

**Отчет правления Жилищно-строительного
кооператива «БМ38-40»
за период апрель 2018- март 2019г.**

*Гурьев Алексей (председатель ЖСК),
Дубаносова Наталья (кассир),
Барaboшкина Анастасия,
Стадниченко Андрей.*

Отчет правления ЖСК «БМ3840» за 04.2018 – 03.2019

дом	Площадь помещений, вступивших в ЖСК	предполагаемая сумма взносов на всю площадь вступивших в жск и тех, кто без вступления оплачивает взносы			
		Членские	взнос на достройку (ЦВ1) 426 руб.	второй взнос на достройку (ЦВ2) 100 руб.	взнос на благоустройство (ЦВБ) 100 руб.
38	10 351	248 424	4 409 526	1 035 100	1 035 100
40	13 327	319 854	5 677 413	1 332 726	1 332 726
парковка	1 473	35 357	627 588	147 321	147 321
итого	25 151	603 635	10 714 527	2 515 147	2 515 147

ЖСК должно было собрать и потратить 15 744 821 руб. (целевые взносы: ЦВ1, ЦВ2, ЦВБ) и 603 635 руб. (членские взносы)

дом	сдано на 04.04.2019				сумма не оплаченная членами ЖСК			
	членские	взнос на достройку 426 руб.	второй взнос на достройку 100 руб.	взнос на благоустройство 100 руб.	Членские	взнос на достройку (ЦВ1) 426 руб.	второй взнос на достройку (ЦВ2) 100 руб.	взнос на благоустройство (ЦВБ) 100 руб.
38		4 351 533	818 283	752 899				
40		5 549 053	1 038 746	982 308				
парковка		617 794	131 280	130 102				
итого	584 599	10 518 380	1 988 309	1 865 309	19 036	196 148	526 838	649 838

Члены ЖСК до сих пор не сдали 1 372 824 руб. (целевые взносы: ЦВ1, ЦВ2, ЦВБ) и 19 036 руб. (членские взносы)

Отчет правления ЖСК «БМ3840» за 04.2018 – 03.2019

Наличие средств на 04 апреля 2019 года

в кассе	57 934
в банке (без отопления)	746 842
итого, в том числе по статьям:	804 776
* благоустройство	1 547 568
* основная стройка	-777 119
* членские взносы	34 327
Не сдано взносов на достройку (1 и 2 этап)	722 986
Не сдано взносов на достройку (благоус.)	649 838

Список НЕ членов ЖСК, которые не оплатили взносы

дом	квартира	площадь	итого	дом	квартира	площадь	итого
40	33	64.23	48 173	38	7	45.13	33 848
40	63	125.17	93 878	38	62	123.54	92 655
40	оф.12	124.68	93 510	38	65	123.54	92 655
40	оф.13	154.75	116 063	38	74	412.30	309 225
40	оф.14	281.36	211 020	38	75	531.70	398 775
парк	46-015П	12.84	9 630	38	76	61.63	46 223
парк	58-071Н	12	9 229	38	80	61.63	46 223
парк	72-083Н	12	9 000	38	106	46.51	34 883
парк	35-088Н	12	9 000	38	135	61.63	46 223
парк	4-107Н	13.25	9 938	38	137	45.13	33 848
парк	23-120Н	12.23	9 173	38	144	65.68	49 260
парк	107-075Н	11.52	8 640	38	оф.1	99.53	74 648
парк	108-076Н	12	9 229	38	оф.2	116.23	87 173
парк	109-077	12	9 229	итого			1 991 344

Бондаренко, Жданова, Зубкова, Кипин, Кычаков, Летягин, Мичук, Моисеева, Морева, Нешина, Новокшанов, Поддубный, Редькин, Роговский, Сафонова, Суховский,

Отчет правления ЖСК «БМ3840» за 04.2018 – 03.2019

Проделанная работа по судебному разбирательству

Разосланы досудебные претензии

53 штук

Отправлены заявления на выдачу судебного приказа:

кол-во объектов	сумма долга				
	членский	целевой 1	целевой2	благоустройство	тепло
38 квартир	5 613	126 484	155 053	156 903	306 656
11 квартир		12 630	77 563	81 329	45 044
итого	5 613	139 114	232 616	238 232	351 700

После отработки алгоритма на примере поданных исков, долги по взносам будут истребованы в судебном порядке со всех членов ЖСК.

