УТВЕРЖДЕН
общим собранием
членов ПЖК «Полет»
от _____ г, протокол № __

ОТЧЕТ

Правления Потребительского жилищного кооператива «Полет» «О результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2017 годы и задачи по управлению многоквартирным домом на 2018 год»

Настоящий Отчет подготовлен правлением ПЖК «Полет» для рассмотрения и утверждения общим собранием членов Кооператива. Отчет подготовлен в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ и «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731.

1. Общая информация о ПЖК «Полет»

1.1. ПЖК «Полет» является правопреемником ЖСК «Полет», созданного согласно приказа командира войсковой части 75360 от 05.11.1991г. № 234 и зарегистрированного постановлением Главы Администрации Люберецкого района Московской области от 16.01.1992г. № 66.

ПЖК «Полет» зарегистрирован Московской областной регистрационной палатой, реестр № 50:22:02285, свидетельство о государственной регистрации 50 АГ № 056119 от 15.12.2000г. ПЖК «Полет» внесен в ЕГРЮЛ за государственным регистрационным номером 1025003220582, свидетельство от 30.12.2002г. серия 50 № 004253414.

1.2. Действующая редакция Устава ПЖК «Полет» утверждена решением общего собрания членов Кооператива от 22.06.2014г., протокол № 27

1.3. Местонахождение Кооператива и его почтовый адрес: Россия, 140003, Московская область, г. Люберцы, почтовое отделение 3, дом 82.

1.4. Состав правления ПЖК «Полет»:

Председатель правления – Ульмелькальм Александр Сергеевич .

Члены правления: Айсина Людмила Владимировна (первый заместитель председателя правления), Кузнецов Юрий Иванович , Бобиков Александр Владимирович, Севостьянов Сергей Анатольевич.

1.5. Состав ревизионной комиссии ПЖК «Полет»:

Председатель ревизионной комиссии – Евстигнеев Виктор Владимирович .

Члены ревизионной комиссии – Власова Нина Васильевна, Ушакова Лидия Константиновна.

1.6. Административно-управленческий персонал ПЖК «Полет»:

Главный бухгалтер - Субботина Светлана Германовна.

Инженер по обслуживанию дома – Галаган Александр Владимирович.

1.7. Часы личного приема жителей:

- председателем правления: каждый вторник недели с 18 до 20 часов, а также в любое рабочее время, согласованное с председателем правления по контактному телефону;

- главным бухгалтером – ежедневно с 10 до 17 часов;

- инженер – ежедневно с 9 до 17 часов.

Контактные телефоны:

- (495) 503-90-06, – диспетчер (круглосуточно);

- (495) 503-91-27 – правление, комендант;

- (495) 503-44-66 – бухгалтерия.

E-mail: pgk.polet@mail.ru.

Web: www.pgk-polet.ru

1.8. Общая характеристика дома.

Дом 82 ПЖК «Полет» - 17-этажный панельный дом, общая полезная площадь дома – 16409,6 кв.м, в том числе жилая площадь – 9734,4 кв.м. Количество квартир – 256.

ПЖК «Полет» имеет в собственности нежилые помещения 1-го этажа общей площадью 979,1 кв. м согласно свидетельства о государственной регистрации права 50 АГ № 056119 от 15.12.2000г.

По состоянию на 01.01.2018г. в Реестре собственников-членов ПЖК «Полет» зарегистрировано:

- собственников жилых помещений – *286*

- членов Кооператива - *250.*

Решением общего собрания членов ПЖК «Полет» от 04.03.2006г. (протокол № 17) в соответствии с пунктом 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ в качестве способа и организации управления домом № 82 выбран способ управления - жилищным кооперативом (подпункт 2 пункта 2 ст. 161 ЖК РФ).

ПЖК «Полет» не является членом каких-либо других, в том числе саморегулируемых организаций.

2. Основные результаты финансово-хозяйственной деятельности

2.1. В 2017 году финансово-хозяйственная деятельность Кооператива осуществлялась в соответствии со **Сметой среднемесячных расходов и доходов на содержание и ремонт общего имущества,** утвержденной Общим собранием (приложение к настоящему отчету).

2.1.1. Сметой предусмотрено, что источниками поступления денежных средств для осуществления уставной деятельности Кооператива являются:

- взносы (или целевые взносы согласно Устава Кооператива) жильцов на содержание жилого помещения и тех.ремонт общего имущества. В соответствии со ст. 156 Жилищного Кодекса РФ плата за жилое помещение устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- арендные платежи сторонних организаций за временное использование по договорам аренды нежилых помещений 1-го этажа, являющихся собственностью Кооператива - 4,6 % арендных помещений не были сданы. Эти помещения сдавались по частям в течении 2017 г. Уменьшение дохода составило – **440 252,94** рублей. В настоящий момент все помещения сданы в аренду.

2.1.2. Платежи собственников жилых помещений за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализацию), отопление) в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами Московской области, ежемесячно и в полном объеме перечислялись поставщикам данных коммунальных услуг.

Платежи за электроснабжение жилых помещений перечислялись собственниками этих помещений непосредственно в электроснабжающую организацию – ОАО «Мосэнергосбыт».

Таким образом, платежи собственников за коммунальные услуги не использовались для осуществления уставной деятельности Кооператива.

2.2. Отчет о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ПЖК «Полет» за 2017 год приведен в приложении к отчету.

2.2.1. В соответствии со сметой в состав затрат на содержание общего имущества согласно требований «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, включены расходы на техническое обслуживание, текущий ремонт общего имущества и содержание придомовой территории, а именно:

а) административно-управленческие расходы, состоящие из следующих основных статей:

- заработной платы персонала управления, в том числе страховые взносы в пенсионный фонд и фонд социального страхования;
- закупка, техническое обслуживание электронно-вычислительной и оргтехники, а также программное обеспечение и информационное сопровождение деятельности ПЖК «Полет»;
- оплата служебных телефонов и сети Интернет;

б) затраты на техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание общего имущества, выполненные силами сотрудников ПЖК «Полет», в том числе заработная плата сотрудников, включая страховые взносы в пенсионный фонд и фонд социального страхования, материалы и хозяйственные расходы;

в) затраты на техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание общего имущества, выполненные привлекаемыми подрядными организациями по договорам (техническое обслуживание и санитарно-техническое содержание общего имущества, вывоз мусора, техническое обслуживание лифтов, тепловодосчетчиков, пожарной сигнализации и системы дымоудаления, домофонов, аварийно-диспетчерское обслуживание);

г) прочие расходы.

Данные расходы осуществлялись за счет средств (целевых взносов) собственников на содержание и техобслуживание, исходя из установленного тарифа: **35,00** (9 мес.) и **39,65** (3 мес.) руб/кв.м. составили **7.175.031, 30 руб.**

Следует отметить, что плата за прием от жителей дома коммунальных платежей в сумме **217.447,06** руб. были удержаны ЗАО «ЛПТУС» при приеме платежей и на расчетный счет ПЖК «Полет» не поступали.

Допущенный перерасход по статье расходов «текущий ремонт» (в размере 501.607 руб.) произошел из-за необходимости выполнения незапланированных расходов по ремонту арендного помещения № 4.

2.2.2. **Средства, полученные от аренды нежилых помещений 1-го этажа,** расходовались на дополнительные виды работ и услуг по содержанию, капитальному ремонту общего имущества, в том числе на заработную плату (вознаграждение) отдельных категорий сотрудников, а именно:

- заработная плата (вознаграждение) сотрудников и членов правления составила:

управление ПЖК » Полет « - 1.397.947,53
заработная плата лифтеров- операторов - 1.241.854,04
заработная плата вахтеров - 1.172.665,21
заработная плата паспортистки - 181.156,44

Реализация изменений в статьях расходов и доходов в смете, в пределах поступивших и начисленных средств, приведена в таблице отчета о выполнении финансового плана 2.2.3. В отчетный период проведенные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома были направлены на решение следующих основных задач:

1. Обеспечение надлежащего пожарного и санитарно-технического состояния дома.
2. Поддержание в состоянии постоянной работоспособности инженерных систем, включая общедомовые узлы учета тепловой энергии и водоснабжения.
3. Обеспечение благоприятных (в том числе безопасных для жизни и здоровья) условий для пользования собственниками принадлежащими им жилыми и нежилыми помещениями (места общего пользования).

Работы по содержанию общего имущества проводились силами сотрудников ПЖК «Полет» постоянно и в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

Основные затраты по капитальному и текущему ремонту, выполненные в отчетный период (отчет исполнение сметы) были направлены на:

ремонт ГВС, замена труб на первичниках (прибор ВИСТ);

ремонт крыльца 4 офиса;

прочистка труб канализации, впервые со дня ввода дома в эксплуатацию;

замена входной группы 3 офиса;

на приобретение и сдачу в поверку, замену квартирных приборов воды;

частичный ремонт крыши дома;

на заделку швов в кв: 255; 252; 105;

наведения порядка в подвальном помещении;

ремонтные работы на фасаде здания;

ремонт электропроводки освещения в подвальном помещении , замена светильников.

2.3. Оплата собственниками жилищно-коммунальных услуг. Цены (тарифы) на жилищно-коммунальные услуги на 2017 год.

2.3.1. За период с 1 января по 31 декабря 2017 года ПЖК **начислило и предъявило** к оплате за жилищно-коммунальные услуги:

1) Владельцам жилых помещений в доме - сумму в размере **19.130.845,94 рублей**, в том числе:

2) Арендаторам нежилых помещений 1-го этажа - сумму в размере **9.291.211,66 рублей.**

2.3.2. Задолженность собственников жилых помещений ПЖК «Полёт» по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги составила на **01.01.2018 г. – 1.964.812,21 рублей. Таблица № 6 сметы доходов и расходов.**

2.3.3. Правление ПЖК «Полет» неоднократно обращалось к членам Кооператива и собственникам жилых помещений по вопросу увеличения задолженности жителей дома по оплате коммунальных платежей в 2017г.

Из общей суммы задолженности более трети составляет так называемая «текущая» задолженность за 1-2 месяца.

Правление обращает внимание всех жителей дома, и особенно должников, что такая задолженность делает невозможной выполнение необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту дома согласно плана, утвержденного общим собранием членов ПЖК "Полет". Правление ПЖК «Полет» с пониманием относится к финансовым проблемам наших жильцов и не проводит мероприятий по ограничению (прекращению) для злостных неплательщиков жилищно-коммунальных услуг возможности пользования внутридомовыми инженерными сетями как объектом общего имущества всех членов Кооператива.

Вместе с тем ни добросовестные жители дома, ни правление Кооператива, не могут больше мириться с грубым и систематическим нарушением отдельными жильцами обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Правление ПЖК «Полет»:

- обращается ко всем жителям дома с просьбой своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги;

- требует от должников, в том числе злостных, в кратчайшие сроки погасить имеющуюся задолженность;

- информирует всех жителей дома о намерении принять все необходимые меры для выполнения решений общих собраний членов Кооператива в части борьбы с должниками по

жилищно-коммунальным платежам. В 2017г. правлением установлены заглушки на канализацию в квартирах № 48 –Тимченко О.А, кв. № 93 – Борисов Е.С., кв.23- Епифанова А.В.

2.3.4. В настоящее время определен новый порядок расчета объемов коммунальных услуг на ОДН. Из показаний приборов ОДН вычитаются объемы потребленных коммунальных услуг:
- в жилых помещениях - по показаниям квартирных приборов учета (при отсутствии квартирных приборов и просроченных сроках поверки) - по установленным нормативам;
- в нежилых помещениях (сдаваемых в аренду) – по показаниям установленных для этих помещений приборов учета.

Таким образом, расход коммунальных ресурсов по данной статье включает:

- реальный расход воды, тепловой и электрической энергии на общедомовые нужды (уборка, полив, бытовые потребности сотрудников и т.д.);

Правление ПЖК «Полет» рекомендует жителям дома:
- внимательно относиться к исправности кранов, сливных бачков унитазов, не допускать утечек воды;
- соблюдать правила эксплуатации водонагревателей, своевременно перекрывать запорные краны при включении и отключении нагревателей;
- жителям, не установившим приборы учета, прислушаться к рекомендациям общих собраний членов ПЖК «Полет» и подать заявку на установку водосчетчиков. Не установившим приборы учета с 01.01.2017 года велся коэффициент 1,6.

2.4. Выводы по отчету.

Из материалов отчета можно сделать следующие выводы:

2.4.1.Расходы денежных средств в основном осуществлялись в соответствии с утвержденной Сметой.

2.4.2.Оплата коммунальных услуг осуществлялась в соответствии с действующими тарифами.

2.4.3 **Оплата взноса на капитальный ремонт производилась из расчета - 8,65 руб.** в 2017 году , на 2018 год составит – 9,17 руб.(Постановление Правительства Московской области от 03.10.2017 года № 826/36).

2.4.4.Арендные платежи за временное использование сторонними организациями нежилых помещений 1-го этажа в полном объеме израсходованы на осуществление уставной деятельности по содержанию общего имущества ПЖК «Полет».

2.4.5. В 2017г. среднемесячная задолженность жителей дома по оплате жилищно-коммунальных платежей по сравнению с 2016г. уменьшилась на 18,5% вместе с тем, невыполнение собственниками жилых помещений требований жилищного законодательства по

оплате жилищно-коммунальных платежей, приводящее к образованию задолженности в таких объемах, делает невозможной выполнение необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту дома согласно плана, утвержденного общим собранием членов ПЖК «Полет». Правление вынуждено использовать средства от аренды нежилых помещений не на выполнение ремонтных работ, а на покрытие долгов перед ресурсосберегающими организациями.

