

Отчёт о выполнении финансового плана
(сметы доходов и расходов) ПЖК «Полёт» за 2013 год.

1. Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории за счёт средств (целевых взносов) членов ПЖК «Полёт»

Статья расхода	по смете (руб.)	фактически (руб.)	Отклонение от сметы	
			+ экономия	- перерасход
1.1.Административно- управленческие расходы (в т.ч: з/пл., страх. взносы в ПФ и ФСС; тех.обсл. ПК и ПО;служ.тел; канц.расх.)	1.935.000	1.975.288	-	- 40.288
1.2.Текущий ремонт и благоустройство МОП (в т.ч: з/пл,страх. взн. в ПФ и ФСС; мат-лы, работы по договорам с организациями)	1.101.000	862.815*	+238.185	-
1.3.Санитарно-техническое содержание и обслуживание жилого дома (ЗАО «Прометей»)	2.940.000	2.940.000	-	-
1.4. Вывоз мусора (ООО «Кедр-М»)	360.000	321.720	+ 47.280	-
1.5.Тех.обслуживание и ежегодное освидетел. лифтов (ЗАО «СП Подъём», ООО «Экспертная организация «Подмосковье»)	660.000	671.989	-	- 11.989
1.6.Тех. обслуживание теплосчётчиков (ОАО «Люберецкая теплосеть»)	42.000	42.000	-	-
1.7.Тех.обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления (ООО «Фирма Алга»)	102.000	102.000	-	-
1.8.Тех. обслуживание домофонов (50руб./кв.) ООО «Фирма Корона-Сервис	138.000	139.104	-	- 1.104
1.9. Дезинфекция подвалов (ФГУП «Центр дезинфекции Люберецкого р-на»)	18.000	17.365	+ 635	-
1.10.Аварийное обслуживание жилого дома (ОАО «ЛУК»)	60.000	60.000	-	-
1.11.Комиссия за приём коммунальных платежей (2% удерживается ЗАО «ЛПТУС»)	306.000	292.897 **	+ 13.103	-
Итого по п. 1	7.662.000	7.416.178	+ 245.822	

Справочно: * В сумму фактического расхода по п.1.2. «Текущий ремонт и благоустройство МОП» входят денежные средства в размере 143.065 руб. дополнительно направленные на замену счетчиков воды в 2013 году.

** Комиссия за приём коммунальных платежей от членов ПЖК «Полёт» в 2013 году составила 292.897 рублей.

Эти средства не поступили на расчётный счёт ПЖК «Полёт», удержаны ЗАО «ЛПТУС» при приёме платежа.

2. Дополнительные работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемые за счёт средств от сдачи в аренду нежилых помещений и не входящие в техническое обслуживание мест общего пользования.

Статья расхода	по смете (руб.)	фактически (руб.)	Отклонение от сметы	
			+экономия	-перерасход
2.1. Лифтёры (в т.ч: з/пл,страх. взносы в ПФ и ФСС) (409,41 руб./кв.)	1.146.000	1.257.720	-	- 111.720
2.2. Вахтёры (в т.ч: з/пл,страх. взносы в ПФ и ФСС) (385,95 руб./кв.)	1.188.000	1.185.642	+2.358	-
2.3. Административно-управленческие, не вошедшие в п.1.1.(в т.ч: з/пл,страх. взносы)	1.110.000	1.088.524	+ 21.476	-
2.4.Паспортист(в т.ч: з/пл,страх. взносы в ПФ и ФСС, информ.сопровождение) (65,02 руб./кв.)	198.000	199.740	-	- 1.740
2.5. Тех. обслуживание телесети (80 руб./ кв.) (ООО ИПЦ «Бриз»)	246.000	245.760	+ 240	-
2.6.Налог на землю	-	30.547	-	- 30.547
2.7.Приобретение ПК, оргтехники, расход.мат.	120.000	92.240	+ 27.760	-
2.8 Капитальный ремонт общего имущества (мероприятия по энергосбережению)	779.000	770.722*	+ 8.278	-
2.9. Электроэнергия мест общего пользования (подъезды, лифты и пр.) ОАО «Мосэнергосбыт»	468.000	436.466	+ 31.534	-
2.10.Расходы по обслуживанию банка (ОАО «Сбербанк России»)	96.000	91.710	+ 4.290	-
Итого по п. 2	5.351.000	5.399.072	-	- 48.072
Итого по смете	13.013.000	12.815.250	+ 197.750	-

3. Коммунальные услуги (справочно)

Услуга	Задолженность ПЖК «Полёт» на 01.01.13 г.	Начислено поставщикам	Оплачено ПЖК	Задолженность ПЖК «Полёт» на 01.01.14 г.
3.1.Тепловая энергия (отопление, ГВС)	1.782.972	6.659.637	7.178.145	1.264.464
3.2.Водоснабжение и водоотведение	94.472	1.531.205	1.493.462	132.215
Итого по п. 3	1.877.444	8.109.842	8.671.607	1.396.679

Справочно: *В сумму фактического расхода по п. 2.8. «Капитальный ремонт общего имущества» входят денежные средства в размере 127.093 руб. дополнительно направленные на восстановление системы отопления в холлах, в которых установлен мусоропровод.

