

УВЕДОМЛЕНИЕ

**о проведении общего собрания собственников ЖСК «Севан» в многоквартирном
в многоквартирном доме по адресу: ул. Гурьянова, д.5.**

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ !!!

Уведомляем Вас о том, что **6 апреля 2025 года с 13-00 до 14-00** состоится общее собрание собственников помещений ЖСК «Севан» в форме Очного-Заочного голосования по адресу: г. Москва, Печатники, ул. Гурьянова, д.5 комната правления.

Собрание проводится по инициативе правления ЖСК «Севан».

Форма голосования: Очно-Заочное

Начало регистрации участвующих в Собрании с 12-45 час.

Очная часть общего собрания собственников ЖСК «Севан», путем совместного присутствия собственников ЖСК «Севан» для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование состоится 6 апреля 2025 года в 13-00 ул. Гурьянова, д.5, комната Правления.

Общее собрание собственников ЖСК «Севан» в форме заочного голосования будет проводиться в период с 6 апреля 2025 года по 12 апреля 2025 года до 18-00.

Принятие решения собственником ЖСК осуществляется по каждому вопросу, путем проставления в бланке листа решения любого знака напротив только одной из формулировок «за», «против», «воздержались».

Бланк для голосования будет направлен через Ваш почтовый ящик.

Заполненные бланки для голосования с принятыми Вами решениями по вопросам повестки дня Вы можете передать в Правление ЖСК.

Начало приема бланков с принятыми Вами решениями: 6 апреля с 15-00.

Окончание приема бланков с принятыми Вами решениями: 12 апреля 2025 года до 18-00.

Повестка дня

1. Об избрании Председателя общего собрания собственников ЖСК «Севан»
2. Об утверждении секретаря общего собрания собственников ЖСК «Севан»
3. Об избрании счетной комиссии общего собрания собственников в составе двух человек.
4. Об утверждении проведения капитального ремонта фасада МКД в 2025.
5. Об утверждении источника финансирования работ по капитальному ремонту фасада МКД.
6. Об утверждении предельно допустимой стоимости работ капитального ремонта фасада МКД.
7. Об утверждении ЖСК «Севан» для выполнения работ по капитальному ремонту фасада МКД.
8. Об утверждении уполномоченного лица по приемке выполненных работ по капитальному ремонту фасада МКД.
9. Об отказе проведения строительного контроля. Утвердить проведения строительного контроля при выполнении работ по капитальному ремонту фасада МКД в соответствии со ст.53 Градостроительного кодекса РФ.
10. Утвердить, что все расходы, обусловленные созданием препятствий собственниками в проведении работ по капитальному ремонту фасада МКД, будут взыскиваться с указанных собственников в судебном порядке.
11. Определение места хранения подлинника протокола общего собрания собственников ЖСК «Севан».

Правление ЖСК «Севан»

Дата уведомления 25 марта 2025 года.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего отчетного собрания членов ЖСК «Севан»

Уведомляем Вас о том, что **06 апреля 2025 года с 14-00 до 15-00** состоится общее отчетное собрание членов ЖСК «Севан» в форме Очно-заочного голосования по адресу: г. Москва, **Печатники, ул. Гурьянова д.5, комната Правления.**

Собрание проводится по инициативе Правления ЖСК «Севан»

Форма голосования: Очно-заочная.

Начало регистрации участвующих в Собрании с 13-45 час.

Очная часть общего собрания собственников ЖСК «Севан», путем совместного присутствия собственников ЖСК «Севан» для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование состоится 6 апреля 2025 года в 13-00 ул. Гурьянова, д.5, комната Правления.

Общее собрание членов ЖСК «Севан» в форме заочного голосования будет проводиться в период с 6 апреля 2025 года по 12 апреля 2025 года до 18-00.

Принятие решения членов ЖСК осуществляется по каждому вопросу, путем проставления в бланке листа решения любого знака напротив только одной из формулировок «за», «против», «воздержались».

Бланк для голосования будет направлен через Ваш почтовый ящик.

Заполненные бланки для голосования с принятыми Вами решениями по вопросам повестки дня Вы можете передать в Правление ЖСК.