2.4.6. Случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг за отчетный период не было.

2.4.7. При расчете стоимости жилищно-коммунальных услуг в ПЖК «Полет» используются тарифы, установленные уполномоченными органами согласно действующего законодательства. Случаев применения повышенных тарифов в отчетный период не было.

3. Проект сметы доходов и расходов на содержание общего имущества ПЖК «Полет» на 2018 год

3.1. Основные положения, принятые во внимание при разработке сметы доходов и расходов на 2018г.:

3.1.1. Структура на содержание и ремонт общего имущества должна обеспечить выполнение всех необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая придомовую территорию, в объеме, предусмотренном «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а именно:

а) осмотр общего имущества с целью обеспечения безопасности проживания;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг;

в) поддержание в помещениях установленных температуры и влажности;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

е) обеспечение мер пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства на земельном участке;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства на земельном участке;

и) обеспечение надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.) коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии.

Источником денежных средств для выполнения данных работ являются взносы (целевые сборы) собственников на содержание и текущий ремонт, в размере 39,65 руб./м/кв., предложенным для утверждения Общим собранием.

3.1.2. Смета также должна обеспечить:

- выполнение дополнительных работ по капитальному (и частично – текущему) ремонту общего имущества и энергосбережению (сверх требований Правил содержания общего имущества). Перечень данных работ определяется Планом проведения капитального и текущего ремонта на 2018г., утверждаемый общим собранием;
- выполнение дополнительных работ по содержанию общего имущества (оплата вахтеров, лифтеров-операторов, паспортиста - оплату электроэнергии мест общего пользования (за исключением помещений, сдаваемых в аренду);
- оплату общедомовых расходов на ХВС, ГВС, подогрев ГВС.
- оплату части административно-управленческих расходов (приобретение ПК и оргтехники).

Источником поступления денежных средств на выполнение данных дополнительных работ являются арендные платежи за временное использование по договорам аренды нежилых помещений 1-го этажа.

3.1.3. Платежи собственников жилых помещений за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализацию), отопление) в соответствии с установленными тарифами **не используются** для осуществления уставной деятельности Кооператива, т.к. ежемесячно и в полном объеме перечисляются поставщикам данных коммунальных услуг.

3.1.4. Смета расходов на содержание и ремонт общего имущества, должна отражать все направления хозяйственно-финансовой деятельности Кооператива. Структура сметы и принципы ее формирования не должна подвергаться ежегодной корректировке.

3.1.5. Выполнение сметы может быть обеспечено только в условиях соблюдения собственниками установленного законодательством РФ порядка оплаты жилищно-коммунальных услуг.

3.2. Дополнительные расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества за счет средств от сдачи в аренду нежилых помещений 1-го этажа предлагается распределить следующим образом:

- содержание и ремонт общего имущества;
- капитальный ремонт общего имущества, включая мероприятия по энергосбережению.

Основными затратными статьями расходов на содержание и ремонт общего имущества, оплачиваемыми за счет аренды нежилых помещений является заработная плата отдельных категорий сотрудников Кооператива, а именно: вахтеров, лифтеров – операторов, ОДН.

Правление подчеркивает, что в кооперативных домах не имеющих аренды, эти затраты оплачивают собственники жилья.

3.3. Замена квартирных приборов учета ХВС, ГВС, у которых истекли сроки поверки, на новые приборы, оборудованные радио выходом, и установка общедомовой аппаратуры автоматического сбора и обработки данных по расходу холодной и горячей воды в квартирах, и по дому в целом. Такая замена проводится вместо неэффективной и затратной процедуры поверки водосчетчиков.

Такая замена позволяет:

- организовать электронный, автоматический (без сдачи жильцами показаний) учет расхода горячей и холодной воды;
- оперативно выявлять случаи сбоев, нарушений в работе счетчиков, в том числе случаи «скрутки» недобросовестными жильцами показаний счетчиков;
- исключить случаи возникновения претензий жильцов на расчет стоимости горячей и холодной воды в случае не предоставления или несвоевременного предоставления показаний счетчиков;
- определять причины большой разницы в показаниях квартирных и общедомовых счетчиков.

Решением Общего Собрания, члены кооператива обязаны использовать электронные счетчики воды.

4. Основные задачи, стоящие перед Правлением ПЖК «Полет» на 2018год

В части содержания и ремонта общего имущества на 2018 год считать приоритетной задачей подготовка и проведение капитального ремонта лифтов (срок службы которых составляет 25 лет и истекает в 1 квартале 2019года).

В соответствии с требованиями нормативных документов (ЖК ред.06.07.2016г) планируется проведение следующих мероприятий :

проведение экспертизы лифтового оборудования (срок IV квартал 2018года). Сметой доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в 2018 г. предусмотрено 300 тыс. рублей на проведение экспертизы (за счет средств от сдачи в аренду 1 этажа);

по результатам экспертизы определение и согласование состава и объемов работ по капитальному ремонту лифтового оборудования (срок 2-й квартал 2019 г.);

формирование источников финансирования для проведения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования.

В настоящее время источниками финансирования для ПЖК «Полет» являются:

средства на специальном счете ПЖК «Полет» для капитального ремонта дома. Остаток средств на специальном счете ПЖК «Полет» на 01.01.2017 г. составил 5 800 254 руб. На конец 2018 г. составит 7 600 000 руб.;

средства от сдачи в аренду нежилых помещений 1 этажа (согласно сметы на 2018 г. 150 000 рублей в месяц, на 31.12.2018 г. составят 1 800 000 руб.). Общая сумма накопленных средств на 31.12.2018 г. составит 10 000 000 руб.

Проведенный правлением ПЖК « Полет » анализ имеющегося рынка продажи лифтов показал, что ориентировочная стоимость работ по капитальному ремонту лифтов (включая доставку и монтаж) составляет 19-20 миллионов рублей. Имеющиеся в

наличии финансовые средства ПЖК «Полет» не покрывают стоимость работ на капитальный ремонт лифтов. Дефицит средств на 31.01.18 г. составит около 10 миллионов рублей.

В связи с этим правление ПЖК »Полет» выносит на обсуждение и принятие решения членами кооператива по следующим дополнительным источникам финансирования:

- введение дополнительного взноса членов кооператива на капитальный ремонт лифтов в размере 5,0 руб.с 1 кв. метра площади жилья (в течении 2-3 лет или до окончания капитального ремонта лифтов начиная с 01.01.2019г.). Дополнительный доход на 31.12.2019 г. составит 995 тыс.руб\.год.;

-оплата дежурных по подъезду собственниками помещений- 500 руб. в месяц (освободившиеся средства в размере 1.500.000 руб. пойдут на капитальный ремонт лифтов);

-экономия средств за счет сокращения дежурных по подъезду с 8 до 4 составит 780 000 руб. в год;

-банковский кредит (по необходимости);

-сокращение фонда оплаты труда членам правления и управления ПЖК «Полет» на 10 % с 1.05.18 г. (экономия- 400.000 руб. в год, средства направить на капитальный ремонт лифтов).

Введение предлагаемых источников финансирования и накопления на специальном счете ПЖК «Полет» позволит на конец 2019 г. сформировать средства в размере примерно 14.000.000 руб., что позволит начать работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.

Помимо задачи по ремонту лифтов, задачами, стоящими перед Правлением в 2018 году также являются:

<u>В части совершенствования управления общим имуществом</u>

4.2. Строгое выполнение финансово-экономического плана на 2018 год (смета доходов и расходов), утвержденного общим собранием.

4.3. Рациональное расходование денежных средств Кооператива на ведение уставной деятельности. Не должно допускаться расходование денежных средств от аренды нежилых помещений на иные цели, кроме предусмотренных сметой доходов и расходов.

4.4. Реализация мероприятий по энергосбережению, направленные на снижение тепловых потерь в доме.

4.5. Организация и совершенствование работы по реализации требований "Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах" , утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011г № 354. Решение вопроса о страховании ответственности ПЖК "Полет" от последствий аварийных ситуаций с инженерными сетями, оборудованием и элементами конструкции дома.

4.6. Принятие мер по снижению небаланса водопотребления (расхождений между показаниями общедомовых и квартирных приборов учета).

<u>В части содержания и ремонта общего имущества</u>

4.7. Выполнение плана капитального и текущего ремонта дома на 2018 год, плана проведения осмотров элементов здания и помещений, плана работ по благоустройству

придомовой территории. В соответствии с указанными планами считать приоритетными задачами Кооператива в части содержания и ремонта общего имущества:

- реализацию необходимых мероприятий по энергосбережению (снижение тепловых потерь дома за счет утепления наружных швов между стеновыми панелями, замены наружных дверей переходных балконов);

- установка квартирных приборов учета ХВС, ГВС, оборудованных радио-выходом, и установка оборудования автоматического сбора и обработки показаний водосчетчиков;

4.8. Разработка перспективного плана благоустройства придомовой территории;

4.9.Продолжать практику обращения в суд о принудительном взыскании задолженностей по коммунальным платежам. Злостным должникам устанавливать заглушки на водоотведение за их счет.

4.10.Злостных нарушителей требований устава и жилищного законодательства исключать из членов Кооператива, с установлением для них размера целевого взноса на содержание и ремонт дома в размере реальных затрат на эти цели, установленные сметой.

5. К вопросу предложений и замечаний ревизионной комиссии.

5.1. Предложения и замечания ревизионной комиссии об игнорировании Правлением предложений ревизионной комиссии по экономии денежных средств являются без доказательными и предвзятыми, а именно:

- правлением было предложено пересмотреть штатное расписание к снижению зарплаты председателю правления, главному бухгалтеру, кассиру-расчетчику. Сэкономленные деньги в размере 23500 рублей в месяц были направлены на текущий ремонт;

- снизили расход хим.средств;

- отказались от нескольких телефонов. Сейчас платим вместо 20 000 руб- 3 000 рублей.;

- должники обзваниваются для выяснения причин неоплаты (некоторые высказывают недовольство и даже используют нецензурную брань). Многие оправдываются, что не оплачен один месяц (на конец марта таких 40 квартир, с долгом на сумму 254 134 рублей). Оплата коммунальных услуг за два и более месяцев- 23 квартиры на сумму 644 877 рублей. Всего 899 021 рублей;

- ставили заглушки на канализацию (владелец кв. 48 выбил ее самостоятельно, не заплатив за нее, на него был подан иск в суд). Задолженность 167 587,58 руб, сейчас владелец выплачивает задолженность по решению суда.

5.2. По вопросу расторжения договора с ЗАО "Прометей". Этот вопрос поднимался еще 20.12.2016 года и после проведения анализа было принято решение, что это предложение нецелесообразно. Качество работы хорошее, стоимость, по сравнению с расценками "ЛУК" в полтора раза дешевле.

Требуется: летом 2,5 человека, зимой - 4,5 человека. У нас работают три человека круглый год.

5.3. Предложение ревизионной комиссии об исключении из штатного расписания должности паспортистки является нецелесообразным.

Вопрос поднимался на правлении 08.12.2016года, до того как ревизионная комиссия вынесла это предложение. Мы объяснили, что не можем отказаться от паспортистки по ряду причин:

- ПЖК "Полет" обязан оплачивать услуги МФЦ - 0,43 руб за 1 кв. метр. Это примерно 7120 руб./месяц;

- весь архив и картотека с начала работы кооператива должны быть переданы в МФЦ. Если понадобится что-либо или кого-либо найти надо делать запрос и это занимает много времени;

- смена фамилии и достижение возраста 14; 20; 45 лет- паспортист формирует все документы и в личной карточке ставит отметку.

Если кто-то регистрируется через МФЦ, к нам документы не придут, мы ничего не будем знать, и не сможем вести учет о вновь прибывших или о тех, кто выбыл.

Если подавать в суд на кого-либо (например, на злостного неплательщика) нужно будет написать запрос о необходимых документах, что займет много времени.

К нам приходят запросы, их оформляет паспортистка.

Решаем вопросы о продаже, дарении, переоформлении.

Архив неизвестно в каком МФЦ будет, их несколько, они разбросают их в четыре-пять.

Списки на выборы так же делает паспортистка.

Кто всем этим будет заниматься? А так же нам нужен курьер. Если кооператив откажется от паспортистки , то экономия будет 190 000 руб в год. А сколько проблем ляжет на плечи жильцов. Все кооперативы имеют личную паспортистку.

Ревизионная комиссия во время своей проверки превысила свои полномочия, формировала ложные сведения, из-за чего складывалось неверное мнение жильцов нашего дома о работе ПЖК "Полет".

В протоколе № 13 и в обращении ревизионной комиссии к жильцам приведены лживые утверждения и обвинения членов правления.

НАПРИМЕР:

"Руководители кооператива без оглядки набивают свои карманы нашими деньгами", увеличивают свою зарплату за наш счет. Наша "верхушка" не потрудилась создать резервный фонд на капитальный ремонт лифтов, зато поздравила себя с Новым годом, повысив зарплату в 4 квартале 2017г и т.п.

Правление ПЖК "Полет" предложило ревизионной комиссии представить в письменном виде за подписью всех членов комиссии доказательства, приведенных выше недостоверных и лживых утверждений. В противном случае правление обратится в суд и прокуратуру с требованием привлечения членов ревизионной комиссии к ответственности по статье 128.1 "КЛЕВЕТА" Уголовного кодекса Российской Федерации., статье 152 "защита чести, достоинства и деловой репутации" Гражданского кодекса РФ.

