе представителей ГКУ ИС, управы района, ФССП, полиции и УО с вручением уведомлений гражданам, имеющим задолженность по услуге «Социальный наем».

Справочно:

1. Общее количество ФЛС с задолженностью на начало года: **1012** ед., из них:
 - количество ФЛС с задолженностью до 3-х мес.: **632** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью 3-6 мес.: **165** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью более 6-ти мес.: **215** ед.
2. Общая задолженность нанимателей на начало года: **2 975 561,90** руб.
3. Общее количество ФЛС с задолженностью на конец года: **715** ед., из них:
 - количество ФЛС с задолженностью до 3-х мес.: **421** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью 3-6 мес.: **99** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью более 6-ти мес.: **195** ед.
4. Общая задолженность нанимателей на конец года: **3 230 935,37** руб.
5. Направлено письменных уведомлений должникам с требованием о погашении задолженности: **2097** экз., из них:

- вручено нарочно под роспись: **260** экз.;
 - помещено в почтовый ящик: **1127** экз.;
 - направлено заказными письмами: **710** экз.
6. Направлено заявлений и комплектов документов в судебные участки для вынесения судебных приказов: **727** экз. на общую сумму **2 535 584,80** руб.
 7. Вступили в законную силу судебные приказы по заявлениям 2018 года: **639** экз. на общую сумму **2 357 229,90** руб.
 8. Направлено в ПАО Сбербанк исполнительных документов: **644** экз. на общую сумму **2 188 930,96** руб.
 9. Взыскано всего: **1 050 834,25** руб., в том числе:
 - через ПАО Сбербанк: по **207** исполнительному документу на общую сумму **586 514,37** руб.;
 - оплачено нанимателями добровольно по полученным в ГКУ ИС района Новокосино реквизитам: по **136** исполнительным документам на общую сумму **385 215 ,61** руб.;
 - оплачено нанимателями добровольно по полученным в МФЦ района реквизитам: по **22** исполнительным документам на общую сумму **69 135 ,36** руб.;
 - через ФССП: по **4** исполнительным документам на общую сумму **9 968 ,91** руб.
 10. Направлено исполнительных документов в ФССП: **92** экз. на общую сумму **205 485,61** руб.
 11. Вынесено ФССП постановлений о невозможности взысканий: **122** экз. на общую сумму **203 267,18** руб.

В ходе проведения претензионно-исковой работы в ДГИ г. Москвы было направлено **2** пакета документов для представления исковых заявлений в суд, на выселение должников из занимаемого жилого помещения. Однако судебные решения о выселении приняты не были.

По итогам работы учреждения в 2018 году в доход бюджета г. Москвы поступило:

1. Всего: **27 138 388,18** руб.
2. Начислено за социальный наем: **26 552 960,74** руб.
3. Поступило доходов за социальный наем: **26 999 187,63** руб., что составляет **101,68%**. Это на **3,29%** больше, чем за 2017 год – **98,39%**.
4. Начислено за коммерческий наем: **36 658,83** руб.
5. Поступило доходов за коммерческий наем: **38 788,55** руб., что составляет **105,81%**. Это на **3,22%** больше, чем за 2017 год – **102,59%**.
6. Доход бюджета г. Москвы от возврата финансирования прошлых лет: **87 207,00** руб., что больше чем в 2017 году на **18 237,91** руб.
7. Штрафные санкции к подрядным организациям: **13 205,00** руб.
8. Обратилось граждан для возврата оплаты за услугу «Социальный наем» в связи с оформлением в собственность жилых помещений в порядке бесплатной приватизации: **11** человек на общую сумму **68,3 тыс. руб.**

12. Начисления платы жителям и доставка ЕПД:

Ежемесячно проводилась работа по проверке полноты доставляемых тиражей текущих и долговых ЕПД, контроль за сроками их доставки (36 часов с момента доставки) и качеством разноски. В течение 2018 года жителям района было доставлено 345268 экз. текущих ЕПД и 27658 экз. долговых ЕПД. В случае обращения граждан (за год – 5 обращений), осуществлялась повторная печать и доставка ЕПД в соответствии с порядком взаимодействия Учреждения с ГКУ «Центр координации ГУ ИС», ГКУ «Дирекция ЖКХиБ ВАО», ГБУ «Жилищник района Новокосино» и МФЦ района.

По состоянию на 01 января 2019 года в районе заведено 28 970 ФЛС, из которых наряду с текущими получили долговые ЕПД 2 069 ФЛС (7,14%).