Пояснительная записка
к отчёту о выполнении финансового плана
(сметы доходов и расходов) ПЖК «Полёт» за 2013 год.

1. Введение

Деятельность ПЖК «Полёт» в 2013 году осуществлялась на основании финансового плана (сметы доходов и расходов) ПЖК на 2013 год. Особенностью финансового плана на 2013 год (также как и на 2012 год) является то, что тарифы на содержание жилья и другие коммунальные услуги изменяются теперь не с 1-го января текущего года, а с 1-го июля. В 2013 г. тариф на содержание жилья в г. Люберцы изменился с 37,74 руб./кв.м. на 39,19 руб./кв.м. с 01.07.2013 года. Поэтому смета доходов и расходов ПЖК «Полёт» на 2013 год состоит из 2-х частей: на 1 полугодие и на 2 полугодие 2013 года. Это связано с тем, что по решению Общего собрания членов ПЖК «Полёт» ежемесячный целевой взнос на содержание жилья и ремонт общего имущества в ПЖК «Полёт» всегда устанавливается в размере, определяемом Люберецкой Администрацией.

В связи с вышеизложенным, доходная часть сметы на 2 полугодие 2013 г. увеличилась на 23.000 рублей ежемесячно, что позволило увеличить з/плату сотрудникам ПЖК на 11.000 рублей (включая страх.взносы) и пополнить статью расходов «Благоустройство территории» на 12.000 рублей в месяц.

2. Поставщики и подрядчики

В 2013 году ПЖК «Полёт» работал по договорам на поставку коммунальных ресурсов и обслуживание общего имущества дома со следующими организациями:

- | | |
|--|---|
| • Теплоснабжение (отопление и ГВС) | - ОАО «Люберецкая теплосеть» |
| • Водоснабжение и водоотведение (ХВС и водоотведение) | - ОАО «Люберецкий водоканал» |
| • Электроснабжение МОП (лифты, подъезды и др.) | - ОАО «Мосэнергосбыт» |
| • Санитарно-техническое содержание жилого дома и придомовой территории | - ЗАО «Прометей» |
| • Аварийно-диспетчерское обслуживание | - ОАО «ЛУК» |
| • Техническое обслуживание телесети | - ООО НПЦ «Бриз+» |
| • Техническое обслуживание теплосчётчиков | - ОАО «Люберецкая теплосеть» |
| • Техническое обслуживание лифтов | - ЗАО «СП Подъём»; |
| • Техническое освидетельствование лифтов Подмосковье» | - ООО «Экспертная организация |
| • Техническое обслуживание ПС и ДУ | - ООО «Фирма Алга» |
| • Вывоз мусора | - ООО «Кедр-М» |
| • Дезинфекция подвалов | - ФГУП «Центр дезинфекции Люберецкого района» |
| • Техническое обслуживание домофона | - ООО «Корона-Сервис» |
| • Приобретение и техническое обслуживание ПК | - ООО «Риткомп» |
| • Сопровождение программной системы «1С-БИТ ЖКХ» | - ООО «БИТ Автоматизация бизнеса» |
| • Сопровождение программной системы «Домовладелец» | - ООО «ИК Легпромсофт» |

Кроме того, в 2013 г. ПЖК «Полёт» собственными силами осуществлял следующие работы по содержанию и обслуживанию общего имущества:

- управление общим имуществом (1 чел);
- ведение бухгалтерского и налогового учёта (1 чел);
- расчёт коммунальных платежей (1 чел);
- санитарно-техническое обслуживание дома и обслуживание системы электроснабжения (1 чел);
- охрану подъездов (вахтёры- 8 чел) – доп.работы за счёт аренды;
- ведение паспортной службы (1 чел) – доп.работы за счёт аренды;
- круглосуточное обслуживание лифтов (4 чел) – доп.работы за счёт аренды.