Комиссия на это письмо никак не отреагировала.

Фонд оплаты труда будет снижен на 32.724 руб.в месяц, что составит 396.300 руб. в год.

Выдержка устава:

Пункт 8.5 Устава гласит , что Общее собрание созывается не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года. Решения общего собрания, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов кооператива, а также для всех собственников помещений в доме, не являющихся членами кооператива.

В пункте 5.1.12 Устава говорится о приостановлении или ограничении коммунальных услуг, в случае неоплаты жилищно-коммунальных услуг.

Пункт 6.1.6 Устава –своевременно оплачивать членские взносы.

Пункт 5.1.10 Устава- принимать участие лично или через представителя в работе общего собрания членов кооператива.

Председатель Правления ПЖК «Полет» Ульмелькальм А.С.

Утверждено Общим собранием членов ПЖК «Полёт»
Протокол № от

Отчёт о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ПЖК «Полёт» за 2017 год.

РАСХОДЫ **таблица № 1**

I	*Расходы на техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории за счёт средств (целевых взносов) членов ПЖК «Полёт»*	*Фактически (руб.)*	*По смете (руб.)*	*Отклонение от сметы*	
				- перерасход	*+ экономия*
		7303849,40	*7269309,50*	*-34539,90*	
1	***Административно-управленческие расходы, всего:***	**2545793,69**	**2517950,00**	-27843,69	
1.1.	Управление ПЖК (3 чел.)	1900689,57	1875000,00	-25689,57	
1.2.	Отчисления в страховые фонды – Управление ПЖК	571500,93	566450,00	-5050,93	
1.3.	Расходы на телефон (ОАО «Ростелеком»)	33282,65	36000,00		+2717,35
1.4.	Канцелярские и почтовые расходы	22820,54	21000,00	-1820,54	
1.5.	Обучение персонала	17500,00	18000,00		+500,00
1.6.	Страхование общего имущества	0,00	1500,00		+1500,00
.2	***Содержание и техническое обслуживание, общего имущество и придомовой территории, всего:***	**3417785,92**	**3448741,50**		+30955,58
2.1.	Санитарно содержание и обслуживание жилого дома (ЗАО «Прометей»	1800000,00	1800000,00		
2.2.	Вывоз мусора (ООО «ЭК Санрайз)	352500,00	377100,00		+24600,00
2.3.	Аварийное обслуживание дома (ОАО «ЛУК»)	60000,00	60000,00		
2.4.	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов (ООО «СП Подъём», ООО «Экспер.орг.Подмосковье»)	665500,36	673500,00		+7999,64
2.5.	Техническое обслуживание теплосчётчиков (ОАО «Люберецкая теплосеть)	42000,00	42000,00		
2.6.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления (ООО»Фирма Алга)	126000,00	126000,00		
2.7.	Дезинфекция подвалов и МОП-ФГУП «Центр дезинфекции Люб-го р-на»)	18408,00	19200,00		+792,00
2.8.	Программное и информационное обеспечение (1«С» бухгалтерия, расчёт квартплаты- «БИТ ЖКХ», интернет- «Искателеком»)	111146,00	123000,00		+11854,00
2.9.	Комиссия за приём коммунальных платежей (ЗАО«ЛПТУС»)	217447,06	199741,50	-17705,56	
2.10.	Содержание и ремонт ПК и оргтехники, в том числе:	24784,50	28200,00		+3415,50
	Зарплата программиста (договор подряда)	(19500,00)	(19500,00)		
	Отчисления в страховые фонды	(5284,50)	(5400,00)		(+115,50)
	Расходные материалы для ПК	(0,00)	(3300 ,00)		(+3300,00)
3.	***Текущий ремонт и благоустройство общего имущества, всего:***	**1145723,58**	**1143618,00**	-2105,58	
3.1.	Зарплата рабочих по дому (2 чел.)	653105,61	672000,00		+18894,39
3.2.	Отчисления в страховые фонды(рабочие)	195168,65	196908,00		+1739,35
3.3.	Материалы,инвентарь и хозяйственные принадлежности	187538,67	168210,00	-19328,67	
3.4.	Текущий ремонт общего имущества и благоустройство территории (по договорам с организациями)	109910,65	106500,00	-3410,65	
4.	***Общедомовые расходы***	**194546,21**	**159000,00**	-35546,21	
4.1.	Электроэнергия мест общего пользования (подъезды, лифты) ПАО «Мосэнергосбыт»	117070,86	105000,00	-12070,86	
4.2.	Общедомовые расходы на ХВС, ГВС и водоотведение	51607,82	34500,00	-17107,82	
4.3.	Общедомовые расходы на подогрев воды для ГВС	25867,53	19500,00	-6367,53	

таблица № 2

II	*Расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества за счёт средств от сдачи в аренду нежилых помещений первого этажа.*	*Фактически (руб.)*	*По смете (руб.)*	*Откл. от сметы* - перерасход	*Откл. от сметы* + экономия
		7254959,39	*7869440,00*		*+614480,61*
4.	**Управление, содержание и ремонт общего имущества**	*6361191,09*	*6507875,00*		*+146683,91*
4.1.	**Зарплата членов правления** (5 чел.)	**1397947,53**	**1392000,00**	-5947,53	
4.2.	**Заработная плата обслуживающего персонала** в том числе:	**2595675,69**	**2664000,00**		+68324,31
4.2.1.	Дежурные по подъезду (вахтёры – 8 чел.)	1172665,21	1260000,00		+87334,79
4.2.2.	Лифтёры-операторы (4 чел.)	1241854,04	1224000,00	-17854,04	
4.2.3.	Паспортист (1 чел.)	181156,44	180000,00	-1156,44	
4.3.	**Отчисления в страховые фонды** в том числе:	**1183922,21**	**1209646,00**		+25723,79
4.3.1	Правление ПЖК (5 чел.)	402160,67	402550,00		+389,33
4.3.2.	Дежурные по подъезду (вахтёры – 8 чел.)	352012,37	382890,00		+30877,63
4.3.3.	Лифтёры-операторы (4 чел.)	375039,92	369636,00	-5403,92	
4.3.4.	Паспортист (1 чел.)	54709,25	54570,00	-139,25	
4.4.	**Дополнительные работы по содержанию и обслуживанию общего имущества**	**561829,50**	**549229,00**	-12600,50	
4.4.1.	Техническое обслуживание телесети (ООО НПЦ «Бриз+»)	199860,00	199200,00	-660,00	
4.4.2.	Техническое обслуживание домофонов (ООО»Фирма Корона-Сервис»)	92736,00	92800,00		+64,00
4.3.3.	Программа «Домовладелец» для паспортиста	64870,00	55200,00	-9670,00	
4.3.4.	Оплата услуг банка	122260,00	114000,00	-8260,00	
4.3.5.	Страхование общего имущества	3000,00	4500,00		+1500,00
4.4.6.	Содержание и ремонт ПК и оргтехники, в том числе:	79103,50	83529,00		+4425,50
	Зарплата программиста (договор подряда)	(58500,00)	(58500,00)		
	Отчисления в страховые фонды	(15853,50)	(15795,00)	(-58,50)	
	Расходные материалы для ПК	(4750,00)	(9234,00)		(+4484,00)
4.5.	**Общедомовые расходы**	**621816,16**	**693000,00**		+71183,84
4.5.1.	Электроэнергия мест общего пользования (подъезды, лифты) ПАО «Мосэнергосбыт»	347818,20	378000,00		+30181.80
4.5.2.	Общедомовые расходы на ХВС, ГВС и водоотведение	147333,05	225000,00		+77666.95
4.5.3.	Общедомовые расходы на подогрев воды для ГВС	126664,91	90000,00	-36664,91	
5.	**Дополнит. работы по ремонту общего имущества**	*527668,52*	*788400,00*		*+260731,48*
5.1.	Работы капитального характера	375400,00	510000,00		+134600,00
5.2.	Работы по энергосбережению	131378,52	240000,00		+108621,48
5.3.	Приобретение основных средств и оборудования	20890,00	38400,00		+17510,00
6.	**Прочие расходы**	*366099,75*	*573165,00*		*+207065,25*
6.1.	**Премии согласно положению об оплате труда в ПЖК** в том числе:	**109368,00**	**112800,00**		+3432,00
6.1.1.	Премии, материальная помощь	84000,00	86400,00		+2400,00
6.1.2.	Отчисления в страховые фонды	25368,00	26400,00		+1032,00
6.2.	**Ежегодное вознаграждение членам ревизионной комиссии**	**117180,00**	**114300,00**	-2880,00	
6.2.1.	Вознаграждение	90000,00	90000,00		
6.2.2.	Отчисления в страховые фонды (27,1%)	27180,00	24300,00	-2880,00	
6.3.	**Непредвиденные расходы**	**139551,75**	**346065,00**		+206513,25

таблица № 3

7.	*Расходы на содержание и ремонт нежилых помещений*	*849640,81*	*855300,00*		*+5659,19*
7.1.	Расходы на техническую эксплуатацию помещений, сдаваемых в аренду	101033,49	169800,00		+68766,51
7.2.	Коммунальные платежи нежилых помещений в том числе:	748607,32	685500,00	-63107,32	
7.2.1.	Водоснабжение ХВС	19391,94	16500,00	-2891,94	
7.2.2.	ХВ для ГВС	8244,14	8550,00		+305,86
7.2.3.	Подогрев ГВС	38296,43	36150,00	-2146,43	
7.2.4.	Водоотведение	23433,38	20400,00	-3033,38	
7.2.5.	Отопление	298183,61	288000,00	-10183,61	
7.2.6.	Электроэнергия	361057,82	315900,00	-45157,82	
	ИТОГО расходов по смете	*15408449,57*	*15994049,50*		*+585599,93*

ДОХОДЫ

таблица № 4

1	*ВЗНОСЫ собственников жилых помещений* на осуществление уставной деятельности по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества по тарифу: **35,0 (9мес.) и 39,65 (3мес.) руб/кв.м**	*Фактически начислено(руб.)*	*По смете (руб.)*	*Отклонение от сметы*	
				« _ »	«+»
		7175031,30	7191109,50	начислено без кв.63 – льгота -16078,20 руб)	
2.	*ДОХОДЫ от сдачи в аренду нежилых помещений:*	8311107,06	8751360,00	-440252,94	
2.1	Арендная плата	9170702,00	9609744,00	- 439042,00	
2.2	Единый налог по УСН	- 289498,94	- 288288,00	-1210,94	
2.3.	Расходы на покрытие убытка 2016 г.	- 570096,00	- 570096,00		
	ИТОГО доходов по смете	15486138,36	15942469,50	- 456331,44	

Примечание: В 2017 году 4,6% нежилых помещений не были сданы в аренду

КОММУНАЛЬНЫУ ПЛАТЕЖИ (Справочно)

таблица № 5

1.	*Расчёты с поставщиками услуг*	Задолженность ПЖК на 01.01.17 г.	Начислено поставщиком	Оплачено ПЖК	Задолженность ПЖК на 01.01.18 г.
1.1.	АО «Люберецкая теплосеть»	2.472.351	8.970.804	10.394.059	1.049.096
1.2.	АО «Люберецкий водоканал»	185.566	1.926.514	1.948.193	163.887
1.3.	ПАО «Мосэнергосбыт»	38.779	825.947	829 778	34.948
1.4.	ООО «ЭК Санрайз» (вывоз мусора)	32.100	352.500	354.900	29.700
	ИТОГО:	2.728.796	12.075.765	13.526.930	1.277.631

• Аварийно-диспетчерское обслуживание	- ОАО «ЛУК»
• Техническое обслуживание телесети	- ООО НПЦ «Бриз+»
• Техническое обслуживание теплосчётчиков	- АО « Люберецкая теплосеть»
• Техническое обслуживание лифтов	- ЗАО «СП Подъём»;
• Техническое освидетельствование лифтов	- ООО « Экспертная организация Подмосковье»
• Технич. обслуживание пожарной сигнализации и дымоудаления	- ООО «Алга Сервис»
• Вывоз мусора	- ООО «Эксплуатационная Компания «Санрайз»
• Дезинфекция подвалов	- ФГУП «Центр дезинфекции Люберецкого района»
• Техническое обслуживание домофона	- ООО «Корона-Сервис»
• Сопровождение программных систем «1С-БИТ ЖКХ», «1С Бухгалтерия»	- ООО «БИТ Автоматизация бизнеса», ООО «Квадрига»
• Сопровождение программной системы «Домовладелец»	- ООО «ИК Легпромсофт»
• Техническая поддержка сайта ПЖК	- ИП «Пляскота Андрей Сергеевич»

Кроме того, в 2016 г. ПЖК «Полёт» собственными силами осуществлял следующие работы по содержанию и обслуживанию общего имущества:

- управление общим имуществом (4 чел) – правление за счёт аренды;
- ведение бухгалтерского и налогового учёта (1 чел);
- расчёт коммунальных платежей (1 чел);
- управление техническим обслуживанием, содержанием и текущим ремонтом МОП (1 чел.)
- санитарно-техническое обслуживание дома и обслуживание системы электроснабжения (2 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 2017 года ПЖК Полёт» **начислил за 2017** год и предъявил к оплате:

1. **Собственникам жилых помещений** за коммунальные услуги и содержание жилья сумму в размере **19.130.845,94 рубля –таблица № 6.**
2. **Арендаторам за аренду** нежилых помещений 1-го этажа сумму в размере **9.170.702,00 рублей,** что на 13,4 % больше чем в 2016 году, в том числе за коммунальные платежи - **638.400,00 – таблица № 3**

За период с 1 января по 31 декабря 2017 года на расчётный счёт ПЖК «Полёт» поступили денежные средства в размере:

- **от владельцев жилых помещений - 19.576.793,78 рублей**. (217.447,06 руб. поступило непосредственно в ЗАО «ЛПТУС» за приём коммунальных платежей) **–таблица № 6.**
- от арендаторов нежилых помещений 1-го этажа - **9.291.211,66 рублей,** из них:
  - за аренду 2017 года - **8.560.837,00 рублей**
  - аванс за 2018 года - **730.374 рубля**

Задолженность за октябрь-декабрь 2017г. имеет ПАО «Ростелекомс» в размере - **3.600,00 рублей.**

Задолженность собственников жилых помещений ПЖК «Полёт» по оплате за содержание жилья и коммунальные услуги составила на 01.01.2018 г. - **1.964.812,21** рублей- **таблица № 6,** что на 18,5% меньше, чем в 2016 году, в том числе:

- текущая за декабрь 2017 г. - **1.518.312,65 рублей**
- просроченная задолженность - **446.499,56 рублей**

Члены ПЖК «Полёт», имеющие наибольшую задолженность

(кв. 11) - 19.004=
(кв. 32) - 52.483=
(кв. 48) - 162.323=
(кв. 75) - 27.151=
(кв. 93) - 36.386=
(кв.144) - 15.254=
(кв.175) - 10.040=
(кв.187) - 13.930=
(кв.217) - 15.521=
(кв.247) - 14.490=

Текущая задолженность в размере **1.518.312,65 рублей** фактически задолженностью не является, она связана с правилом оплаты коммунальных услуг до 20 числа месяца, следующего за расчётным.

