

Тезисы отчета Правления ЖСК «Псков» за отчетный период (2013 год).

Основные дела:

Информационное обеспечение, связь с жителями, споры:

1. Убрана сторонняя реклама на информационных стендах на подъездах.
2. Заключены соглашения о реструктуризации долгов с частью неплательщиков.
3. Возбуждено арбитражное производство с ОАО «МОЭК» о возврате средств за тепло.
4. Заключен договор с юридической фирмой о сопровождении неплательщиков и понуждении их к погашению задолженностей.

Инженерные системы и коммуникации:

1. Отремонтирована кровля 7 козырьков над подъездами
2. Проведена герметизация межпанельных швов по заявкам собственников квартир.
3. Реконструирована систему отопления с целью исключения шумов.
4. Протестированы щитовые с частичной заменой электрооборудования.
5. Добились восстановления трех незаконно переделанных вентиляционных коробов в квартирах собственников.
6. Дератизация и дезинсекция.

Подъезды:

1. Установлены дополнительные пандусы в 2-х подъездах.
2. Перекраска входных групп подъездов.
3. Проведен ремонт всех подъездов дома 3, корп. 1.
4. Проведен частичный ремонт плиточного покрытия стен подъездных холлов на 1-ых этажах.

Территория (принадлежит и обслуживается за счет города, не подконтрольна ЖСК, но мы считаем ее своей):

1. Вокруг домов сделаны парковочные карманы.
2. Добились частичной обрезки кустарника по периметру домов.
3. Добились частичного ремонта асфальтового покрытия внутридворовых проездов и замены бордюрного камня около дома №1.
4. Добились полной замены асфальта вокруг домов и капитального ремонта детских площадок. Активисты: Татурина Г., Сазонов Н., Свобода В.

Организационные мероприятия.

1. Проведено обучение сотрудников.

Основные чрезвычайные ситуации и проблемы:

Аварийные и пр. чрезвычайные ситуации за год (крупные):

1. Два серьезных засора канализации. Причины - сброс в канализацию строительного мусора (куски штукатурки и бетона) и текстильных и нетканых материалов (марля, тряпки, салфетки, наполнители для кошачьих туалетов и пр.).
2. Четыре пожара в мусоропроводе. Ущерб минимален.
3. Разрисованы часть подъездов и лест. клеток.

Основные проблемы, которые предстоит решить в ближайшее время:

1. Плохая обратная связь с жителями. Мало предложений, пожеланий от жильцов. Сайт несколько улучшил это, но только для тех, кто умеет пользоваться компьютером.
2. Вандализм в подъездах. Кардинальное решение проблемы это консьержи, а это наши персональные затраты. Требуется обсудить и принять решение.
3. Домам 30 лет. Коммуникации изношены. Стеновые панели не обеспечивают комфортных условий проживания. Необходимы капитальные вложения.
4. Провести за год косметический ремонт подъездов дома 1.
5. Проблемы самовольных перепланировок инженерных систем в квартирах. Вентиляционные короба и установка кранов перекрывающих стояки по отоплению, заужение стояков водоснабжения, установка не штатных полотенцесушителей. Все это нарушает тепловые режимы и функционирование инженерных систем во всем доме.
6. Не терпимые отношения между жильцами, конфликты. Не предоставление доступа специалистов для ремонта к общим коммуникациям в приквартирных холлах и квартирах. Давайте мысленно поставим себя на место своих оппонентов по конфликтам – многое становится понятным.
7. Обнаружена почти «резиновая» квартира, ОВД принимает меры.



ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии ЖСК «Псков»
о деятельности ЖСК в 2013 году

В период с 01.01.2013 по 31.12.2013 года была проведена ревизия деятельности Жилищно-строительного кооператива «Псков» (далее по тексту — ЖСК) за 2013 год.

Органы управления ЖСК в 2013 году:

Состав Правления ЖСК:

Силькис Марианна Генриховна, Скворцов Валентин Викторович, Сазонов Николай Васильевич, Логин Василий Николаевич, Белова Виктория Васильевна.

Основание: Решение Общего Собрания ЖСК от 06.03.2012.

Председатель Правления ЖСК: Скворцов В.В.

Основание Решение Правления ЖСК Протокол №3 от 13.03.2012 г.