По окончании отопительного сезона работа по взысканию долгов (в том числе через суд) начнется в отношении ВСЕХ должников по отоплению.

Отчет правления ЖСК «БМ3840» за 04.2018 – 03.2019

отчет о расходовании целевых средств на достройку
объекта Б. молодежи 38,40 и парковка на 2 апреля 2019 года

№ ст. затрат	Вид работ	ОПЛАЧЕНО всего	в т.ч.:		
			38 дом	40 дом	парковка
1	Пожарная сигнализация домов	769 940	258 413	459 293	52 234
2	Электрика	3 880 684	2 385 811	955 611	539 263
3	Молниезащита	465 041	282 744	182 297	0
4	Фасады, лепнина, к/гранит, деф.швы и др.	163 590	110 590	53 000	0
5	Отделка МОП	1 827 154	1 801 761	0	25 393
6	Вентиляция	1 468 749	27 810	52 953	1 387 986
7	Система пожаротушения	2 154 618	0	0	2 154 618
8	Кровля	392 994	233 675	159 319	0
9	Огнезащита несущих конструкций	163 126	113 126	25 000	25 000
10	Общестроительные и прочие работы	1 944 184	926 655	461 089	556 440
11	Благоустройство территории	317 741	317 741	0	0
12	Тепло	2 258 628			
13	Хоз.расходы ЖСК	550 271	550 271	0	0
14	Эксплуатация МКД	169 938	169 938	0	0
	Итого расходов	16 526 658	9 437 163	2 348 562	4 740 934

Без затрат на отопление расходы составляют 14 268 030 руб. Стоимость и состав работ сильно не совпадают с первоначальной сметой, что делает затруднительным их сравнение.

1 Пожарная сигнализация домов

- ❖ монтаж ПОС ООО "Альянс Электроникс»;
- ❖ огнезащита металлических несущих конструкций;
- ❖ расчет индивидуальных пожарных рисков;
- ❖ материалы (датчики, магниты, шкаф автоматики, задвижки, РИП, замки, переходники на гидранты, манометры, таблички, вывески).

Отчет правления ЖСК «БМ3840» за 04.2018 – 03.2019

2 Электрика

❖ Электромонтажные работы ИП Давыдов , в т.ч.:

- установка и расключение ШУ АВР 2 шт
- Установка и расключение щита ЩУРН 3 шт.
- Расключение щита ИТП 2 шт
- Расключение щита ЩПК 2 шт
- расключение щита ШУ (насосы) 2 шт
- прокладка труб ПНД 553 м.п.
- Прокладка кабелей ВВГ FRLS 5*16 2 600 м.п.
- Прокладка кабеля ВВГ LS 5*6 260м.п.
- прокладка провода заземления 650 м.
- замена автомата 16 шт.
- монтаж перфорированного лотка 131 м.п.
- Прокладка кабеля ВВГ LS 5*4 300м.
- Прокладка кабеля ВВГ FRLS 4*16 200м.
- разделение кабелей в лотках (10%)
- Прокладка кабеля ВВГ нгFRLS 5*6 270 м.п.
- Прокладка кабеля ВВГ нгFRLS 5*2,5 187 м.п.
- прокладка кабеля АВВГнгLS 5*70 822 м.п.
- Подключение кабелей (пп,пу),8 шт.,
- Установка автоматов УЗО 266 шт.,
- Демонтаж кабеля 1800 м.п.
- подключение двигателей (пп, пу) 8 шт.,
- заземление фланцев хв, гв.,
- прокладка провода 1*25 250 м.п.
- Расключение щита АВР 2 шт .,
- Расключение офисных щитов 4 шт.,
- Прокладка кабеля 1*10 100 м.п.
- контур заземления ДГУ 2 шт.,
- монтаж соединительной муфты 22 шт.,
- подключение кабелей (щиты) 12 шт.,
- расключение щитовой 1 шт.,
- щитовая
- разное