Начало приема бланков с принятыми Вами решениями: **6 апреля с 15-00.**

Окончание приема бланков с принятыми Вами решениями: **12 апреля 2025 года до 18-00.**

Повестка дня

1. Об избрании Председателя общего отчетного собрания членов ЖСК «Севан»
2. Об избрании секретаря общего отчетного собрания членов ЖСК «Севан»
3. Об избрании членов счетной комиссии общего отчетного собрания членов ЖСК «Севан»
4. Утверждение отчета ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности и ведения документации Правления ЖСК «Севан» за 2024 год.
5. Утверждение отчета о проделанной работе за 2024 год.
6. Утверждение смет расходов за 2024 год.
7. Утверждение штатного расписания ЖСК «Севан», утверждение оплаты труда.
8. Утверждение смет расходов на 2025 год.
9. Утверждение перечня работ по эксплуатации, текущему ремонту и техническому обслуживанию Жилищного фонда на 2025 год.
10. Определение места хранения протокола общего отчетного собрания членов ЖСК «Севан»

С документами отчетности за 2024 года можно ознакомиться на сайте ЖСК «Севан» — moidomru.ru/Sevan5/

В соответствии с частью 1 статьи 117 Жилищного Кодекса Российской Федерации: общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным (имеет кворум), если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива.

Дата уведомления 25 марта 2025 год.

«УТВЕРЖДЕНО»

решением Общего собрания собственников ЖСК «Севан»
в многоквартирном доме по адресу: ул. Гурьянова д.5
Протокол общего собрания собственников помещений
№ 1 от 17.12.2023

Порядок

**проведения общих собраний собственников ЖСК «Севан» помещений в
многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Гурьянова, д.5**

1. Настоящий порядок определяет процедуры подготовки и проведения общих собраний собственников в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Гурьянова, д.5 (далее - общих собраний).
2. Общие собрания проводятся в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными нормативно – правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.
3. В случаях, не оговоренных настоящим Порядком, в вопросах подготовки и проведения общего собрания нужно руководствоваться действующим законодательством.
4. В случае противоречия отдельных положений настоящего Порядка действующему законодательству нужно руководствоваться действующим законодательством.
5. Правом инициирования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обладает ЖСК «Севан» (как организация осуществляющая управление многоквартирным домом), собственник(и) помещения(ий) в многоквартирном доме.
6. Инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть размещено в помещениях подъездов на первом этаже на информационных досках. Допустимы иные способы сообщения в соответствии с действующим законодательством. Требования к содержанию такого сообщения определяется действующим законодательством.
7. Решения (бюллетени) для голосования по вопросам повестки дня общего собрания раскладываются по почтовым ящикам квартир собственников помещений в МКД или доставляются в квартиры собственников МКД в день начала заочной части очно-заочного голосования или заочного голосования. Собственник помещения вправе получить решение (бюллетень) для голосования при обращении к инициатору собрания. Допустимы иные способы доставки решений (бюллетеней) и голосования в соответствии с действующим законодательством.
8. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в помещениях подъездов на первом этаже, не позднее чем через десять дней со дня принятых этих решений.
Допустимы иные способы доведения до сведений собственников в соответствии с действующим законодательством.
10. Решение общего собрания оформляется протоколом. Копия протокола общего собрания собственников в многоквартирном доме с соответствующими приложениями хранятся в помещении правления ЖСК «Севан» по адресу: г. Москва, ул. Гурьянова, д.5. Оригинал протокола общего собрания собственников в многоквартирном доме направляется ЖСК «Севан» в Государственную инспекцию в порядке, установленном действующим законодательством.

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности по управлению и содержанию жилищного фонда ЖСК «Севан» за период с 01.12.2024 по 31.12.2024

Ревизионная комиссия ЖСК «Севан» в составе председателя ревизионной комиссии Бузиной Светланы Ивановны, членов комиссии Герасимовой Наталии Алексеевны, Колбенковой Любови Владимировны провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности кооператива за период с 01 декабря по 31 декабря 2024 года.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Севан» проведена выборочным методом.

Для проверки были предоставлены следующие документы:

- Банковские документы по счетам ЖСК (выписки банка по основному, бюджетному и специальному на капитальный ремонт счетам, платежные поручения, авансовые отчеты, расходно-кассовые ордера, расчетно-платежные ведомости, сведения по начислениям ЕИРЦ,
- Договора, акты выполненных работ, счета на обслуживание жилищного фонда с ресурсоснабжающими организациями, договоры с подрядными организациями.
- Отчетность в налоговую инспекцию, отчеты в Фонд социального страхования РФ и в Пенсионный Фонд.
- Фактическая смета расходов на управление, техническое содержание и текущий ремонт жилищного фонда ЖСК за 2024 год.
- Фактическая смета членских взносов (целевые) направленные на уставную и организационную деятельность ЖСК, как юридического лица. Членские взносы на капитальный ремонт общего имущества.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с нормами, установленными Федеральным Законом 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» (редакция от 05.12.2022 года, регулирующая порядок ведения бухгалтерского и налогового учета).