Состав Ревизионной комиссии ЖСК:

Алферова Ирина Юрьевна, Власова Ольга Ивановна, Кузнецов Виктор Олегович

Основание: Решения Общих Собраний ЖСК от 26.03.2011, 06.03.2012.

Темы проверки:

1. Нормативно-распорядительные документы ЖСК.

1. Хозяйственное управление домами.

2. Ведение бухгалтерского учета.

3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

4. Анализ годового отчета.

Ревизия осуществлялась путём проверки документов характеризующих текущую деятельность ЖСК, регистрационных, банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчётов по квартплате, обязательных отчётов в налоговую инспекцию и фонды.

Кроме этого проводилась ревизия текущей деятельности ЖСК на предмет соответствия действующему законодательству.

1. Нормативно-распорядительные документы ЖСК. Ведение документооборота.

Документы о регистрации ЖСК и его органов управления представлены в полном объеме.

Протоколы Общих Собраний членов ЖСК представлены за 2010-2013 годы.

Протоколы заседаний Правления представлены за 2013 год. Заседания Правления проводились регулярно в соответствии с Уставом ЖСК. Всего было проведено 6 заседаний.

На заседаниях правления было рассмотрено и решено более 17 вопросов. Все установленные законодательством и Уставом ЖСК правила организации и оформления решений были соблюдены в полном объеме.

Ревизионная комиссия отмечает в целом удовлетворительное состояние порядка хранения документов ЖСК и ведения документооборота.

2. Хозяйственное управление домами.

Основные хозяйственные и организационные работы:

Убрана реклама на информационных стендах на подъездах для расклейки объявлений сторонними лицами.

Заключены соглашения о реструктуризации долгов с частью неплательщиков.

Инженерные системы и коммуникации:

Отремонтирована кровля 7 козырьков над подъездами

Проведена герметизация межпанельных швов по заявкам собственников квартир.

Протестированы щитовые с частичной заменой электрооборудования.

Добились восстановления трех незаконно переделанных вентиляционных коробов в квартирах собственников.

Дератизация и дезинсекция.

Подъезды:

Установлены дополнительные пандусы в 2-х подъездах.

Перекраска входных групп подъездов.

Проведен частичный ремонт плиточного покрытия стен подъездных холлов на 1-ых этажах.

Проведен ремонт во всех подъездах дома 3, корп. 1

Все проведенные работы подтверждены актами и прочими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства.

Отмечается в целом удовлетворительное состояние дел по текущему и аварийному обслуживанию дома.

3. Ведение бухгалтерского учета.

Главным бухгалтером ЖСК с апреля 1994 года является Таран В.В.

Проверка порядка ведения бухгалтерского учета показала:

- все расчеты с контрагентами осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением всех необходимых бухгалтерских и финансовых документов;
- ежеквартально ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола;
- ведется учет фактически проживающих жильцов по информации, собираемой от самих жильцов;
- ведется раздельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире;
- осуществляется работа по получению денежных средств из бюджета г. Москвы: получение дотаций собственниками единственного жилья, субсидирование льготников, возмещение выпадающих доходов;
- касса ЖСК «Псков» ведется в соответствии с нормативными документами, установленный лимит кассы не превышает;
- анализ взаиморасчетов с кредиторами и дебиторами не выявил просроченных сумм задолженности;
- осуществляется контроль расходования денежных средств на соответствие утвержденному годовому финансовому плану.

Ревизионная комиссия отмечает в целом удовлетворительное состояние порядка ведения бухгалтерского учета.

4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Ревизия осуществлялась путем проверки банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчетов по квартплате, обязательных отчетов в налоговую инспекцию и фонды.

Для удобства и простоты чтения данные по проверке финансово-хозяйственной деятельности изложены в прилагаемой таблице:

Сводная таблица доходов-расходов ЖСК «Псков» за 2013 г.