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

Случаев снижения платы за нарушение качества оказания коммунальных услуг - 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 2017 год.

1. Смета в 2017 году выполнена с небольшими отклонениями по следующим разделам:
   - **«Содержание и ремонт нежилых помещений» - экономия 5659,19 руб. – таблица № 3**
   - **«Содержание и ремонт МОП за счёт взносов членов ПЖК» - перерасход 34539,90 руб.- таблица № 1**
2. Раздел Сметы 2017 г. ***«Расходы на содержание и ремонт общего имущества за счёт средств от аренды»*** выполнен с большой «экономией» - **614480,61 руб. – таблица № 2**

Экономия образовалась из-за снижения дохода от аренды по сравнению с планируемым по смете на 4,6 % и постоянной задолженности собственников по коммунальным платежам в размере 400000-600000 рублей, поэтому фактически экономией не является- **таблица № 4**, т.к. связана с отсутствием денежных средств. В связи с этим не выполнены запланированные работы по **статье 5 и 6: «Дополнительные работы по ремонту общего имущества» и «Непредвиденные расходы»**

Все статьи расходов (кроме отмеченных выше) соответствуют смете с отклонениями в пределах плановой погрешности.

3. В конце 2017 г. произведена реформация сметы.

3.1. Сняты с начисления излишне начисленные суммы по следующим статьям:

5.1. Работы капитального характера - 134600,00
5.2. Работы по энергосбережению - 108621,48
5.3. Приобретение основных средств и оборудования - 17510,00
6.3. Непредвиденные расходы - 206513,25

3.2. При закрытии сметы (счёт 96.0) перерасходы по одним статьям скомпенсированы за счёт экономии по другим статьям. Оставшаяся при этом «экономия» в размере 100975,51 руб. снята с начисления.

5. Капитальный ремонт, текущий ремонт, благоустройство территории

Запланированные ПЖК «Полёт» на 2017 год работы по благоустройству, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома были выполнены не в полном объёме из-за отсутсвия средств от сдачи в аренду помещений (не все помещения 1 этажа были сданы в аренду) в размере - **456326,64 руб.- таблица № 4.** В 2017 году были выполнены только следующие работы:

- Установка входной группы из ПВХ конструкций (помещение 2, 1 этаж, секция 3), ООО «МосМеталл ЭкспертСтрой» - 160.000,00
- Ремонт комнаты 14 офиса 1, секция 4, всего: - 30.954,00

- Ремонтные работы на фасаде здания, ООО «Меридиан» - 89.037,72
- Ремонт ступеней в офис 1, секция 4, ИП «Мартынова Л.И.» - 150.000,00
- Ремонт трубопровода ГВС, ООО «ТЭС» - 41.310,65
- Приобретение и установка видеооборудования, ООО «Простые решения» , ООО «М-Видео» - 79.870,00
- Замена ламп на светодиодные, ООО «ГТ ПройфЭлектро» - 39.557,00

Всего на сумму 590.729,37 рублей

Произведены и другие более мелкие работы своими силами. Благоустройство прилегающей к дому территории не производилось из-за отсутствия средств.

6. Заключение.

В результате анализа финансово-хозяйственной деятельности ПЖК «Полёт» в 2017 году (сметы и баланса) были получены следующие результаты:

ДОХОДЫ - 9.291.211,00 (за аренду 2017 года - **8.560.837,00 рублей**
аванс за 2018 года - **730.374 рубля)**
- 68.935,00 (пени за задержку коммунальных платежей)
- 6.600,00 (агентское вознаграждение за оплату телефонов арендаторов)

Всего: 9.366.746,00 рублей.

РАСХОДЫ - 8.176.808,98 (расходы за счёт аренды помещений)
- 281.714,06 (налог на доходы по УСН за 2017 г.)
- 570.092,55 (расходы по смете на покрытие убытка 2016 г.)

Всего: 9.028.615,00 рублей.

ПРИБЫЛЬ 2017 г. – 338,130,41 рублей (9366746,00-9028615,59)

Учитывая всё выше перечисленное Правление ПЖК «Полёт» предлагает Общему собранию членов ПЖК «Полёт»:

1. Утвердить бухгалтерскую(финансовую) отчётность за 2017 год.

2. Утвердить Отчёт о выполнении финансового плана(сметы доходов и расходов) ПЖК «Полёт» за 2017 год.

3. Прибыль 2017 года в размере **338.130,41 руб.** направить на увеличение доходов от аренды нежилых помещений в 2018 году.

4. Утвердить Смету доходов и расходов ПЖК «Полёт» на 2018 год.

Председатель правления ***Ульмелькальм А.С.***

Главный бухгалтер ***Субботина С.Г.***

Утверждено общим собранием
членов ПЖК «Полёт»
Протокол № ____ от _____ 201__ г.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома 82 ПЖК «Полет» с 01.01.2018 г. по 30.04.2018 г.

№ п/п	Наименование статей	Расходы(доходы) в руб.	
		месяц	4 мес
1	2	3	4
	ДОХОДЫ		
1.	**Ежемесячные взносы владельцев жилых помещений на осуществление уставной деятельности по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества по тарифу: 39,65 руб/кв.м (16571,3 кв.м.)**	***657052,00***	***2628208,00***
	Итого по п. 1	***657052,00***	***2628208,00***
2.	**Среднемесячные доходы от аренды (*48,33 руб./кв.м*), *всего:*** (Приложение № 2 к смете доходов и расходов), в том числе:	***800955,50***	***3203822,00***
2.1.	Арендная плата	*796678,00*	*3186712,00*
2.2.	Единый налог по УСН	*- 23900,00*	*- 95600,00*
2.3.	Прибыль от сдачи в аренду нежилых помещений за 2017 г. (среднемесячная)	*28177,50*	*112710,00*
	ИТОГО доходов по пункту 2	***800955,50***	***3203822,00***
	ИТОГО доходов по смете	***1458007,50***	***5832030,00***

	РАСХОДЫ		
	***I. Расходы** на техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории за счёт средств (целевых взносов) членов ПЖК «Полёт» (39,65 руб./кв.м)*	***657052,00***	***2628208,00***
1.	**Административно-управленческие расходы** *(12,65.руб/кв.м)*	**209600,00**	**838400,00**
1.1.	Управление ПЖК (3 чел.)	155000,00	620000,00
1.2.	Отчисления в страховые фонды - Управление ПЖК	46850,00	187400,00
1.3.	Расходы на телефон (ОАО «Ростелеком»)	3000,00	12000,00
1.4.	Канцелярские и почтовые расходы	2000,00	8000,00
1.5.	Обучение персонала	2500,00	10000,00
1.6.	Страхование общего имущества	250,00	1000,00
2.	**Содержание и техническое обслуживание общего имущество и придомовой территории** *(17,15 руб/кв.м)*	**284350,00**	**1137400,00**
2.1.	Санитарно содержание и обслуживание жилого дома (ЗАО «Прометей»	150000,00	600000,00
2.2.	Вывоз мусора (ООО «Компания СпецТранс»)	36750,00	147000,00
2.3.	Аварийное обслуживание дома (ОАО «ЛУК»)	5000,00	20000,00
2.4.	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов (ООО «СП Подъём», ООО «Экспер.орг.Подмосковье»)	56500,00	226000,00
2.5.	Техническое обслуживание теплосчётчиков (АО «Люберецкая теплосеть)	3500,00	14000,00
2.6.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоу (ООО «Алга Сервис»)	10500,00	42000,00
2.7.	Дезинфекция (ФГУП «Центр дезинфекции Люб-го р-на»)	1700,00	6800,00
2.8.	Интернет «Искрателеком»	4000,00	16000,00

2.9.	Сопровождение сайта ПЖК «Полёт» (ИП «Пляскота А.С.»)	3000,00	12000,00
2.10.	Программное и информационное обеспечение (1 «С» бухгалтерия, «БИТ ЖКХ» - расчёт квартплаты)	4000,00	16000,00
2.11.	Содержание и ремонт ПК и оргтехники всего: **в том числе:**	9400,00	37600,00
	- Договор подряда)	(6500,00)	(26000,00)
	- Отчисления в страховые фонды -27,1%	(1800,00)	(7200,00)
	- Расходные материалы для ПК	(1100,00)	(4400,00)
3.	**Текущий ремонт и благоустройство общего имущества** *(5,50 руб/кв.м)*	**91102,00**	**364408,00**
3.1.	Зарплата рабочих по дому (2чел.)	47000,00	188000,00
3.2.	Отчисления в страховые фонды – 30,2%	14200,00	56800,00
3.3.	Работы по ремонту общего имущества и благоустройство территории по договорам подряда всего: **в том числе:**	3702,00	14808,00
	- Зарплата по договорам подряда	(2912,50)	(11650,00)
	- Отчисления в страховые фонды -27,1%	(789,50)	(3158,00)
3.4.	Материалы,инвентарь и хозяйственные принадлежности	16000,00	64000,00
3.5.	Оплата услуг банка	10200,00	40800,00
4.	**Общедомовые расходы** *(4,35 руб./кв.м.)*	**72000,00**	**288000,00**
4.1.	Электроэнергия мест общего пользования (подъезды, лифты) ПАО «Мосэнергосбыт»	41000,00	164000,00
4.2.	Общедомовые расходы на ХВС, ГВС и водоотведение	17500,00	70000,00
4.3.	Общедомовые расходы на подогрев воды для ГВС	13500,00	54000,00
	Итого по разделу I *(39,65 руб/кв.м)*	***657052,00***	***2628208,00***
	II. Расходы на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества за счёт средств от сдачи в аренду нежилых помещений первого этажа (43,28 руб./кв.м)	***717250,00***	***2869000,00***
5.	**Правление ПЖК «Полёт»** *(8,94 руб./кв.м.)*	**148200,00**	**588800,00**
5.1.	Зарплата членов правления (5 чел.)	115000,00	460000,00
5.2.	Отчисления в страховые фонды – 30,2%, 27,1%	33200,00	132800,00
6.	**Лифтёры-операторы (4 чел.)** *(7,86 руб/кв.м)*	**130200,00**	**520800,00**
6.1.	Заработная плата	100000,00	400000,00
6.2.	Страховые взносы- 30,2%	30200,00	120800,00
7.	**Паспортист (1 чел.)** *(1,51 руб./кв.м.)*	**25050,00**	**100200,00**
7.1.	Заработная плата	15000,00	60000,00
7.2.	Страховые взносы- 30,2%	4550,00	18200,00
7.3.	Программа «Домовладелец» для паспортиста	5500,00	22000,00
8.	**Дежурные по подъезду (вахтёры – 8 чел.)** *(7,70 руб./кв.м.) (500,40 руб./кв.)*	**127600,00**	**510400,00**
8.1.	Заработная плата	98000,00	392000,00
8.2.	Страховые взносы- 30,2%	29600,00	118400,00
9.	**Капитальный ремонт общего имущества** *(7,66 руб./кв.м.)*	**127000,00**	**508000,00**
9.1.	Работы капитального характера	65000,00	260000,00
9.2.	Работы по энергосбережению	20000,00	80000,00
9.3.	Приобретение основных средств и оборудования	5000,00	20000,00
9.4.	Замена счётчиков	12000,00	48000,00
9.5.	Экспертиза лифтового оборудования	25000,00	100000,00
10.	**Отчисление на замену лифтов (депозит)** *(9,05 руб./кв.м)*	**150000,00**	**600000,00**
11.	**Резерв расходов по смете** *(0,56 руб./кв.м.)*	**9200,00**	**36800,00**
	Итого по разделу II ***(43,28 руб./кв.м)***	***717250,00***	***2869000,00***

	III. Расходы на обслуживание нежилых помещений 1-го этажа (850,1 кв.м.)		
12.	**Содержание нежилых помещений 1-го этажа, *в том числе:*** *(83705,50:850,1 = 98473 руб./кв.м.)*	**83705,50**	**334822,00**
12.1.	**Расходы на техническую эксплуатацию помещений, сдаваемых в аренду**	**8500,00**	**34000,00**
12.2.	**Коммунальные платежи нежилых помещений, *в том числе:***	**66000,00**	**264000,00**
12.2.1.	Водоснабжение ХВС	1700,00	6800,00
12.2.2.	ХВ для ГВС	800,00	3200,00
12.2.3.	Подогрев ГВС	3500,00	14000,00
12.2.4.	Водоотведение	2100,00	8400,00
12.2.5.	Отопление	26300,00	105200,00
12.2.6.	Электроэнергия	31600,00	126400,00
12.3.	**Взнос на капитальный ремонт за 1 этаж**	**9205,50**	**36822,00**
	Итого по разделу III	***83705,500***	**334822,00**
	ИТОГО расходов по смете	***1458007,50***	***5832030,00***

Справочно:

1. Для членов ПЖК «Полет» устанавливается **целевой сбор на содержание и ремонт общего имущества - 39,65 руб/кв.м** общей площади жилого помещения с **01.01.2018 г. (47,8 %** суммы всех затрат, планируемых на эти цели в 2018 г.)