3. Начисления и оплата

За период с 1 января по 31 декабря 2013 года ПЖК «Полёт» начислил за 2013 год и предъявил к оплате:

1. Владельцам жилых помещений за коммунальные услуги и содержание жилья сумму в размере **15.278.649 рублей**, в том числе:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| - за содержание жилья | - 7.663.846= |
| - за тепловую энергию (отопление) | - 4.097.263= |
| - за водоснабжение ГВС | - 1.850.874= (без счёт.-130.485=) |
| - за водоснабжение ХВС | - 619.690= (без счёт.- 45.488=) |
| - за водоотведение | - 874.460= (без счёт.- 68.923=) |

2. Арендаторам за аренду нежилых помещений 1-го этажа в 2013 году сумму в размере **8.461.632 рубля**. в том числе:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - за электроэнергию | - 244.639= |
| - за тепловую энергию (отопление) | - 229.625= |
| - за водоснабжение ГВС | - 37.184= |
| - за водоснабжение ХВС | - 16.293= |
| - за водоотведение | - 20.762= |

За период с 1 января по 31 декабря 2013 года на расчётный счёт ПЖК «Полёт» от владельцев жилых помещений дома поступили денежные средства в размере:

- **15.275.302 рублей**. (292.897 руб. поступило в ЗАО «ЛПТУС» за приём коммунальных платежей)

- от арендаторов за аренду в 2013 году нежилых помещений 1-го этажа:

- авансом в декабре 2012 года - **863.958 рублей**
- с 1 января по 31 декабря 2013 г - **7.724.532 рубля**

Всего: 8.588.490 рублей

Переплата за 2013 год на **126.858 рублей** по сравнению с начисленной суммой связана с авансовыми платежами за январь 2014 г., произведёнными некоторыми Арендаторами в декабре 2013 г.

Задолженность собственников жилых помещений ПЖК «Полёт» по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги составила на 01.01.2014 г. – **1.283.793 рубля** (на 169.463 руб. меньше, чем на 01.01.2013 г.), в том числе просроченная задолженность - **438.015 рублей**:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - Рохмина О.Б. (кв. № 7) | - 13.209= |
| - Тюкалова Н.Р. (кв. № 11) | - 11.908= |
| - Лопатка С.С. (кв. № 30) | - 18.827= |
| - Бурова Н.В. (кв. № 33) | - 22.974= |
| - Алёхин М.А. (кв. № 47) | - 45.877= |
| - Тимченко О.А. (кв. № 48) | - 103.061= |
| - Волков А.Ю. (кв. № 144) | - 38.960= |
| - Мельникова Н.Н. (кв. № 159) | - 10.850= |

- Кричинский И.С. (кв. № 162) - 18.347=
- Беда О.П. (кв. № 184) - 25.970=
- Авраменко Л.И. (кв. № 187) - 14.532=
- Антоненко В.В. (кв. № 228) - 27.582=
- **Рахимов Р.Ф. (кв. № 236) - 57.910=**
- Афанасенко Т.В. (кв. № 249) - 28.008=

Текущая задолженность в размере **845.778 руб.** связана с правилом оплаты коммунальных услуг до 10 числа месяца, следующего за расчётным.

Случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта общего имущества – нет.

Случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг и превышение установленной продолжительности их оказания - нет.

4. Исполнение сметы

Исполнение сметы доходов и расходов ПЖК «Полёт» определялось в пределах начисленных и поступивших средств и приведено в отчёте о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ПЖК «Полёт» за 2013 год.

Кроме того, по решению Общего собрания от 06.04.2013 г. в 2013 году был образован резерв:

- для установки водосчётчиков с радио выходом и организации автоматического учёта и обработки показаний квартирных счётчиков – **306.537, 16 руб.**
- для восстановления системы отопления в холлах, в которых установлен мусоропровод – **400.000 руб.**

Резерв образован за счёт средств, выигранных в Арбитражном суде Московской области у ОАО «Люберецкая теплосеть» в 2012 году (дело № А41-26350/12 и дело № А41-35721/12).

Указанные работы выполнены в полном объёме, стоимость работ составила:

- восстановление системы отопления - **527.093 рубля;**
- замена счётчиков - **622.118 рублей.**

Превышение реальных затрат на восстановление системы отопления в холлах, в которых установлен мусоропровод на **127.093 руб.**, скомпенсировано за счёт экономии по статье сметы «Капитальный ремонт общего имущества» (п. 2.8. сметы – доп. работы за счёт аренды).

Превышение реальных затрат на замену счётчиков на **143.065 рублей** связано с тем, что вместо запланированных к установке 85 комплектов в 2013 году удалось установить 120 комплектов за счёт экономии по статье сметы «Текущий ремонт и благоустройство МОП» (п. 1.2. сметы).

Смета в 2013 году выполнена в основном с экономией, за исключением статьи «Лифтёры-операторы» (п. 2.3. сметы - доп. работы за счёт аренды). Перерасход по этой статье связан с тем, что в фонде оплаты труда лифтёров не была предусмотрена оплата труда сотрудников, заменяющих лифтёров во время отпуска. Экономия по статьям «Вывоз мусора» на **47.280 руб.** и «Электроэнергия МОП» на **31.534 руб.** удалось получить за счёт более рациональной упаковки мусора в контейнеры и за счёт замены осветительных приборов в 1-ом подъезде на менее энергоёмкие.