№ п/п	Статьи	План	Факт	Примечание
		(руб.)	(руб.)	
	Основные коммунальные и пр. поступления и расходы (текущий ремонт, целевые статьи по содержанию имущества комплекса).			
	Расходы			
	Бюджет+собственные средства			
1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖСК.	6440000	5622114	
	В том числе по наименованиям:			
1.1.	Санитарное обслуживание домовладения (уборка, сан. Обработка), содержание домохозяйства (мест о/п, дез. Средства), тек. ремонт (включая материалы и механизмы).	6200000	5392169	
1.2.	Аварийное обслуживание	240000	229945	
2.	Восстановление и техническое обслуживание системы дымоудаления	830000	954175	Удорожание на 15%
3.	Ремонт пассажирских лифтов (кабины, приказные устройства, механизмы привода дверей) и техническое обслуживание лифтов	1318927	1349263	
	В том числе по наименованиям:			
3.1	Ремонт, замена механизмов лифтов.	70000	90785	Тех. освидетельствование
3.2	Техническое обслуживание лифтов (24 ед)	1248927	1258477	
4.	Энергоснабжение лифтов, подъездов и пр. общего освещения, (в т.ч. профилактика, модернизация и ремонт системы электроснабжения).	850000	882842	
5.	Вывоз КГМ (105 ед.)	360000	343202	
6.	Вывоз и утилизация ТБО	420000	456565	Удорожание на 10%
	В том числе по наименованиям:			
6.1	Вывоз ТБО	260000	275033	Удорожание на 10%
6.2	Утилизация ТБО	160000	181532	Удорожание на 10%
7.	ППР подъездов (ремонт подъездов)	4500000	4421927	
8.	Герметизация наружных швов (высотные работы)	200000	242425	
9.	Содержание аппарата управления, обучение, подряд на мелкие работы по территории и пр. мелкий ремонт, пр. расходы (с отчислениями), содержание помещения правления.	3800000	3704450	
10.	Хоз. расходы на тек. деятельность (канцелярия, оборудование, юр. услуги, погарнат, тел. связь, организации общих собраний, почтовые и транспортные и пр.)	250000	233104	
11.	Ремонт козырьков (в т.ч. над балконами)	500000	-	В рамках ППР под.
12.	Прочие расходы (страхование, оплата услуг банка, сопровождение бух. и пр. программ и т.п.)	300000	306095	
	ИТОГО расходов:	19768927	18516162	
	Доходы			
	Бюджет + обязательные коммунальные платежи			
1	Содержание и ремонт жилого помещения			
1.1.	Начисления по ценам Правительства Москвы	5470373,3	6220438	
1.1.1.	Первые этажи, площадь, занимаемая в пределах установленных	276470,8		

	норм		357917	
1.1.2.	Вторые этажи и выше, площадь, занимаемая в пределах установленных норм	5193902,5	6262521	
1.2.	Начисления по фактической стоимости	1765960,9	1866692	
1.2.1.	Первые этажи, площадь, занимаемая сверх установленных норм	79115,6	58362	
1.2.2.	Вторые этажи и выше, площадь, занимаемая сверх установленных норм	1686845,3	1808330	
3	Бюджетное финансирование			
3.1.	Потребность в бюджетных ассигнованиях	5881348,2	4707142	
4.	Прочие (целевые собственников+комм. Деятельность)	4144024	343444	
4.1	Аренда площадей, договоры о совместной деятельности.	150000	148000	
4.2	Проценты по депозитам, агентское вознаграждение	250000	195444	
4.3.	Целевой взнос на домоуправление	1605000	1875542	3 руб. за кв. м.
4.4.	Целевой взнос на кап. вложения и непредвиденные расходы	2139024	2136259	4 руб. за кв. м.
	ИТОГО доходов:	17261706,4	17549517	
	Дефицит бюджета:	2507220,6	966644	

В процессе ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не было выявлено необоснованных или документально неподтвержденных затрат.

5. Анализ годового отчета за 2013 год.

Из результатов проверки следует, что основные работы, проведенные в 2013 году Правлением ЖСК «Псков» осуществлялись в соответствии с финансовым планом, принятым на 2013 год.

На сегодняшний момент арбитражным судом г. Москвы ведется рассмотрение исковых требований ЖСК к ОАО «МОЭК» о возврате на РС ЖСК избыточно уплаченных средств в соответствии с договором в размере более 1 млн. руб. под гарантии Правительства Москвы.