Целевой сбор увеличен по следующим причинам:

а) в плату за содержание жилья включены расходы на общедомовые нужды (ОДН) по ГВС, ХВС, водоотведению и электроэнергии МОП. Нормы о включении стоимости коммунальных услуг (КУ) на общедомовые нужды (**ОДН**) в состав содержания жилого помещения были введены федеральными законами **№ 176-ФЗ** от 29.06.2015г, **№ 73-ФЗ** от 30.03.2016 г. и **№ 258-ФЗ** от 29.07.2017 г. Это составило: **4,35 руб./кв.м.**

б) увеличена статья «Вывоз мусора (ООО «Компания СпецТранс») на 4750,00 рублей по сравнению с 2017 г. Это составило: 4750,00: 16571,3 кв.м.~ **0,3 руб./кв.м.**

Итого: 35.0+4,35+0,3 = 39,65 руб./квм.

2. Для собственников жилых помещений, не являющихся членами ПЖК «Полет» устанавливается **целевой сбор на содержание и ремонт общего имущества**, включая общедомовые расходы на ГВС, ХВС, водоотведение и электроэнергию МОП:
- 82,93 руб./ кв. м. общей площади жилого помещения с **01.01.2018 г**, что составляет **100 %** суммы всех затрат, планируемых на эти цели в 2018 г.

3. **Прочие услуги:** телеантенна (110 руб./ кв. в месяц) и домофон (45,5 руб./ кв. в месяц) с 01.09.2017 г. оплачиваются дополнительно:
- телеантенна по расчётным книжкам, предоставленным ООО НПЦ «Бриз+»
- домофон включен в квитанцию ПЖК «Полёт», а все поступившие средства направляютя полностью в ООО «Фирма Корона-Сервис» .

4. **Комиссия за приём коммунальных платежей** (ЗАО «ЛПТУС», п/о 3, дом 92) с 01.09.2017 г. составляет 1,5% с суммы платежа и взимается с члена ПЖК «Полёт» при оплате.

5. **Взнос на капитальный ремонт** общего имущества с 01.01.2018 г. устанавливается в размере **9,07 руб./кв.м. в месяцв** (Постановление паравительства Московской области № 826/36 от 03.10 2017 г.)

Ежемесячно ПЖК «Полёт» перечисляет собранные на капитальный ремонт денежные средства на специальный счёт № 40705810340000001433, открытый в ПАО «Сбербанк».

Председатель правления ***Ульмелькальм А.С.***

Главный бухгалтер ***Субботина С.Г.***

Приложение № 1 к смете доходов и расходов.

Расчёт среднемесячных расходов на оплату труда сотрудников ПЖК «Полёт» на 2018 год(действует с 01.01.2018 г. по 30.04.2018 г.)

№ п/п	Должность	Кол. сотруд.(чел.)	Оклад (руб)	Сумма (руб)
		Правление ПЖК		
1.	Председатель	1	65000,00	65000,00
2.	Зам. председателя (договор подряда)	1	20000,00	20000,00
3.	Член правления (договор подряда)	2	15000,00	30000,00
4.	Член правления	1	0,00	0,00
				Итого: 115000=
		Управление ПЖК		
5.	Гл. бухгалтер	1	63000,00	63000,00
6.	Бухгалтер-кассир	1	42000,00	42000,00
7.	Инженер по эксплуатации	1	45000,00	45000,00
	Доплата инженеру по эксплуатации за сопровождение ГИС		5000,00	5000,00
				Итого: 155000=
8.	***Паспортист***	0,5	30000,00	15000,00
				Итого: 15000=
		Рабочие ПЖК		
9.	Рабочий по дому (электрик, сантехник)	1	34500,00	34500,00
10.	Рабочий по дому (уборщик, маляр)	0,5	11500,00	11500,00
	Доплата за аварийные вызовы		1000,00	1000,00
				Итого: 47000=
		Лифтёры		
10.	Лифтёр-оператор	4	21000,00	84000,00
	Доплаты за переработку и праздничные дни		8500,00	8500,00
	Замена на время отпуска		7500, 00	7500,00
				Итого: 100000=
		Дежурные по подъезду		
11.	Дежурный по подъезду	8	12000,00	96000,00
	Доплаты за праздничные		2000,00	2000,00
				Итого: 98000=
12.	***Программист*** **по обслуживанию ПК** (договор подряда)	1	6500,00	**Итого: 6500=**
	ВСЕГО:	**23**		**536500=**

Председатель правления ***Ульмелькальм А.С.***

Главный бухгалтер ***Субботина С.Г.***

Приложение № 2 к смете доходов и расходов

Расчёт. среднемесячных доходов от сдачи в аренду нежилых помещений 1-го этажа на 2018 год.

1. Арендная плата(АП), всего в месяц: - 796.678,00

*2. Единый налог по УСН(АП*6% :2) (Н) - 23.900,00*
(796678,00 * 6% : 2 = 23.900,34)

3. Прибыль от сдачи в аренду нежилых помещений, полученная в 2017г.(П) в месяц - 28.177,50

4. Сренемесячный доход от сдачи в аренду нежилых помещений(АП+П –Н - 800.955,50
(796678,00+28177,50- 23900,34 = 800955,16)

Председатель правления *Ульмелькальм А.С.*

Главный бухгалтер *Субботина С.Г.*

Утверждено общим собранием
членов ПЖК «Полёт»
Протокол № ____ от _____ 201__ г.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома 82 ПЖК «Полет» на 2018 года.

(действует с 01.05.2018 г.)

№ п/п	Наименование статей	Расходы(доходы) в руб.	
		месяц	8 мес
1	2	3	4
	ДОХОДЫ		
1.	**Ежемесячные взносы владельцев жилых помещений** на осуществление уставной деятельности по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества по тарифу: **39,65 руб/кв.м** (16571,3 кв.м.)	***657052,00***	***5256416,00***
	Итого по п. 1	***657052,00***	***5256416,00***
2.	**Среднемесячные доходы от аренды (*48,33 руб./кв.м*), *всего:*** (Приложение № 2 к смете доходов и расходов), в том числе:	***800955,50***	***6407644,00***
2.1.	Арендная плата	*796678,00*	*6373424,00*
2.2.	Единый налог по УСН	*- 23900,00*	*- 191200,00*
2.3.	Прибыль от сдачи в аренду нежилых помещений за 2017 г. (среднемесячная)	*28177,50*	*225420,00*
	ИТОГО доходов по пункту 2	***800955,50***	***6407644,00***
	ИТОГО доходов по смете	***1458007,50***	***11664060,00***

	РАСХОДЫ		
	***I. Расходы** на техническое обслуживание, содержание и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории за счёт средств (целевых взносов) членов ПЖК «Полёт» (39,65 руб./кв.м)*	***657052,00***	***5256416,00***
1.	**Административно-управленческие расходы** *(10,35.руб/кв.м)*	**171500,00**	**1372000,00**
1.1.	Управление ПЖК (3 чел.)	125000,00	1000000,00
1.2.	Отчисления в страховые фонды - Управление ПЖК	37750,00	302000,00
1.3.	Расходы на телефон (ОАО «Ростелеком»)	3000,00	24000,00
1.4.	Канцелярские и почтовые расходы	3000,00	24000,00
1.5.	Обучение персонала	2500,00	20000,00
1.6.	Страхование общего имущества	250,00	2000,00
2.	**Содержание и техническое обслуживание общего имущество и придомовой территории** *(17,16 руб/кв.м)*	**284350,00**	**2274800,00**
2.1.	Санитарно содержание и обслуживание жилого дома (ЗАО «Прометей»	150000,00	1200000,00
2.2.	Вывоз мусора (ООО «Компания СпецТранс»)	36750,00	294000,00
2.3.	Аварийное обслуживание дома (ОАО «ЛУК»)	5000,00	40000,00
2.4.	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов (ООО «СП Подъём», ООО «Экспер.орг.Подмосковье»)	56500,00	452000,00
2.5.	Техническое обслуживание теплосчётчиков (АО «Люберецкая теплосеть)	3500,00	28000,00
2.6.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоу (ООО «Алга Сервис»)	10500,00	84000,00
2.7.	Дезинфекция (ФГУП «Центр дезинфекции Люб-го р-на»)	1700,00	13600,00
2.8.	Интернет «Искателеком»	4000,00	32000,00

2.9.	Сопровождение сайта ПЖК «Полёт» (ИП «Пляскота А.С.»)	3000,00	24000,00
2.10.	Программное и информационное обеспечение (1 «С» бухгалтерия, «БИТ ЖКХ» - расчёт квартплаты)	4000,00	32000,00
2.11.	Содержание и ремонт ПК и оргтехники всего: **в том числе:**	9400,00	75200,00
	- Договор подряда	(6500,00)	(52000,00)
	- Отчисления в страховые фонды -27,1%	(1800,00)	(14400,00)
	- Расходные материалы для ПК	(1100,00)	(8800,00)
3.	**Текущий ремонт и благоустройство общего имущества** *(7,15 руб/кв.м)*	**118500,00**	**948000,00**
3.1.	Зарплата рабочих по дому (2чел.)	47000,00	376000,00
3.2.	Отчисления в страховые фонды – 30,2%	14200,00	113600,00
3.3.	Работы по ремонту общего имущества и благоустройство территории по договорам подряда всего: **в том числе:**	6100,00	48800,00
	- Зарплата по договорам подряда	(4800,00)	(38400,00)
	- Отчисления в страховые фонды -27,1%	(1300,00)	(10400,00)
3.4.	Материалы,инвентарь и хозяйственные принадлежности	16000,00	128000,00
3.5.	Приобретение основных средств и оборудования	5000,00	40000,00
3.6.	Работы по энергосбережению (герметизация межпанельных швов, замена светильников и ламп на энергосберегающие в местах ОП)	20000,00	160000,00
3.7.	Оплата услуг банка	10200,00	81600,00
4.	**Общедомовые расходы** *(4,34 руб./кв.м.)*	**72000,00**	**576000,00**
4.1.	Электроэнергия мест общего пользования (подъезды, лифты) ПАО «Мосэнергосбыт»	41000,00	328000,00
4.2.	Общедомовые расходы на ХВС, ГВС и водоотведение	17500,00	140000,00
4.3.	Общедомовые расходы на подогрев воды для ГВС	13500,00	108000,00
5.	**Резерв расходов по смете** *(0,65 руб./кв.м.)*	**10702,00**	**85616,00**
	Итого по разделу I *(39,65 руб/кв.м)*	***657052,00***	***5256416,00***
	II. Расходы на управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества за счёт средств от сдачи в аренду нежилых помещений первого этажа (43,28 руб./кв.м)	***717250,00***	***5738000,00***
6.	**Правление ПЖК «Полёт»** *(6,62 руб./кв.м.)*	**109750,00**	**878000,00**
6.1.	Зарплата членов правления (3 чел.)	85000,00	680000,00
6.2.	Отчисления в страховые фонды – 30,2%, 27,1%	24750,00	198000,00
7.	**Лифтёры-операторы (4 чел.)** *(7,15 руб/кв.м)*	**118500,00**	**948000,00**
7.1.	Заработная плата	91000,00	728000,00
7.2.	Страховые взносы- 30,2%	27500,00	220000,00
8.	**Паспортист (1 чел.)** – до 01.09.2018 г. *(0,74 руб./кв.м.)*	**12225,00**	**97800,00**
8.1.	Заработная плата	9375,00	75000,00
8.2.	Страховые взносы- 30,2%	2850,00	22800,00
9.	**Дежурные по подъезду (вахтёры – 8 чел.)** *(7,70 руб./кв.м.) (500,40 руб./кв.)*	**127600,00**	**1020800,00**
9.1.	Заработная плата	98000,00	784000,00
9.2.	Страховые взносы- 30,2%	29600,00	236800,00
10	**Вознаграждение членам ревизионной комиссии** (25000,00х3чел) *(0,72 руб./кв.м.)*	**11925,00**	**95400,00**
10.1.	Вознаграждение	9375,00	75000,00
10.2.	Отчисления в страховые фонды (27,1%)	2550,00	20400,00
11.	**Капитальный ремонт общего имущества** *(5,87руб./кв.м.)*	**97250,00**	**778000,00**
11.1.	Работы капитального характера (установка датчиков задымления, замена задвижек элеваторов и запорной арматуры)	58500,00	468000,00
11.3.	Замена счётчиков	13750,00	110000,00
11.4.	Экспертиза лифтового оборудования	25000,00	200000,00
12.	**Отчисление на замену лифтов (депозит)** *(14,48 руб./кв.м)*	**240000,00**	**1920000,00**

	III. Расходы на обслуживание нежилых помещений 1-го этажа (850,1 кв.м.)		
13.	**Содержание нежилых помещений 1-го этажа, *в том числе:* (83705,50:850,1 = 98473 руб./кв.м.)**	**74500,00**	**596000,00**
13.1.	**Расходы на техническую эксплуатацию помещений, сдаваемых в аренду**	**8500,00**	**68000,00**
13.2.	**Коммунальные платежи нежилых помещений, *в том числе:***	**66000,00**	**528000,00**
13.2.1.	Водоснабжение ХВС	1700,00	13600,00
13.2.2.	ХВ для ГВС	800,00	6400,00
13.2.3.	Подогрев ГВС	3500,00	28000,00
13.2.4.	Водоотведение	2100,00	16800,00
13.2.5.	Отопление	26300,00	210400,00
13.2.6.	Электроэнергия	31600,00	252800,00
14.	**Взнос на капитальный ремонт за 1 этаж**	**9205,50**	**73644,00**
	Итого по разделу III	***83705,500***	***669644,00***
	ИТОГО расходов по смете	***1458007,50***	***11664060,00***

Справочно:

1. Для членов ПЖК «Полет» устанавливается **целевой сбор на содержание и ремонт общего имущества - 39,65 руб/кв.м** общей площади жилого помещения с **01.01.2018 г. (47,8 %** суммы всех затрат, планируемых на эти цели в 2018 г.)