❖ электромонтажные работы др.подрядчики (установка диф.автоматов, автоматов в щитовых)

❖ проектные работы

❖ материалы (кабельная продукция, наконечники, расходные материалы и т.д.)

3 Молниезащита

- ❖ работа по молниезащите, (крыша и спуски);
- ❖ материалы (провода);

4 Фасады, лепнина, к/гранит, деф.швы и др.

- ❖ деф.швы;
- ❖ фасадные работы: монтаж лепнины 122 п.м. и керамогранита;
- ❖ материалы (керамогранит, лепнина и т.д.);
- ❖ услуги автовышки;

Отделка МОП

- ❖ отделочные работы ООО "НовокомСтрой" всего, в т.ч.:
 - оштукатуривание стен и потолка 4276,83 кв.м по 15 руб за кв.м.
 - шпательная отделка стен , потолков 3417 кв.м. по 110 руб за кв.м.
 - покрытие пола керамогранитом 783,19 кв.м. по 350 руб
 - шлифовка стен и потолка 5163 кв.м. по 40 руб.
 - установка дверных блоков 48 шт. по 100 руб
 - зашивка фрамуг 86 штук по 200 руб.
 - окраска стен и потолков 5745 кв.м. по 80 руб.
 - оштукатуривание стен и перемычек 28,2 кв.м по 150 руб.
 - стяжка пола 11,23 кв.м. по 150 руб
 - оштукатуривание ниш р/б 8 шт. по 150
 - отделочные работы дольщик 1015,72 кв.м. по 25 руб
 - материалы (керамогранит для подъездов, клей для кафеля и т.д.)

6 Вентиляция

- ❖ ИП Власов (работы по огнезащите и установке системы вентиляции);
- ❖ огнезащита воздуховодов;
- ❖ шкафы управления насосами (Автоматизация НПП);
- ❖ материалы огнезащита вент.коробов;

7 Система пожаротушения

- ❖ СибРЦ Охрана (монтаж системы пожаротушения на парковке);
- ❖ восстановление и пусконаладка АПС;
- ❖ металлопрокат для системы пожаротушения;

8 Кровля

- ❖ работа по устройству парапетов по контуру 38 и 40 домов;
- ❖ изготовление парапетов;
- ❖ материалы для работы (крепеж, пиломатериал);

9 Огнезащита несущих конструкций

- ❖ работы по огнезащите;

10 Общестроительные и прочие работы

- ❖ паспортизация лифтов
- ❖ снос шоурума
- ❖ заказ окон (тех.этажи, подъезды)
- ❖ сварочные работы дольщик
- ❖ двери металлические на парковке
- ❖ батареи
- ❖ окраска мет.конструкций дольщик
- ❖ оклейка пленкой стекол на дверях
- ❖ окна противопожарные в пристройке
- ❖ электромонтажные работы дольщик
- ❖ материалы для отбойника
- ❖ чугунные трубы для парковки
- ❖ устройство канализационной сети парковки
- ❖ двери противопожарные
- ❖ сварочные работы (парковка, перила, нижний контур молниезащиты)
- ❖ электромонтажные работы
- ❖ счетчики в гараже
- ❖ прочие расходные материалы
- ❖ Установка, переустановка, замена дверей и окон
- ❖ Общестроительные мероприятия в рамках ПБ для ГСН
- ❖ Сварочные работы, исправление халтуры 11этаж
- ❖ Транспорт, вывоз мусора, погрузо-разгрузочные работы
- ❖ Кладочные и сыпучие материалы (отсев, песок, цемент, кирпич)
- ❖ Установка и поверка счетчиков
- ❖ Демонтажные работы
- ❖ Инструмент
- ❖ Кладочные и бетонные работы
- ❖ Прокат инструмента
- ❖ Отделочные работы (отделка откосов, наличники, заполнение кабельных штроб, локальная покраска и тд)
- ❖ Перемаркировка АВДТ
- ❖ Металл со вторчермета и неликвиды