6. Ревизионная комиссия предлагает:

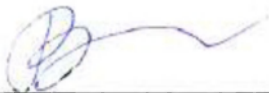
А) Общему Собранию и Правлению ЖСК не принимать решение о перерасчете по итогам 2013 года по теплу до окончания решения суда.

Б) Денежные средства, которые могут быть направлены для компенсации по теплу резервировать в связи с их незначительностью.

7. Вывод Ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия, проведя анализ деятельности ЖСК в 2013 году, отмечает в целом удовлетворительную работу Правления по утвержденным ранее сметам и решениям Общего Собрания собственников.

Председатель Ревизионной комиссии ЖСК «Псков»:



Кузнецов Виктор Олегович



12 марта 2014 г.

г. Москва

План работ по текущему обслуживанию и ремонту домов (ул. Санникова 1 и ул. Санникова 3, корп.1) входящих в имущественный комплекс ЖСК «Псков» на 2014

ГОД

№	Виды работ	Срок исполнения	Примечание.
1	Плановые общие осмотры	круглогодично	Обяз. Работы.
2	Внеплановые осмотры кровли	после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр.	Обяз. Работы.
3	Частичные осмотры	по мере необходимости.	Обяз. Работы.
4	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	в соответствии с периодичностью, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
5	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц.	Обяз. Работы.
6	Устранение засоров мусоропроводов	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
7	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	ежедневно, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
8	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов	1 раз в неделю, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
9	Организация сбора и вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора	ежедневно, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
10	Ремонт контейнеров	по мере необходимости.	
11	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	апрель-август, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
12	Укомплектование ИТП контрольно-измерительными приборами	По мере необходимости	Обяз. Работы.
13	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	апрель-август, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
14	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	апрель-август, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
15	Перенастройка тепловых узлов и элеваторов.	март-апрель август-сентябрь, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
16	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	сентябрь, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
17	Установка, ремонт доводчиков на входных дверях	По мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	
18	Подготовка паспортов готовности системы отопления и жилого дома	август-сентябрь.	Обяз. Работы.
19	Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках	ежедневно, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
20	Регулировка и наладка системы отопления	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
21	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	2-3 раза в месяц, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.

22	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (магистральная запорная арматура)	3 раза в месяц.	Обяз. Работы.
23	Осмотр устройств в технических подпольях, чердаках, лестничных клетках	2 раза в месяц.	Обяз. Работы.
24	Проверка работоспособности задвижек и вентиляей	2 раза в месяц, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
25	Осмотр технического состояния теплорегулирующего оборудования	еженедельно, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. работы.
26	Регулировка кранов, вентиляей, задвижек в технических подпольях, помещениях	По мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. работы.
27	Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
28	Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
29	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
30	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
31	Замена небольших участков трубопроводов (до 6-х метров)	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
32	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
33	Установка бандажей на трубопроводе	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
34	Ликвидация засора канализации, " лежачков" до первого колодца	по мере необходимости.	Обяз. Работы.
35	Заделка свищей и зачеканка растресколов	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
36	Откачка воды из подвала	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
37	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, слив отключенных участков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
38	Дегазация теплоносителя при пуске отопления в процессе эксплуатации	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
39	Осмотр и обслуживание элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования: электрических сетей, поэтажных щитков, электросети в подвалах, чердаках, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др.	март-май.сентябрь-ноябрь	Обяз. Работы.
40	Осмотр и обслуживание электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	февраль, май,август, ноябрь, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
41	Осмотр и обслуживание светильников с заменой сгоревших ламп и (или) стартеров	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
42	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1 раз в год, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
43	Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи "	1 раз в три года по договору со специализированной	Обяз. Работы.