Целевой сбор увеличен по следующим причинам:

а) в плату за содержание жилья включены расходы на общедомовые нужды (ОДН) по ГВС, ХВС, водоотведению и электроэнергии МОП. Нормы о включении стоимости коммунальных услуг (КУ) на общедомовые нужды (**ОДН**) в состав содержания жилого помещения были введены федеральными законами **№ 176-ФЗ** от 29.06.2015г, **№ 73-ФЗ** от 30.03.2016 г. и **№ 258-ФЗ** от 29.07.2017 г. Это составило: **4,35 руб./кв.м.**

б) увеличена статья «Вывоз мусора (ООО «Компания СпецТранс») на 4750,00 рублей по сравнению с 2017 г. Это составило: 4750,00: 16571,3 кв.м.~ **0,3 руб./кв.м.**

Итого: 35.0+4,35+0,3 = 39,65 руб./квм.

2. Для собственников жилых помещений, не являющихся членами ПЖК «Полет» устанавливается **целевой сбор на содержание и ремонт общего имущества**, включая общедомовые расходы на ГВС, ХВС, водоотведение и электроэнергию МОП:

- 82,93 руб./ кв. м. общей площади жилого помещения с **01.01.2018 г,** что составляет **100 %** суммы всех затрат, планируемых на эти цели в 2018 г.

3. **Прочие услуги:** телеантенна (110 руб./ кв. в месяц) и домофон (45,5 руб./ кв. в месяц) с 01.09.2017 г. оплачиваются дополнительно:

- телеантенна по расчётным книжкам, предоставленным ООО НПЦ «Бриз+»
- домофон включен в квитанцмю ПЖК «Полёт», а все поступившие средства направляютя полностью в ООО «Фирма Корона-Сервис» .

4. **Комиссия за приём коммунальных платежей** (ЗАО «ЛПТУС», п/о 3, дом 92) с 01.09.2017 г. составляет 1,5% с суммы платежа и взимается с члена ПЖК «Полёт» при оплате.

5. **Взнос на капитальный ремонт** общего имущества с 01.01.2018 г. устанавливается в размере **9,07 руб./кв.м. в месяцв** (Постановление паравительства Московской области № 826/36 от 03.10 2017 г.)

Ежемесячно ПЖК «Полёт» перечисляет собранные на капитальный ремонт денежные средства на специальный счёт № 40705810340000001433, открытый в ПАО «Сбербанк».

Председатель правления ***Ульмелькальм А.С.***

Главный бухгалтер ***Субботина С.Г.***

Приложение № 1А к смете доходов и расходов.

Расчёт среднемесячных расходов на оплату труда сотрудников ПЖК «Полёт» на 2018 год (действует с 01.05.2018 г по 30.06.2018 г..)

№ п/п	Должность	Кол. сотруд.(чел.)	Оклад (руб)	Сумма (руб)
		Правление ПЖК		
1.	Председатель	**1**	55000,00	55000,00
2.	Зам. председателя (договор подряда)	**2**	15000,00	30000,00
				Итого: 85000=
		Управление ПЖК		
3.	Гл. бухгалтер	**0,75**	51000,00	51000,00
4.	Бухгалтер-кассир	**0,62**	29000,00	29000,00
5.	Комендант	**1**	45000,00	45000,00
				Итого: 125000=
6.	***Паспортист***	**0,5**	30000,00	15000,00
				Итого: 15000=
		Рабочие ПЖК		
7.	Рабочий по дому (электрик, сантехник)	**1**	34500,00	34500,00
8.	Рабочий по дому (уборщик, маляр)	**0,5**	11500,00	11500,00
	Доплата за аварийные вызовы		1000,00	1000,00
				Итого: 47000=
		Лифтёры		
9.	Лифтёр-оператор	**4**	19000,00	76000,00
	Доплаты за переработку и праздничные дни		8500,00	8500,00
	Замена на время отпуска		6500, 00	6500,00
				Итого: 91000=
		Дежурные по подъезду		
10.	Дежурный по подъезду	**8**	12000,00	96000,00
	Доплаты за переработку и праздничные дни		2000,00	2000,00
				Итого: 98000=
	ВСЕГО:	**19,37**		**461000=**

Председатель правления ***Ульмелькалым А.С.***

Главный бухгалтер ***Субботина С.Г.***

Приложение № 1Б к смете доходов и расходов.

Расчёт среднемесячных расходов на оплату труда сотрудников ПЖК «Полёт» на 2018 год (действует с 01.07.2018 г. по 31.12.2018 г.)

№ п/п	Должность	Кол. сотруд.(чел.)	Оклад (руб)	Сумма (руб)
		Правление ПЖК		
1.	Председатель	**1**	55000,00	55000,00
2.	Зам. председателя (договор подряда)	**2**	15000,00	30000,00
				Итого: 85000=
		Управление ПЖК		
3.	Гл. бухгалтер	**0,75**	51000,00	51000,00
4.	Бухгалтер-кассир	**0,62**	29000,00	29000,00
5.	Комендант	**1**	45000,00	45000,00
				Итого: 125000=
		Рабочие ПЖК		
6.	Рабочий по дому (электрик, сантехник)	**1**	34500,00	34500,00
7.	Рабочий по дому (уборщик, маляр)	**0,5**	11500,00	11500,00
	Доплата за аварийные вызовы		1000,00	1000,00
				Итого: 47000=
		Лифтёры		
8.	Лифтёр-оператор	**4**	19000,00	76000,00
	Доплаты за переработку и праздничные дни		8500,00	8500,00
	Замена на время отпуска		6500, 00	6500,00
				Итого: 91000=
		Дежурные по подъезду		
9.	Дежурный по подъезду	**8**	12000,00	96000,00
	Доплаты за переработку и праздничные дни		2000,00	2000,00
				Итого: 98000=
	ВСЕГО:	**18,87**		**446000=**

Председатель правления ***Ульмелькальм А.С.***

Главный бухгалтер ***Субботина С.Г.***

Приложение № 2 к смете доходов и расходов

Расчёт. среднемесячных доходов от сдачи в аренду нежилых помещений 1-го этажа на 2018 год.

1. Арендная плата(АП), всего в месяц: - 796.678,00

*2. Единый налог по УСН(АП*6% :2) (Н) - 23.900,00*
(796678,00 * 6% : 2 = 23.900,34)

3. Прибыль от сдачи в аренду нежилых помещений, полученная в 2017г.(П) в месяц - 28.177,50

4. Сренемесячный доход от сдачи в аренду нежилых помещений(АП+П –Н - 800.955,50
(796678,00+28177,50- 23900,34 = 800955,16)

Председатель правления *Ульмелькальм А.С.*

Главный бухгалтер *Субботина С.Г.*

Приложение № 3 к смете доходов и расходов

План работ по ремонту общего имущества в 2016 году

9.	**Капитальный ремонт общего имущества, всего:**	**123 650,00**	**1 483 800,00**
9.1.	Работы капитального характера, в том числе:	**65 000,00**	780 000,00
9.1.1.	Герметизация межпанельных швов	**8 750,00**	105 000,00
9.1.2.	Замена труб ХВС Ду100 / подвал	**24 000,00**	288 000,00
9.1.3.	Замена задвижек элеваторов и запорной арматуры (49,6%)	**32 250,00**	387 000,00
9.2.	Работы по энергосбережению	**20 000,00**	240 000,00
9.3.	Компенсация по замене квартирных водосчетчиков	**13 650,00**	163 800,00
9.4.	Экспертиза лифтового оборудования	**25 000,00**	300 000,00

Председатель правления Ульмелькальм А.С.

Инженер по эксплуатации Галаган А.В.

Утверждено
Общим собранием членов
ПЖК«Полет»

Протокол от «___»_____2018 г.
№ ____

Положение

о Ревизионной комиссии потребительского жилищного кооператива «Полет»

1.Общие положении

1.1. Ревизионная комиссия Потребительского жилищного кооператива (ПЖК) «Полет» является органом, осуществляющим функции внутреннего финансового и хозяйственного контроля за деятельностью кооператива.

1.2. Ревизионная комиссия в своей деятельности руководствуется законодательством РФ, Уставом ПЖК «Полет», настоящим Положением и другими внутренними документами, утверждаемыми общим собранием.

1.3. Ревизионная комиссия контролирует деятельность органов управления, но не вправе отменять их решения.

1.4. Ревизионная комиссия действует на основании Устава ПЖК «Полет» и настоящего Положения.

1.5. Настоящее Положение является внутренним нормативным документом кооператива, обязательным для исполнения членами и органами управления кооператива.

2. Компетенция Ревизионной комиссии

2.1. Ревизионная комиссия осуществляет текущий контроль за финансовой и хозяйственной деятельностью кооператива.

2.2. Компетенция ревизионной комиссии определяется Уставом Кооператива. К компетенции ревизионной комиссии относится:

2.2.1. проверка соблюдения в финансово-хозяйственной и производственной деятельности установленных стандартов, нормативов, правил, смет и иных нормативноправовых актов, обязательных для применения при осуществлении деятельности по управлению общим имуществом кооператива;

2.2.2. оценка финансового положения ПЖК, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;

2.2.3. предварительное рассмотрение плана деятельности ПЖК на наступающий год, в том числе выдача заключения о бюджете (смете доходов и расходов) кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

2.2.4. выявление резервов улучшения экономического состояния ПЖК и выработка рекомендаций для исполнительных органов ПЖК;

2.2.5. проверка своевременности и правильности:

- платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- платежей в бюджет;
- внесения членами ПЖК дополнительных и обязательных платежей;
- погашения денежных обязательств ПЖК

2.2.6. контроль за соблюдением ПЖК и органами его управления законодательных, нормативно-правовых актов, решений общего собрания членов ПЖК;

2.2.7. проверка правомочности принятых органами управления решений, их соответствия Уставу ПЖК и решениям общего собрания членов ПЖК;

2.2.8. рассмотрение жалоб членов ПЖК на действия органов управления и должностных лиц ПЖК и принятие по ним соответствующих решений.

2.3. При выполнении своих функций ревизионная комиссия полномочна:

- изучать любую финансовую документацию ПЖК за период проверки и заключения комиссии по инвентаризации имущества. Сравнивать данные указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверять состояние кассы и имущества ПЖК;
- изучать протоколы заседаний всех органов ПЖК;
- вносить вопросы в повестку дня общего собрания членов ПЖК, а также выступать инициатором созыва внеочередного общего собрания членов ПЖК в порядке, определенном Уставом.

2.4. Органы управления и все должностные лица и работники ПЖК обязаны оказывать ревизионной комиссии необходимое содействие, своевременно предоставлять ей всю необходимую информацию и документацию, необходимые для работы комиссии, и обеспечивать условия для ее работы.

2.5. По требованию ревизионной комиссии ПЖК лица, занимающие должности в органах управления ПЖК, обязаны предоставлять запрашиваемые документы о финансово-хозяйственной деятельности ПЖК в течение не более десяти дней после ее письменного запроса в соответствующую структуру (должностному лицу).

2.6. Ревизионная комиссия имеет право получать личные устные и/или письменные объяснения от работников ПЖК по вопросам, находящимся в их компетенции.

3. Состав Ревизионной комиссии

3.1. Членами ревизионной комиссии могут быть члены ПЖК, имеющие экономической (бухгалтерское) образование или соответствующий опыт работы.

3.2. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами правления кооператива, их близкими родственниками, а также совмещать свою деятельность с работой в кооперативе по трудовому договору.

3.3. В состав ревизионной комиссии не могут быть избраны лица, имеющие задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и обязательных платежей.