Экономия по статье «Текущий ремонт и благоустройство МОП» (п. 1.2. сметы) на **238.185 рублей** связана с отсутствием денежных средств в ПЖК «Полёт» из-за постоянной задолженности жителей по оплате коммунальных услуг в размере **400.000-500.000 рублей ежемесячно**. За эти деньги можно было бы произвести замену наружных балконных дверей, что планировалось на 2013 год, и сэкономить тепловую энергию в отопительный сезон.

Остальные статьи расходов соответствуют смете с отклонениями в пределах плановой погрешности, перерасходы по одним статьям скомпенсированы за счёт экономии по другим статьям.

Общая экономия по смете в 2013 году составила **197.750 рублей**

5. Капитальный ремонт, текущий ремонт, благоустройство территории

Основные затратные мероприятиями ПЖК «Полёт» за отчётный период по благоустройству, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома были направлены на энергосбережение и уменьшение платы членов ПЖК за отопление и ГВС, а также на благоустройство дома и прилегающей к нему территории. Это следующие работы:

• Установка оборудования для автоматического сбора и обработки показаний приборов водопотребления	- 175.455=
• Установка квартирных приборов учёта воды с радиовыходом	- 446.663=
• Восстановление системы теплоснабжения в холлах, где установлены мусоропроводы	- 527.093=
• Ремонт дверной входной группы 1-го подъезда	- 163.831=
• Герметизация наружных швов стен дома	- 48.725=
• Замена электропроводки и осветительных приборов в 1 и 2 подъездах	- 103.447=
• Капитальный ремонт плиты перекрытия	- 169.659=
• Замена мусоросборников в 1-4 подъездах	- 188.190=
• Благоустройство детской площадки и озеленение территории (скамейки, панно, деревья, кусты и др.)	- 189.828=
Всего на сумму	2.012.891 рубль

Работы производились своими силами и силами сторонних организаций, в том числе: ООО «Орион металл», ООО «СтройСпецЭксперт», ООО «ВодоМир», ООО НПП «Тепловодохран», ЗАО «ЛСЦ ПИИ «Микро», ООО «Основа», ООО «Энергоцентр», ООО «СтройИндустрия», ООО «Стройсервисгарант», ООО «Фирма Корона Сервис», ЗАО «Прометей» и др.

В 2013 году произведён косметический ремонт подъездов (закрашены следы вандализма и осыпания старой краски) за счёт обслуживающей организации ЗАО «Прометей».

6. Коммунальные платежи (справочно)

С 01.01. 2013 г расчёт платы за отопление в ПЖК «Полёт» производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Пункт 3 Приложения № 2 указанного Постановления предписывает производить расчёт платы за отопление в следующем порядке:

«3. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии жилым или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3:

$$P_i = V^{\text{Д}} \times \frac{S^i}{S^{\text{об}}} \times T^{\text{T}}$$

где:

$V^{\text{Д}}$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем

(количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

S^i - общая площадь i -го жилого или нежилого помещения;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

T^T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Согласно формуле 3 плата за отопление начисляется по общедомовому прибору учёта только в отопительный период.

Поэтому с мая по сентябрь 2013 года плата за отопление жильцам ПЖК «Полёт» не начисляется, это естественно приводит к тому, что в осенне-зимний период плата за отопление возрастает пропорционально показаниям счётчика (чем холодней период, тем больше оплата).

В 2013 году ПЖК «Полёт» потребил на отопление 2660 Гкал в год. (Приложение 1). При равномерной оплате за отопление (12 мес.) это количество тепловой энергии распределилось бы следующим образом:

- среднемесячное потребление в доме - 221,7 Гкал;
- среднемесячное потребление в доме на 1 кв.м. - 0,0126 Гкал/кв.м.
(0,0145Гкал/кв.м.-по нормативу)
- среднемесячное потребление в 1 комн. квартире (38 кв.м.) - 0,4788 Гкал
- среднемесячное потребление в 2 комн. квартире (58 кв.м.) - 0,7308 Гкал
- среднемесячное потребление в 3 комн. квартире (76 кв.м.) - 0,9576 Гкал

Согласно Постановлению Правительства № 354 от 06.05.2011 г. малообеспеченные граждане могут подать заявление на рассрочку платежей по отоплению на весь год.

7. Заключение

Учитывая всё выше перечисленное Правление ПЖК «Полёт» предлагает:

1. Создать резерв на 2014 год за счёт следующих денежных средств:
 - неиспользованные согласно смете (экономия) средства в размере 197.750,43 руб.
 - неиспользованные в 2013 г. вступительных взносов в размере 8.845,78 руб.
 - прибыль от аренды, не использованная в 2013 году, в размере 1.976,50 руб.

Всего – 208.572,71 руб.
2. Использовать средства резерва в 2014 году для установки квартирных водосчётчиков с радио выходом.

Правление ПЖК «Полёт»