

О Т Ч Е Т

**и.о. руководителя ГКУ города Москвы
«ИС района Новокосино»
перед Советом депутатов
МО Новокосино**

18 февраля 2020 года



Вступительная информация

В соответствии с распоряжением префекта ВАО города Москвы от 04 октября 2019 года № 591-В-РП назначена на должность исполняющего обязанности руководителя ГКУ «ИС района Новокосино».

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.

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 и коммерческий 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 ДГИ г. Москвы, 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 повестки дня общего собрания 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. Проведение общих собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (ОССП):

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ в 2019 году ГКУ «ИС района Новокосино» принимало участие в общих собраниях собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах **55** раз. Из них:

- внеочередных **ОССП: 55**;
- ОССП в форме очного голосования: собраний: 0 собраний;
- ОССП в форме заочного голосования (опросным путем): 0 собраний;
- ОССП в форме очно-заочного голосования: **55** собраний.

При этом ГКУ «ИС района Новокосино»:

- участвовало в проведении ОССП по инициативе управляющих организаций: **34** раза;
- участвовало в ОССП по инициативе иных собственников: **21** раз.

По повесткам дня в 2019 году все проведенные ОССП можно разделить на следующие категории:

- согласование условий энергосервисного договора: **21** собрание;
- отчетные собрания управляющей организации перед собственниками помещений МКД **1** собрание;
- замена лифтового оборудования: **9** собраний;
- ремонт подъездов **8** собраний;
- передача в пользование части общего имущества собственникам помещений (пристройка балконов, перегородок и т.д.): 4 собрания;
- введение ограничений пользования земельным участком (установка на придомовой территории ограждений и ограждающих устройств – шлагбаумов и др.): **10** собраний;
- обращение в ГКУ «Дирекция ДЖКХиБ ВАО» за предоставлением средств из бюджета г. Москвы для софинансирования установки ограждающих устройств – шлагбаумов: **2** собрания;

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;

2. Проверка расчетов управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, ЖСПК на получение субсидий:

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).

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 последними достоверных данных.

Справочно:

- количество ФЛС нанимателей в 2019 году: **3062**;
- количество договоров коммерческого найма: **2**;

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». В 2019 году эта работа была весьма актуальна. Во исполнение поручения префекта ВАО дважды в неделю в соответствии с утвержденным планом 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: **977** ед., из них:
 - количество ФЛС с задолженностью до 3-х мес.: **662** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью 3-6 мес.: **117** ед.;

- количество ФЛС с задолженностью более 6-ти мес.: **198** ед.
- 2. Общая задолженность нанимателей на начало года: **3 637 778,00** руб.
- 3. Общее количество ФЛС с задолженностью на конец года: **576** ед., из них:
 - количество ФЛС с задолженностью до 3-х мес.: **384** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью 3-6 мес.: **55** ед.;
 - количество ФЛС с задолженностью более 6-ти мес.: **137** ед.
- 4. Общая задолженность нанимателей на конец года: **3 183 031,63** руб.
- 5. Направлено письменных уведомлений должникам с требованием о погашении задолженности: **1632** экз., из них:
 - вручено нарочно под роспись: **271** экз.;
 - помещено в почтовый ящик: **808** экз.;
 - направлено заказными письмами: **607** экз.
- 6. Направлено заявлений и комплектов документов в судебные участки для вынесения судебных приказов: **553** экз. на общую сумму **2 005 515,45** руб.
- 7. Вступившие в законную силу судебные приказы по заявлениям 2019 года: **413** экз. на общую сумму **1 772 364,34** руб.
- 8. Направлено в ПАО Сбербанк исполнительных документов: **450** экз. на общую сумму **1 620 403, 56** руб.
- 9. Взыскано всего: **772 434,97** руб., в том числе:
 - через ПАО Сбербанк: по **139** исполнительному документу на общую сумму **400 804,32** руб.;
 - оплачено нанимателями добровольно по полученным в ГКУ ИС района Новокосино реквизитам: по **67** исполнительным документам на общую сумму **326 772,37** руб.;
 - оплачено нанимателями добровольно по полученным в МФЦ района реквизитам: по **3** исполнительным документам на общую сумму **36 101,12** руб.;
 - через ФССП: по **3** исполнительным документам на общую сумму **8 757,16** руб.
- 10. Направлено исполнительных документов в ФССП: **87** экз. на общую сумму **180 445,22** руб.
- 11. Вынесено ФССП постановлений о невозможности взысканий: **68** экз. на общую сумму **129 417,06** руб.

В ходе проведения претензионно-исковой работы в ДГИ г. Москвы был направлен **1** пакет документов для представления исковых заявлений в суд, на выселение должников из занимаемого жилого **помещения**.

По итогам 2019 года: (бухгалтерия)

1. Начислено за социальный наем: 27 757 605,52 руб.
2. Поступило доходов за социальный наем: 27 587 111,39 руб. (99,38%).
3. Начислено за коммерческий наем: 47 931,56 руб.
4. Поступило доходов за коммерческий наем: 43 867,05 руб. (91,52%).
5. Доход бюджета от финансирования прошлых лет: 41 128,68 руб.

6. Обратилось граждан для возврата оплаты за услугу «Социальный наем» в связи с оформлением в собственность жилых помещений в порядке бесплатной приватизации: 10 человек на общую сумму 105 910,25 коп.

6. 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 случае обращения граждан, 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.

В Учреждении установлен и используется программный продукт с базой данных АСУ ЕИРЦ и Отчеты городского уровня для предоставления достоверной информации управляющим организациям, относящейся к управлению МКД, и проведения работы по отслеживанию внесения актуальных данных МФЦ района по каждому лицевого счету, по жилым помещениям, находящимся в собственности города Москвы, нежилым помещениям, осуществляющим оплату за услугу «Капитальный ремонт».

Цифровые показатели

Всего в районе: 179 МКД.

Управление МКД осуществляют 2 управляющие организации и 8 жилищных объединений.

В управлении ГБУ «Жилищник района Новокосино»: 167 МКД, в т.ч.:
7 ЖСК (8 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-6» (Новокосинская ул., д. 23)

ЖСК «Новокосино-7» (Суздальская ул., д. 16, корп. 3)

2 ТСЖ (2 МКД):

ТСЖ «Новокосино-32» (Салтыковская ул., д. 29, корп. 1)

ТСЖ «Флагман» (Суздальская ул., д. 4)

В управлении восьми ЖСК 10 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)
В управлении ООО УК «Штат-18»: 2 МКД:

Новокосинская ул., д. 18;
Новокосинская ул., д. 18, корп. 1
Создано советов МКД: 160

Общая площадь 179 МКД района Новокосино: 1 764 782,00 кв.м. из них
жилая: 1 691 818,50 кв.м.

По состоянию на 19.02.2020 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, 7 ЖСК (8 МКД) заключены договоры управления МКД с ГБУ
«Жилищник района Новокосино»;

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.

Количество МКД с наличием собственности г. Москвы: 147 МКД.

С уважением,

И. о. руководителя

ГКУ «ИС района Новокосино»

Паршкова Т.Б.