3.4. Число членов ревизионной комиссии (но не менее трех человек) определяется общим собранием членов ПЖК.

3.5. Общее собрание для выполнения определенных функций может увеличить число членов ревизионной комиссии и избрать дополнительных членов.

3.6. На первом заседании ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя и секретаря комиссии.

3.7. К обязанностям председателя ревизионной комиссии относятся:

- созыв и проведение заседаний ревизионной комиссии;
- организация текущей работы комиссии;
- представительство ревизионной комиссии на заседаниях правления и общем собрании членов ПЖК;

- подпись документов, выходящих от имени ревизионной комиссии.

3.8. Секретарь ревизионной комиссии:

- ведет протоколы заседаний ревизионной комиссии;

- доводит до сведения соответствующих органов и лиц акты и заключения ревизионной комиссии;

- совместно с председателем ревизионной комиссии подписывает документы, выходящие от имени ревизионной комиссии.

3.9. Члены ревизионной комиссии, избранные Общим собранием, за исполнение своих обязанностей могут получать вознаграждение и компенсацию в размере, устанавливаемом общим собранием. Рекомендации по вознаграждению членам ревизионной комиссии вносит правление

4. Избрание членов Ревизионной комиссии

4.1. Ревизионная комиссия избирается на общем собрании членов ПЖК в соответствии с положениями Устава и Положением о порядке созыва и проведения общих собраний членов ПЖК «Полет».

4.2. Члены ревизионной комиссии избираются на срок три года.

4.3. Общее собрание членов ПЖК имеет право отозвать члена ревизионной комиссии до истечения срока его полномочий в случаях невыполнения возложенных на него обязанностей или злоупотребления данными ему правами. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ПЖК.

4.4. Выдвижение кандидатов в ревизионную комиссию и голосование по кандидатурам проводится в соответствии с Положением о порядке созыва и проведения общих собраний членов ПЖК «Полет». Голосование проводится отдельно по каждой кандидатуре или по решению общего собрания членов кооператива списком.

4.5. Если в течение срока действия своих полномочий член ревизионной комиссии прекращает выполнение своих функций, он обязан уведомить об этом правление и ревизионную комиссию за два месяца до прекращения своей работы в ревизионной комиссии. В этом случае на очередном общем собрании осуществляются довыборы члена комиссии.

5. Порядок работы ревизионной комиссии

5.1. Ревизионная комиссия осуществляет плановые проверки (сплошные или выборочные) и ревизии финансово-хозяйственной деятельности ПЖК по итогам деятельности за истекший год по утвержденному ею плану, но не реже одного раза в год.

5.2. Внеплановые ревизии (проверки) финансово-хозяйственной деятельности производятся ревизионной комиссией:

- по решению общего собрания членов ПЖК;

- по письменному требованию правления или председателя правления ПЖК;

- по собственной инициативе;

- по требованию членов ПЖК, владеющих в совокупности не менее 10 процентами голосов долей, дающих право голоса по всем вопросам компетенции общего собрания на дату предъявления требования.

5.3. Внеплановая проверка может проводиться не чаще двух раз в течение одного финансового года.

5.3. Внеплановая проверка может проводиться не чаще двух раз в течение одного финансового года.

5.4. Решение о внеплановой ревизии (проверке) принимается членами комиссии большинством голосов его членов.

5.5.Ревизионная комиссия обязана не ранее чем через 45 дней и не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года приступить к проверке деятельности ПЖК, состояния денежных средств и имущества ПЖК, ревизии относящихся к отчету и балансу книг, счетов, документов ПЖК.

5.6. Решение о проведении ревизии, как плановой, так и внеплановой, направляется в правление ПЖК в письменном виде с указанием конкретного перечня документов и материалов, подлежащих предоставлению комиссии.

5.7. Требуемые документы и материалы должны быть представлены ревизионной комиссии в течение десяти рабочих дней с даты получения письменного запроса.

Дополнительные документы могут быть затребованы ревизионной комиссией в письменном виде не более 1 раза в течение проверки.

5.8. Срок проведения ревизии не должен превышать 1 месяц с даты предоставления ревизионной комиссии всех требуемых документов. В случае несвоевременного предоставления документов срок проверки соразмерно продлевается.

5.9. Ревизии и проверки не должны нарушать нормальный режим работы ПЖК.

5.10. Ревизионная комиссия не осуществляет анализ хозяйственной деятельности ПЖК и не дает оценку обоснованности действий правления ПЖК, относящихся к вопросам исключительно хозяйственной деятельности.

5.11. По итогам плановой ревизии финансовой деятельности ПЖК в течение 10 дней с даты окончания проверки Ревизионная комиссия составляет в письменном виде и направляет в Правление следующие документы:

- заключение ревизионной комиссии о бюджете (смете доходов и расходов) на соответствующий год, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

- подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах;

-информация о фактах нарушения установленных правовыми актами РФ порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов РФ при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности;

- отчет ревизионной комиссии о своей деятельности

5.12. По итогам внеплановой проверки финансовой деятельности в течение 10 дней с даты окончания проверки ревизионная комиссия составляет в письменном виде и направляет в правление заключение (акт) в произвольной форме.

5.13. Заключения (акты) и отчеты ревизионной комиссии должны быть подписаны всеми членами комиссии, в том числе имеющими особое мнение.

5.14.Ревизионная комиссия представляет результаты проведенных ею ревизий и проверок и свои заключения по ним лицам, потребовавшим их проведения, и общему собранию членов ПЖК.

5.15.Отчеты ревизионной комиссии о проделанной работе представляются, как правило, в форме актов (заключений). Допускается представление ревизионной комиссией письменных отчетов, докладных записок и сообщений.

6. Заседания Ревизионной комиссии

6.1.Ревизионная комиссия решает все вопросы на своих заседаниях. Заседания ревизионной комиссии проводятся по утвержденному плану, а также перед началом проверки или ревизии и по их окончании для обсуждения результатов.

6.2. Заседания ревизионной комиссии считаются правомочными, если на них присутствуют не менее половины ее членов.

6.3. Все члены ревизионной комиссии имеют равные права.

6.4. Решения, акты (заключения) ревизионной комиссии принимаются простым большинством голосов ее членов.

6.5. В случае несогласия с решением комиссии член ревизионной комиссии вправе зафиксировать это в протоколе заседания, оформив как особое мнение, и довести его до сведения правления и общего собрания членов ПЖК.

6.6. Ревизионная комиссия должна вести подробные протоколы заседаний с приложением всех докладов, заключений, имевших место суждений и заявлений особых мнений отдельных членов комиссии.

6.7. Протоколы заседаний ревизионной комиссии обязаны храниться по месту нахождения ПЖК. Они должны быть доступны для ознакомления членам ПЖК в любое время в течение рабочегодня.

7. Полномочия, права и обязанности ревизионной комиссии

7.1. В своей деятельности ревизионная комиссия руководствуется законодательством РФ, подзаконными актами исполнительных органов государственной власти, Уставом ПЖК «Полет», настоящим Положением, решениями общих собраний членов ПЖК и другими документами, принятыми общими собраниями членов ПЖК и относящимися к деятельности ревизионной комиссии и ее членов

7.2. При выполнении своих функций Ревизионная комиссия осуществляет следующие полномочия:

- ознакомление с документацией ПЖК, включая документы первичного бухгалтерского учета, учредительные документы, финансово- хозяйственные документы, протоколы заседаний правления и приказы председателя правления ПЖК.
- проверка состояния расчетов с контрагентами;
- сравнение данных смет доходов и расходов, отчетов об их исполнении с фактическими данными первичного бухгалтерского учета;
- проверка фактического наличия денежных средств и имущества ПЖК;
- оценка обоснованности составления сметы расходов и доходов ПЖК;
- проверка целевого использования денежных средств ПЖК, обоснованности операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- проверка полноты и своевременности расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами;
- проверка обоснованности произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат на капитальный ремонт;
- проверка расчетов по оплате труда и прочих расчетов с физическими лицами;
- проверка использования доходов от хозяйственной деятельности ПЖК, средств специальных фондов;
- проверка правильности формирования финансовых результатов и их распределения;

- оценка правильности составления финансовой отчетной документации ПЖК (отчетов об исполнении сметы, балансов, налоговых деклараций, иной финансовой отчетной документации).

7.3. Ревизионная комиссия обязана:

- ежегодно, не реже чем один раз в год, проводить ревизии финансово-хозяйственной деятельности ПЖК;

- представлять общему собранию членов ПЖК заключение о бюджете (смете доходов и расходов) на соответствующий год,годовом отчете о финансово-хозяйственной деятельности ПЖК, размерах обязательных платежей и взносов;

- ежегодно отчитываться перед общим собранием членов ПЖК о своей деятельности;

- в течение 10 дней с даты окончания проверки составлять в письменном виде акт (заключение) о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности ПЖК и направлять его копию в правление ПЖК;

- ежемесячно информировать Правление ПЖК о результатах текущей работы комиссии;

- при возникновении спорных вопросов, требующих оперативного решения, принимать участие в заседаниях правления или проводить внеочередные заседания комиссии с участием членов правления ПЖК;

- соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым члены ревизионной комиссии имеют доступ при выполнении своих функций. Копирование и вынос документов кооператива за пределы помещения кооператива запрещается.

7.4. Ревизионная комиссия в целях надлежащего выполнения своих функций имеет право:

- получать в установленном порядке от председателя правления ПЖК, других должностных лиц кооператива все необходимые для работы комиссии документы и материалы. Указанные документы должны быть представлены комиссии в течение десяти дней с даты письменного/устного запроса;

- требовать созыва заседаний правления и внеочередного общего собрания членов ПЖК в случаях, когда выявление нарушений в финансовой деятельности, влекущие за собой угрозу интересам кооператива, требуют решения вопросов, находящихся в компетенции данных органов управления ПЖК;

- требовать от правления внесения предложений в повестку дня общего собрания членов ПЖК;

- получать устные и/или письменные объяснения от любого члена ПЖК, в том числе и членов правления ПЖК и его председателя по вопросам, относящимся к деятельности кооператива.

8. Ответственность членов Ревизионной комиссии

8.1. Члены ревизионной комиссии несут ответственность за недобросовестное выполнение возложенных на них обязанностей в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными документами ПЖК.

8.2. При проведении проверок (ревизий) члены ревизионной комиссии обязаны надлежащим образом изучить документы и материалы, относящиеся к предмету проверки.

утверждения органом, по поручению которого они были проведены.

8.4, Члены ревизионной комиссии обязаны соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым они имеют доступ при выполнении своих функций в соответствии со своей компетенцией.

9. Обязанности правлении ПЖК и отношении ревизионной комиссии

9.1. В период проведения проверок правление ПЖК обязано оказывать содействие ревизионной комиссии, в том числе предоставив во временное пользование комиссии имеющиеся помещения, канцелярские принадлежности.

9.2. Правление ПЖК обязано включить кандидатуры членов ПЖК и иных соответствующих лиц, подавших установленным порядком заявление о намерении избираться в состав ревизионной комиссии, в бюллетень для голосования на очередном общем собрании членов ПЖК, в повестке дня которого значится вопрос об избрании членов ревизионной комиссии.

9.3. Председатель правления обязан предоставить ревизионной комиссии документы, указанные в решении о проведении проверки, либо письменно сообщить об отсутствии требуемых документов.

9.4. Правление обязано по требованию любого члена ПЖК ознакомить его с заключениями и отчетами ревизионной комиссии.

9.5. При подготовке к проведению общего собрания членов ПЖК по итогам года правление обязано, наряду с другими материалами собрания, ознакомить всех членов кооператива с заключениями и отчетами, указанные в п. 5.11. настоящего Положения.

10. Заключительные положения

10.1. D случае, если общее собрание членов ПЖК «Полет» не примет решения об избрании членов ревизионной комиссии (по причине отсутствия кандидатов, удовлетворяющих разделу 3 настоящего положения, или по иным причинам), а также в случае отказа членов ревизионной комиссии проводить проверку финансовохозяйственной деятельности кооператива, правление обязано заключить договор со специализированной организацией па проведение аудиторской проверки.

10.2. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов РФ отдельные статьи настоящего Положения вступают в противоречие с ними, указанные статьи утрачивают силу и до момента внесения изменений в Положение Ревизионная комиссия руководствуется действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

Председатель правления ПЖК «Полет» **Айсина Л.В**

ПРОТОКОЛ № 15

заседания ревизионной комиссии ПЖК «Полет»

г.Люберцы
Московской области

« 05» марта 2018года

О ходе работ по акту ревизии ПЖК «Полет»
Повестка заседания

1.Обсуждение акта ревизионной комиссии за 2017г.
2.О включении предложений ревизионной комиссии в повестку дня общего собрания.

Присутствовали:
Председатель ревизионной комиссии Евстигнеев В.В.
Члены комиссии Ушакова Л.К.
Власова Н.В.

По первому вопросу заслушали члена ревизионной комиссии Власову Н.В. об акте проверки финансово-хозяйственной деятельности ПЖК «Полет» за проверяемый период. Поскольку отчет о выполнении сметы за 2017г. и планируемая смета на 2018г., подписанная председателем правления и главным бухгалтером, нам была выдана только 28 февраля 2018г., произошла задержка в сроках окончания ревизии.
Постановили: акт проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2017г. передать в Правление ПЖК «Полет» для ознакомления и согласования.