	фаза-нуль" внутридомовых сетей	организацией.	
44	Замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до отключающих устройств квартир.	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
45	Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
46	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
47	Замена плавких вставок в электрощитовой	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
48	Замена поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	по мере необходимости, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
49	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1 раз в месяц.	Обяз. Работы.
50	Планово-предупредительный ремонт с протяжкой нулей, замер, перенос фаз, распределение нагрузок по фазам	1 раз в год, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
51	Техническое обслуживание лифтов проверка исправности автоматических и неавтоматических замков, запирающих устройств дверей шахты на всех этажах проверка исправности дверных контактов кабины и подпольных контактов проверка действие кнопки " Стоп" проверка освещенности шахты, кабины проверка работы световой и звуковой сигнализации проверка состояния ограждений шахты и кабины проверка наличия правил пользования лифтов, предупредительных и указательных надписей визуальная проверка исправности работы электродвигателя главного провода лифта, аппаратуры на панели управления, надежность запора машинного и блочного помещения	Круглосуточно, года по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
52	Подготовка и аттестация работников	регулярно.	Обяз. Работы.
53	Техническое освидетельствование, обследование лифтов	постоянно, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
54	Ведение учета аварий, инцидентов и несчастных случаев	постоянно	Обяз. Работы.
55	Проверка системы вентиляции	по заявкам жителей, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
56	Уборка мусора и грязи с кровли	Апрель-ноябрь.	Обяз. Работы.
57	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	Апрель-сентябрь. октябрь, ноябрь	Обяз. Работы.
58	Прием и регистрация заявок от населения	Круглосуточно, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
59	Ведение учета выполняемых работ по устранению аварий	круглосуточно.	Обяз. Работы.
60	Взаимодействие с организациями по устранению аварий	круглосуточно.	Обяз. Работы.
61	Принятие мер по локализации, устранению аварий и неисправностей в инженерных сетях	Круглосуточно, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.
62	Дератизация	1 раз в месяц.	Обяз. Работы.
63	Дезинсекция технических помещений	по мере необходимости, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы.

64	Организация работ с населением, подрядными организациями, с ресурсоснабжающими организациями, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство	постоянно.	Обяз. Работы.
65	Организация работ с органами надзора и контролирующими организациями	постоянно.	Обяз. Работы.
66	Обслуживание базы данных по квартплате, бухгалтерии и пр.	постоянно.	Обяз. Работы.
67	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации	постоянно.	Обяз. Работы.
68	Ремонт и покраска входных групп	По необходимости.	Обяз. Работы.
69	Ремонт ковшей мусоропроводов	Постоянно, по договору с обслуживающей организацией.	Обяз. Работы.
70	Установка замков (входа подвал, чердак, техн. этаж) после вандальных действий	По необходимости.	Обяз. Работы.
71	Ремонт ступенек (входа в подъезд)	май-июль.	Обяз. Работы.
72	Закраска надписей	апрель-октябрь.	Обяз. Работы.
73	Косметический ремонт мест общего пользования, подъездов (коридоры, холлы, лестничные марши и пр./стены, потолки, двери, заделка трещин, покраска, ремонт и пр.) с заменой всех светильников на энергосберегающие	В течение двух лет, по договору со специализированной организацией по дому №1 (Санникова).	См. Примечание
74	Ремонт покрытия козырьков балконов 17 этажей	Май - август, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы. Кап. характера
75	Герметизация наружных межплитных швов	По заявкам собственников, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы. Кап. характера
76	Замена светильников в холлах 1-ых этажей подъездов	В течение года, по договору со специализированной организацией.	Обяз. Работы. Кап. характера
77	Ремонт и техническое обслуживание домофонов	В течение года, по договору со специализированной организацией.	
78	Частичный ремонт инженерных систем, несущих стен, фундамента, подвалов и пр. не входящий в понятие текущий ремонт.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией.	Работы. Кап. характера

Примечание:

1. Ремонт приквартирных холлов осуществить при условии освобождения собственниками холлов от личных вещей и сдачи ключей от дверей холлов хоз. работникам ЖСК «Псков» на ответственное хранение до 15.04.2014. Ремонт потолков в холлах обязателен.
2. При косметическом ремонте приквартирных холлов не производится ремонт или замена проводных линий и коробов от общих щитков до квартир (в т.ч. кнопки звонков и подводка к ним), т.е. имущества собственников квартир.



Утверждена
Общим Собранием
членов ЖСК «Псков»,
собственников квартир
от 22.03.2014

Смета доходов-расходов (финансового плана) ЖСК «Псков» на 2014 г.