Отчет правления ЖСК «БМ3840» за 04.2018 – 03.2019

11 Благоустройство территории

- ❖ электромонтажные работы по уличному освещению и поверка счетчиков
- ❖ прокладка домофонного кабеля в 4 п.38д. и 1п.40д.
- ❖ установка уличных светильников
- ❖ расходные материалы
- ❖ шлагбаум
- ❖ лавочки
- ❖ светильники уличные
- ❖ проектные и кадастр.работы

12 Тепло

- ❖ перечисление в ФГУП УЭВ по договору теплоснабжения

13 Хоз.расходы ЖСК

- ❖ банковское обслуживание СБ РФ (комиссия за прием наличных средств и услуги банка)
- ❖ зарплата (председатель и кассир 5000 в мес.)
- ❖ Взносы в ФСС, ПФ, ФСС, ФОМС
- ❖ Бухгалтерские услуги ООО "Актив-финанс" (3000 в мес.)
- ❖ юридические услуги ООО "ТопАктивити"
- ❖ Аудиторская проверка
- ❖ Спец.одежда
- ❖ Бензин
- ❖ судебная пошлина
- ❖ Хоз.расходы, канцтовары и представительские расходы

14 Эксплуатация МКД

- ❖ хоз.расходы на нужды дома (задвижки, промывка канализации, замки в щитках и т.д.)

Утверждение сметы и членских взносов на 2019 год

Планируемая работа ЖСК в 2019г.:

1. Сбор долгов по взносам, в том числе через суд;
2. Сбор долгов по отоплению, в том числе через суд;
3. Выполнение работ по благоустройству в рамках имеющегося финансирования;
4. Сведение к нулю баланса финансовых обязательств ЖСК с контрагентами и дольщиков с ЖСК.

СМЕТА

расходов средств, собранных в виде членских взносов в ЖСК м"БМ3840"

на год (с 1 апреля 2019 г.)

	Статья расходов	сумма в месяц
1	Заработная плата Председателя правления	5 000
2	Заработная плата кассира	5 000
3	Отчисления от ФОТ	3 020
4	Услуги по ведению бух.учета	3 000
5	Услуги по юридическому сопровождению.	15 000
6	банковские услуги	2 000
7	прочие расходы (связь, канц.товары, ГСМ)	7 200
8	Гос.пошлины по судебным делам	5 000
9	аудиторское заключение на 2019 год	5 000
	итого в месяц	50 220
	на год (с 1 апреля 2019 г.)	602 640

Площадь помещений, вступивших в ЖСК (кв.м)
с 1 кв.метра членский взнос составит

25105
24.00477992

Размер членского взноса на период
на год (с 1 апреля 2019 г.)

24 руб. с кв.метра

Принятие в члены ЖСК «БМ3840», исключение из членов ЖСК «БМ3840»

№	Список на вступление в ЖСК на 11.04.2019		
1	Кошмарчук Лев Анатольевич	40-91	64.230
2	Оппо Людмила Михайловна	40-110	46.510
3	Ермолаев Александр Николаевич	40-52	78.570
4	Еремин Андрей Александрович	38-94	45.130
5	Приходько Борис Владимирович	40-100	64.230
6	Ковеня Виктор Михайлович	40-79	61.630

Утверждение порядка проведения работ по благоустройству в рамках ранее утвержденного взноса на благоустройство

Из расчета 100руб/м² на благоустройство должно быть собрано 2 515 147 руб.

На текущий момент собрано 1 865 309 руб.