По второму вопросу слушали председателя ревизионной комиссии Евстигнеева В.В. О включении предложений ревизионной комиссии в повестку дня общего собрания по акту ревизии за 2017г.
Постановили: просить Правление ПЖК «Полет» о включении предложений, отмеченных в акте ревизии, в повестку дня общего собрания.

Подписи:
Председатель ревизионной комиссии Евстигнеев В.В.

Члены ревизионной комиссии Ушакова Л.К.

Власова Н.В.

Вх. 19/18
06.03.2018г.

- выполнение сметы доходов и расходов за 2017год.
- возможность устранения недостатков в ходе ревизии.

В ходе проверки изучены следующие представленные документы:
- Протоколы заседания Правления за отчетный период;
- Учетная политика;
- Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости, должностные инструкции;
- Договоры хозяйственной деятельности и договоры аренды;
- Первичные документы по банку, кассовая книга и первичные кассовые документы;
- Авансовые отчеты, приказы о порядке выдачи подотчетных сумм и отчетности за их использованием, материальные ценности, находящиеся в эксплуатации;
- Начисление и выплата заработной платы за ревизуемый период;
- Декларации расчетов по налогам и отчислениям ПФ и ФСС, регистры бухгалтерского учета;
- Плановая смета доходов и расходов за ревизуемый период;
- Фактическая смета доходов и расходов за ревизуемый период.

Протоколы заседаний правления ПЖК «Полет» за 2017г.

Высшим органом ПЖК «Полет» является
Общее собрание собственников жилья.
Общее руководство деятельностью ПЖК осуществляет Правление.

На заседаниях правления рассматривались вопросы, связанные:
- с премированием сотрудников к 23 февраля, 8 марта, днем рождения. Постановили – премировать членов правления и управления в сумме 3 000руб., лифтеров и рабочих- 2000руб., дежурных по подъезду – 1000руб.(заседание правления от 20/01-17г.)
- рекомендовать общему собранию проведение аудиторской проверки в кооперативе (заседание правления от 21/03-17г.)
- о введении единицы инженера по эксплуатации вместо должности коменданта (заседание правления от 04/06-17г.)
- о несостоявшемся общем собрании жильцов кооператива (заочное голосование) результаты голосования-43,9% (заседание от 01/08-17г.)
- о прекращении договора с ООО «Бриз» (телеантенна) и с 01/09.17г. возложить затраты по телеантенне и комиссию по уплате коммунальных платежей на собственников жилья, а затраты по обслуживанию домофона включить в платежку по коммунальным услугам.(заседание от 08/08-17г.)
- о включении расходов по ОДН в раздел - Содержание жилья в платежки собственников (заседание от 22/08-17г.)
- о применении тарифа на содержание жилья в размере 39,65руб за м2 и дополнительной ежемесячной оплаты инженеру по эксплуатации в размере 5 000руб., начиная с 01/10-17г. (заседание от01/10-17г.)
- о несостоявшемся общем собрании жильцов кооператива (заочное голосование)– результат голосования 12,19% (протокол № 9/17 от 02/10-17г.)

На специальный счет кооператива (кап.ремонт) в 2017г. поступило 1 746 805-85, в том числе начислены проценты банка в сумме 23 722-15.
Остаток денежных средств на счете кап.ремонта по состоянию на 01.01.2018г. – **5 800 254,90руб.**, что соответствует выписке банка.

Касса

За ревизуемый период проверено 2 (две) чековых книжки:
- израсходованных чеков 11(одиннадцать) шт. НЖ № 5026065-№ 5026075;
- аннулированных чеков нет.
- израсходованных чеков 21 (двадцать один) шт. АБ № 9922401-9922421; в том числе аннулированных чеков 5 (пять) шт. АБ № 9922407, 9922408, 9922409, 9922413, 9922420.

Корешки к чекам заполнены правильно.

Кассовая книга в организации ведется автоматизированным способом по установленной форме, пронумерована, прошнурована, заверена печатью и подписью Председателя ПЖК.
Приказом от 09.01.2017г. установлен лимит по кассе **5 100-00.**
Превышение установленного лимита кассы не обнаружено.
Приходные и расходные ордера оформлены должным образом.
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2017г. составляет **3 401-34,** что подтверждается ведомостью по счету 50.1 и годовой оборотно-сальдовой ведомостью.
В ПЖК «Полет» с 01.01.17г. по 30.04.17г. действовало штатное расписание с ФОТ 561 500руб. в месяц.
С 01.05.17г. по 30.09.17г. действовало штатное расписание с ФОТ 544 500руб. в месяц.
С 01.10.17г. по 31.12.17г. действовало штатное расписание с ФОТ 569 500руб. в месяц.
Списочная численность работников в разные месяцы составляла от 20 до24.

Расходы на оплату труда работникам, в том числе не состоящими в штате, учитываются на балансовом счете 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда».
На всех сотрудников ведутся табели учета рабочего времени, на основании которых, рассчитывается заработная плата. Выплата зарплаты производится из кассы ПЖК по ведомостям два раза в месяц.

Заработная плата

Начисления по заработной плате за 2017г. составили **6 818 348 руб. 64коп.**
В том числе: по договорам **подряда** было начислено **- 756 750 руб.,**
Премия **- 175 000 руб.**
(в т.ч. 90 000-00 вознаграждение ревизионной комиссии)
Доплата за совмещение **- 49 500 руб.**
Членам правления ПЖК «Полет», состоящего из 5человек, за 2017г. была начислена заработная плата **1 421 947,53руб.** (в том числе премия 24 000руб.)

Управлению ПЖК, состоящего из 3 человек, за 2017г. была начислена заработная плата **1 918 886,73 руб.**, (в том числе премия **15 000руб.**)

З/плата председателя правления ПЖК «Полет» за 2017г. составила **1 046 740руб.** с отчислениями;
З/плата главного бухгалтера **1 030 556руб.** с отчислениями,
з/плата бухгалтера-каасира **694 882руб.** с отчислениями.

З/плата членов правления и управления (8 человек) за 2017г. составила **3 340 834,26руб. + налоги по з/плате 973 662,00руб.= 4 314 496,26руб.**

Согласно штатного расписания обслуживающему персоналу, состоящего из 16 человек, начисления по з/плате в 2017г. составили:
3 387 514,00руб.+ налоги по з/плате 992 782,00руб.= 4 380 296,00руб.,
(в том числе премия 46 000руб.)
а именно: - программист (1чел.) - 78 000руб.,
- паспортист (1чел.) - 185 156руб.,
- рабочие (2 чел.) - 662 106руб.,
- лифтеры (4 чел.) - 1 257 854руб.,
- вахтеры (8чел.) - 1 204 398руб.

Вознаграждение РК (ревизия проводилась за 2015-2016г.г.)(3чел.)
90 000руб+ налоги 24 390руб.=114 390руб.

Начисленная зарплата и отчисления в ПЖК «Полет» за 2017г. составили
6 818 349,00+ налоги 1 990 834,00 = 8 809 183,00

Расчеты с подотчетными лицами

Приказ на выдачу в подотчет денежных средств и материальных ценностей имеется. Денежные средства за ревизуемый период выдавались Калашникову И.Л., Ильиной Т.А., Ульмелькальм А.С., Галаган А.В.
Авансовые отчеты ведутся автоматизированным способом по установленной форме в бухгалтерской программе 1С. В авансовых отчетах указываются суммы, выданные в подотчет, задолженность за подотчетным лицом на момент отчета.
За 2017 год было выдано в подотчет **111 419-79.** Записи в кассовой книге о денежных средствах, полученных в банке, по суммам и срокам соответствуют данным лицевого счета.
По авансовому отчету Ульмелькальма А.С. от 13 июля 2017г. был принят к оплате биметаллический радиатор в сумме 6200,00руб., который в последствии по заявлению собственника был установлен в квартире № 225 и списан на затраты кооператива. Данное заявление на заседаниях правления ПЖК «Полет» не обсуждалось.
В авансовом отчете Галаган А.В. за декабрь 2017г. принята к оплате сумма 2 000руб. за ГСМ без расшифровки целей поездок.

Материалы

Комиссией были проверены материальные ценности, находящиеся в эксплуатации.

за минусом убытков за 2016г. - 570 092
и единого налога по УСН - 288 288
8 751 360

Плановый расход, предусмотренный по смете **15 711 306**
в том числе: за счет средств от целевых взносов **6 959 946,**
расходы от сдачи в аренду нежилых помещений (ст.4-ст.7) **8 751 946.**
В 4-квартале 2017г. была изменена плановая смета, утвержденная правлением ПЖК «Полет» (протокол № 10/17 от 03.10.2017г.) в связи с исключением из сметы статей:
-комиссия за прием коммунальных платежей:
-тех.обслуживание телесети и домофоны.

Взносы членов ПЖК на содержание и текущий ремонт общего имущества.
Решением Общего собрания утвержден тариф на содержание и ремонт общего имущества, применяемый в 2017г. в течение 9 месяцев составлял 35руб./м2. Также с 01 октября 2017г. по решению правления ПЖК «Полет» тариф был изменен на 39,65руб./м2 в соответствии с Постановлением Люберецкой Администрации от 28.06.2017г. для собственников помещений, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.
Расчет среднегодового тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества: **За 9месяцев с 01.01.2018г. по 31.08.2017г. - тариф 35руб./м2,**
С 01.10. 2017г. по 31.12.2017г. тариф составлял - 39,65руб./м2
Средний годовой тариф составил 36,16руб./м2.
С учетом изменений доход от целевых взносов увеличился на 231 163руб. и составил 7 191 109руб. в год.
Одновременно с 01.10.17г. изменился ФОТ в сторону увеличения на 25 000руб. и стало 569 500руб. в месяц.

Отчет о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ПЖК «Полет» за 2017г.

Данный отчет предоставлен бухгалтерией 28 февраля 2018г.

Доходы кооператива за 2017г., полученные за счет средств **от целевых взносов** в сумме **7 303 846руб**. направлены на:
- з/плату и налоги Управления и рабочих - 3 323 663руб.,
- вывоз мусора (ООО «Санрайз») - 352 500руб.,
- санитарное содер. и обслуж.жилого дома (ЗАО»Прометей») -1 800 000руб.,
-тех.обслужив. и освидетельст. лифтов (ООО СП «Подъем») - 665 500руб.,
- тех.обслуживание пожарной сигнализации - 126 000руб.,
- программное и информац. обеспечение 1С - 111 146руб.,
- комиссия за прием коммунальных платежей - 217 447руб.,
- материалы, инвентарь, текущ.ремонт общего имущества- 297 450руб.,
-общедомовые расходы - 194 546руб.,
- содержание и ремонт ПК и оргтехники - 24 785руб.

Экономия по отдельным статьям сметы составила **77 428руб**., в т.ч.:
- вывоз мусора - 24 600руб.,
- программное и информац. обеспечение 1С - 11 854руб.,

2 раза, но все же существует проблема по несвоевременной оплате коммунальных услуг собственниками жилья, это говорит о недостаточном контроле со стороны правления.

При проверке сметы за 2017г. выявлено, что затраты по некоторым статьям имеют неправильное отражение, что приводит к искажению данных и затрудняет определить истинное положение по статьям.

Поскольку общее собрание собственников жилья в 2017г. не состоялось, то и расходы по обслуживанию и содержанию общего имущества ПЖК, равно как и тарифы не утверждались и не рассматривались, а были применены тарифы Люберецкой Администрации.

Длительное время в доме не проводился текущий ремонт общего имущества, а по смете на 2018г. заложено только 245 898руб.(том числе з/плата по договорам подряда 44 424руб. и материалы на сумму 192 000руб.)

По результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2017г. ПЖК «Полет» была получена прибыль в сумме 338 130руб.

Комиссия считает признать работу Правления ПЖК «Полет» удовлетворительной.

Настоящий акт составлен на 12 листах подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ПЖК «Полет» (для ознакомления Правления и членов ПЖК), а один остается в ревизионной комиссии.

Подписи: Председатель РК Евстигнеев В.В.

Члены ревизионной комиссии Ушакова Л.К.

Власова Н.В.

С актом ревизии ознакомлены:

Председатель Правления ПЖК «Полет» Ульмелькальм А.С.

Главный бухгалтер Субботина С.Г.

2018

06.03.2018.

Приложение к протоколу № 15
заседания ревизионной комиссии ПЖК «Полет»

г.Люберцы
Московской области

« 05» марта 2018года

Ревизионная комиссия просит Правление ПЖК «Полет» включить в повестку дня общего собрания следующие предложения:

- привести в соответствие с ЖК РФ Устав ПЖК «Полет», а именно:
– изменить редакцию Устава пункт 8.20 (стр.19) - Правление избирается из числа членов кооператива общим собранием на **срок три года.**
- изменить редакцию Устава пункт 8.21 (стр. 19) и п.8.27 (стр.21) - комиссия предлагает в целях экономии ФОТ целесообразно оставить количественный состав правления **три человека.**
-утвердить положение о ревизионной комиссии
-утвердить тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества 39,65руб.
-расторгнуть договор с ЗАО «Прометей» (санитарное содержание и обслуживание дома) и нанять дворников и уборщиков.
-для аккумулирования денежных средств по предстоящему ремонту лифтов, исключить из штатного расписания должность паспортистки и оставить 0,5ставки бухгалтера-кассира.

Подписи:
Председатель ревизионной комиссии Евстигнеев В.В.

Члены ревизионной комиссии Ушакова Л.К.

Власова Н.В.

21/18
15.03.2018г.