№ п/п	Статья	План (руб.)	Примечание
	Основные коммунальные и пр. поступления и расходы (текущий ремонт, целевые статьи по содержанию имущественного комплекса).		
	Расходы		
	Бюджет+собственные средства		
1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖСК (договор со спец. Организацией)	7101945	Обяз. работы
	В том числе по наименованиям:		
1.1.	Санитарное обслуживание домовладения (уборка. сан. Обработка), содержание домохозяйства (мест о/п, дез. Средства), тех. ремонт (включая материалы и механизмы).	6861945	
1.2.	Аварийное обслуживание	240000	
2.	Техническое обслуживание системы дымоудаления	955000	Обяз. работы
3.	Ремонт пассажирских лифтов (кабины, приказные устройства, механизмы привода дверей) и техническое обслуживание лифтов	1350000	Обяз. работы
	В том числе по наименованиям:		
3.1	Ремонт, замена механизмов лифтов, тех. освидетельствование.	90000	
3.2	Техническое обслуживание лифтов (24 ед)	1260000	
4.	Энергоснабжение лифтов, подъездов и пр. общего освещения, (в т.ч. профилактика, модернизация и ремонт системы электроснабжения).	600000	Обяз. работы
5.	Вывоз КГМ , ТБО в том числе утилизации	(1118592,36)	Эксп. Прав. Москвы
7.	ППР подъездов (ремонт подъездов)	3500000	
8.	Герметизация наружных швов (высотные работы)	200000	Обяз. работы
9.	Содер. ашп. управ., обучение, подряд на мелкие работы по терр. и пр. мелкий ремонт, пр. расходы (с отчислениями), содержание помещения правления.	3800000	
10.	Хоз. расходы на тек. деятельность (канцелярия, оборудование, юр. услуги, нотариат, тел. связь, орг. общих собраний, почтовые и транспортные и пр.)	250000	
11.	Ремонт козырьков (в т.ч. над балконами)	200000	
12.	Обслуживание системы вентиляции	156000	Обяз. работы
13.	Дератизация и дезинсекция	83160	Обяз. работы
14.	Прочие расходы (страхование, оплата услуг банка, сопровождение бух. и пр. программ и т.п.)	300000	
	ИТОГО расходов:	18496105	
	Доходы		
	Бюджет + обязательные коммунальные платежи		
1	Содержание и ремонт жилого помещения	11999090	
1.1.	Начисления по ценам Правительства Москвы		
1.1.1.	Первые этажи, площадь занимаемая в пределах установленных норм	366874	
1.1.2.	Вторые этажи и выше, площадь занимаемая в пределах установленных норм	6870279	
1.2.	Начисления по фактической стоимости		
1.2.1.	Первые этажи, площадь занимаемая сверх установленных норм	58361	
1.2.2.	Вторые этажи и выше, площадь занимаемая сверх установленных норм	1807765	
2	Бюджетное финансирование		
2.1.	Субсидированные гор. бюджетом средства.	2895810	
3.	Прочие (целевые собственников+комм. Деятельность)	4094024	
3.1	Аренда площадей, договоры о совместной деятельности.	150000	
3.2	Агентские и пр. вознаграждения.	200000	

3.3.	Целевой взнос на непредвиденные расходы, ремонты не входящие в текущие обязательные (п. 7,8,9,10 и пр. расходов), домоуправление, ремонты конструкций, устройств не входящих в штатное оборудование домов.	3744024	7 руб./кв. м.
	ИТОГО доходов:	16093114	
	Дефицит бюджета:	-2402991	

Примечания:

1. Сметные позиции и их суммы могут корректироваться (изменяться услуги, работы), общая сумма расходов может быть увеличена только при возникновении обстоятельств непреодолимой силы.
2. Все расходы по настоящей смете осуществляются только в интересах собственников помещений многоквартирных жилых домов, входящих в имущественный комплекс, находящийся под управлением ЖСК «Псков». При фактической экономии расходов по отдельным статьям средства могут направляться только на уставные цели.
3. Данная общая смета показывает общее движение средств получаемых из разных источников и при формировании отчетов или заявок может быть разбита на локальные сметы по источникам поступления средств в зависимости от требований муниципальных и пр. властных структур.
4. Под непредвиденными расходами предполагается расходы на устранение аварий, последствий вандализма, изменение нормативов г. Москвы при осуществлении плановых работ, уплату штрафов, судебных издержек и пр. расходы, не предусмотренные настоящей сметой.
5. Оплата за домофон не изменяется, оплата за телеантенну по ставкам Мостелекома.