В Учреждении установлен и используется программный продукт с базой данных АСУ ЕИРЦ, предоставляемой ГБУ «ЕИРЦ», и Отчетами городского уровня, используемых для получения информации и передаче управляющим организациям, в том числе:

- выписки из ФЛС собственников жилых и нежилых помещений;
- информации, относящейся к управлению МКД;
- использование в работе внесенных МФЦ района актуальных данных по каждому ФЛС;
- по жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности города Москвы;
- по осуществлению оплаты за услугу «Капитальный ремонт».

Цифровые показатели района:

1. Всего в районе: 179 МКД.
2. Управление МКД осуществляют 2 (две) управляющие организации и 8 (восемь) жилищных объединений.
3. В управлении ГБУ «Жилищник района Новокосино»: 167 МКД, в т.ч.:
 - 3.1. непосредственное управление в 158 муниципальных МКД;
 - 3.2. на основании заключенных договоров на оказание услуг по управлению с 6 (шестью) ЖСК (7 МКД):
 - ЖСК «Восточный» (Городецкая ул. д. 9, корп. 2)
 - ЖСК «Новокосино-2» (Новокосинская ул., д. 27)
 - ЖСК «Ново-Косино-8» (Суздальская ул., д. 16, корп. 1, 2)
 - ЖСК «Новокосино» (Суздальская ул., д. 20, корп. 4)
 - ЖСК «Ново-Косино-5» (Суздальская ул., д. 26, корп. 1)
 - ЖСК «Новокосино-7» (Суздальская ул., д. 16, корп. 3)
 - 3.3. на основании заключенных договоров на оказание услуг по управлению с 2 (двумя) ТСЖ (2 МКД):
 - ТСЖ «Новокосино-32» (Салтыковская ул., д. 29, корп. 1)
 - ТСЖ «Флагман» (Суздальская ул., д. 4)

4. В самостоятельном управлении восьми ЖСК 10 (десять) МКД, в т.ч.:
 - ЖСК «Новокосино-1» (Новокосинская ул., д. 29)
 - ЖСК «Новокосино-3» (Суздальская ул., д. 20, корп. 1)
 - ЖСК «Новокосино-4» (Суздальская ул., д. 20, корп. 2, 3)
 - ЖСПК «Новокосино-9» (Н. Старостина ул., д. 5)
 - ЖСК «Ангарский» (Салтыковская ул., д. 33, корп. 3)
 - ЖСК «Байконур» (Салтыковская ул., д. 37, корп. 3)
 - ЖСК «Новый» (Салтыковская ул., д. 37, корп. 1)
 - ЖСК «Озерный» (Новокосинская ул., д. 38, корп. 1, 3)
5. В управлении частной управляющей организации ООО УК «Штат-18»: 2 (два) МКД:
 - Новокосинская ул., д. 18;
 - Новокосинская ул., д. 18, корп. 1
6. Всего в районе МКД, в которых созданы и действуют жилищные объединения: 19.
7. Создано советов МКД: 160 (кроме 19 МКД жилищных объединений).
8. Общая площадь 179 МКД района Новокосино: 1 764 782,00 кв.м. из них жилая: 1 691 818,50 кв.м.
9. Расход управляющих организаций на содержание и текущий ремонт 160 МКД в 2018 году составил: 496 652 963,45 руб. (нет данных от ООО УК «Штат-18»), что на 61 147 416,85 руб. больше, чем в 2017 году (435 505 546,60 руб.).
10. Размер субсидий из бюджета г. Москвы на 179 МКД составил: 0 руб.
11. По состоянию на 19.02.2019 г. в районе Новокосино продолжают быть зарегистрированными 17 жилищных объединений (ЖСК, ТСЖ), из них:
 - 15 ЖСК: 8 ЖСК самостоятельно осуществляют функции по управлению в 10 МКД, 6 ЖСК (7 МКД) заключены договоры управления МКД с ГБУ «Жилищник района Новокосино», 1 ЖСК «Новокосино-6» не имеет МКД в управлении, но не прошел процедуру ликвидации (Новокосинская ул., д. 23);
 - 2 ТСЖ из них: 1 ТСЖ «Новокосино-32» создано по программе, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 12.10.2010 г. № 938-ПП, во 2-ом ТСЖ избран способ управления – ТСЖ, после ликвидации ТСЖ созданного при застройке.
12. Количество МКД с наличием собственности г. Москвы: 147 МКД.

В заключении своего доклада хотел бы поздравить присутствующих на отчете мужчин с наступающим «Днем защитников Отечества».

С уважением,
Руководитель
ГКУ «ИС района Новокосино»

Кретов А.В.