Из-за дисбаланса статей расхода «живых» денег у ЖСК на данный момент 649 838 руб.

Согласно принятым ранее решениям работы по благоустройству включают:

1. Покрытие детской площадки;
2. Пандус на эксплуатируемую крышу парковки;
3. Освещение двора.

- ❖ Освещение внутреннего двора выполнено в первом приближении (установлены светильники, подключены к питанию. Работы по монтажу освещения внешней части территории не ведутся, работы по оптимизации освещения внутреннего двора не ведутся.
- ❖ Резиновое покрытие детской площадки (как предусмотрено проектом) очень дорогое мероприятие. Можно заменить тип покрытия на искусственную траву, которая дешевле, легче в монтаже и ремонте. Однако, проводить монтаж любого из покрытий на данный момент не рационально, так как кровля парковки требует ремонта. Уложенное сейчас покрытие через год-два уничтожат при ремонте кровли. Часть дольщиков/собственников выступает за перенос детской площадки в другое место [тема на форуме!].

Пандус и покрытие детской площадки входят в состав работ, по которым ЖСК вынуждено было дать гарантийные письма в ГАСН. Правление ЖСК предлагает израсходовать имеющиеся средства на пандус, для чего предлагается установить порядок работ по благоустройству в виде:

1. Пандус на эксплуатируемую кровлю,
2. Покрытие детской площадки.

Разное: список недоделок

1. Замена дверей на лестничных площадках в рамках мероприятий по повышению пож.безопасности, освещенности и снижения теплопотерь [замена 2 дверей на этаже или замена всех 4 дверей на каждом этаже 2млн / 3,9млн];
2. Установка дверей на помещения колясочных возле лифтов на 1 этажах;
3. Замена тамбурных дверей между квартирами и лифтовыми холлами на нормальные;
4. Нарращивание по высоте до 120см парапетов незадымляемых балконов МОП, гидроизоляция торцов;
5. Монтаж розеток в помещениях тех.этажей и подвалов домов;
6. Теплоизоляция труб отопления на тех.этажах;
7. Запуск системы автоматики в контуре отопления;
8. Монтаж табличек, обозначающих этаж в МОП;
9. Вывод сигнала системы пожарной сигнализации на пульт или в комнату охраны;
10. Замена уплотнений/системы прижима/стеклопакетов окон и балконных дверей в квартирах;
11. Карнизы окон 2 этажей «конфликтуют» с лепниной. Необходима организация правильного слива воды;

дома

12. Обустройство поверхности парковочного «языка» [отсыпка гравием и бетонирование ~2000 за кв.метр];
13. Обустройство поверхности площадки под «шоурумом» под парковку/зону отдыха/иное;
14. Монтаж ливневой системы на торце д.40 (возле мусорного бака);
15. Обустройство дороги с внешней стороны д.38;
16. Установка урн на территории;
17. Снос старой электроподстанции;
18. Монтаж систем безопасности во дворе: ограждение пешеходной зоны, зеркала на поворотах, лежащие полицейские или «змейки» из препятствий; забор у въезда в наземный этаж парковки со стороны лестницы;
19. Приведение в законченный вид ограждения участка;
20. Монтаж освещения внешнего периметра двора (снаружи домов);
21. Разведение освещения двора на несколько контуров для возможности включать только часть светильников;
22. Установка фотореле для систем наружного освещения;

двор

23. Ремонт кровли на парковке, восстановление гидроизоляционного покрытия парапетов;
24. Гидроизоляция лестницы, ведущей на детскую площадку;
25. Гидроизоляция стен парковки
26. Противообледенительные мероприятия в районе водостоков кровли парковки
27. Монтаж колесоотбойников на парковке;
28. Отделка комнаты охраны в парковке;
29. Утепление помещения насосной в парковке;
30. Покрытие пола парковки краской/лаком; нанесение разметки;
31. Выравнивание уровня пола в тамбурах лестниц на парковке;

парковка