Выполнение сметы доходов-расходов (финансового плана) ЖСК «Псков» за 2013 г.

Общие данные:

Дома, входящие в имущественный комплекс ЖСК: ул. Санникова, дом 1 и дом 3к1

Общая площадь (кв.м.)	44563
Кол-во подъездов	12
Кол-во этажей	17
Кол-во квартир	812
Кол-во лифтов	24

№ п/п	Статьи	План	Факт	Примечание
		(руб.)	(руб.)	
	Основные коммунальные и пр. поступления и расходы (текущий ремонт, целевые статьи по содержанию имущественного комплекса).			
	Расходы			
	Бюджет+собственные средства			
1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖСК.	6440000	5622114	
	В том числе по наименованиям:			
1.1.	Санитарное обслуживание домовладения (уборка, сан. Обработка), содержание домохозяйства (мест о/п, дез. Средства), тек. ремонт (включая материалы и механизмы).	6200000	5392169	
1.2.	Аварийное обслуживание	240000	229945	
2.	Восстановление и техническое обслуживание системы дымоудаления	830000	954175	Удорожание на 15%
3.	Ремонт пассажирских лифтов (кабины, приказные устройства, механизмы привода дверей) и техническое обслуживание лифтов	1318927	1349263	
	В том числе по наименованиям:			
3.1	Ремонт, замена механизмов лифтов.	70000	90785	Тех. освидетельствование
3.2	Техническое обслуживание лифтов (24 ед)	1248927	1258477	
4.	Энергоснабжение лифтов, подъездов и пр. общего освещения, (в т.ч. профилактика, модернизация и ремонт системы электроснабжения).	850000	882842	
5.	Вывоз КГМ (105 ед.)	360000	343202	
6.	Вывоз и утилизация ТБО	420000	456565	Удорожание на 10%
	В том числе по наименованиям:			
6.1	Вывоз ТБО	260000	275033	Удорожание на 10%
6.2	Утилизация ТБО	160000	181532	Удорожание на 10%
7.	ППР подъездов (ремонт подъездов)	4500000	4421927	
8.	Герметизация наружных швов (высотные работы)	200000	242425	
9.	Содержание аппарата управления, обучение, подряд на мелкие работы по территории и пр. мелкий ремонт, пр. расходы (с отчислениями), содержание помещения управления.	3800000	3704450	
10.	Хоз. расходы на тек. деятельность (канцелярия, оборудование, юр. услуги, нотариат, тел. связь, организации общих собраний, почтовые и транспортные и пр.)	250000	233104	
11.	Ремонт козырьков (в т.ч. над балконами)	500000	-	В рамках ППР под.
12.	Прочие расходы (страхование, оплата услуг банка, сопровождение бух. и пр. программ и т.п.)	300000	306095	

	ИТОГО расходов:	19768927	18516162	
	Доходы			
	Бюджет + обязательные коммунальные платежи			
1	Содержание и ремонт жилого помещения			
1.1.	Начисления по ценам Правительства Москвы	5470373,3	6220438	
1.1.1.	Первые этажи, площадь занимаемая в пределах установленных норм	276470,8	357917	
1.1.2.	Вторые этажи и выше, площадь занимаемая в пределах установленных норм	5193902,5	6262521	
1.2.	Начисления по фактической стоимости	1765960,9	1866692	
1.2.1.	Первые этажи, площадь занимаемая сверх установленных норм	79115,6	58362	
1.2.2.	Вторые этажи и выше, площадь занимаемая сверх установленных норм	1686845,3	1808330	
3	Бюджетное финансирование			
3.1.	Потребность в бюджетных ассигнованиях	5881348,2	4707142	
4.	Прочие (целевые собственников+комм. Деятельность)	4144024	343444	
4.1	Аренда площадей, договоры о совместной деятельности.	150000	148000	
4.2	Проценты по депозитам, агентское вознаграждение	250000	195444	
4.3.	Целевой взнос на домоуправление	1605000	1875542	3 руб. за кв. м.
4.4.	Целевой взнос на кап. вложения и непредвиденные расходы	2139024	2136259	4 руб. за кв. м.
	ИТОГО доходов:	17261706,4	17549517	
	Дефицит бюджета:	2507220,6	966644	