По результатам проверки установлено:
ЖСК «Севан» выбрана упрощенная система налогообложения.

Остаток денежных средств на р/счете на 01.12.2024 год составил: 5225349,38 руб.

- Средства на специальном счете капитального ремонта составляют: 5045877,23 руб.
- Средства на расчетном счете для бюджетных поступлений составляют: 29364,02 руб.
- Средства на основном счете ЖСК составляют: 150108,27 руб.

Оплата, рассчитанная в квитанциях ЕИРЦ за потребленную горячую воду, холодную воду, водоотведение и отопление, вывоз ТКО на расчетный счет ЖСК в 2024 году не поступали, а направлялись непосредственно по прямым расчетам ресурсоснабжающим организациям и оператору по обращению с ТКО. Сведения для контроля от ЕИРЦ поступали в бухгалтерию ЖСК.

За проверенный период поступило на р/с: руб.: 433097,29 руб.

- целевые поступления членов (собственников) ЖСК «Севан» – 230919,74 руб.
- средства бюджетного финансирования: выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ: 31176,01 руб.
- средства бюджетного финансирования: выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ по капитальному ремонту – 27920,82 руб.
- целевые взносы собственников на капитальный ремонт общего имущества – 143080,72 руб.

За проверенный период с р/с списано: 266000,41 руб.

На обслуживание жилищного фонда согласно планово-нормативным ставкам, утвержденным Правительством Москвы на 2024 год: оплата по счетам за электроэнергию АО «Мосэнергосбыт»- руб.

За комплекс работ и услуг по текущему ремонту общего имущества «ГБУ Жилищник» района Печатники: за -64864,74 руб.; За аварийное обслуживание инженерных систем дома ГБУ «Жилищник» района Печатники - 34879,46 руб.; За техническое обслуживание и работы по эксплуатации лифтов АО «Мослифт» - 52338,96 руб.; АО «Мосэнергосбыт» - 9323,34 руб.; Услуги банка - 6943,91 руб.

Все оплаты произведены по актам выполненных работ.

З/плата сотрудникам ЖСК «Севан» -65250,00 руб.; Налоги от ФОТ -32400,00 руб.

Недополученные средства на возмещение льгот по техническому обслуживанию от отдела субсидий по льготной категории граждан составили на 31.12.2023 г - 25819,61 руб.

Недополученные средства на возмещение льгот по капитальному ремонту от отдела субсидий по льготной категории граждан составили на 31.12.2023 г - 36484,06 руб.

Оплата ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг производится своевременно. Взаиморасчеты с поставщиками работ (услуг) сверяются.

Оплата труда 75000,00 соответствует штатному расписанию, утвержденному решением общего собрания членов ЖСК «Севан»: Председатель -40000,00 руб.; бухгалтер -20000,00 руб.; комендант 15000,00 руб. (Протокол № 1 отчетно-выборного собрания собственников ЖСК «Севан» жилых помещений в многоквартирном по адресу: г. Москвы, ул. Гурьянова, д.5 от 20 января 2018 г.)

Налоги с заработной платы начислены, верно, в полном объеме и перечислены в бюджет: Задолженности нет.

Установлено, что расчеты с населением по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в 2024 году производились по ставкам и тарифам, утвержденным Постановлением Правительства Москвы с учетом льгот для льготной категории граждан.

Задолженность за членами (собственниками) ЖСК по начисленным оплатам ЖКУ на 31.12.2024 год составила: 136496,63 руб.

Задолженность на 31.12.2024 год по начисленным оплатам на капитальный ремонт составила: 63285,76 руб.

Остаток денежных средств на р/с на 31.12.2024 год составил: 5392446,26 руб.:

Средства на специальном счете капитального ремонта составляют - 5216878,77 руб.

Средства на расчетном счете для бюджетных поступлений составляют - 30285,87 руб.

Средства на основном счете ЖСК составляют - 145281,62 руб.

Документооборот

Первичные документы, договоры, счета, акты выполненных работ и прочие документы кооператива подшиты в папки, хранятся в хронологическом порядке.

Выводы

- Нарушений финансовой дисциплины не установлено.
- Нецелевого использования денежных средств не установлено.
- Доходы учтены в полном объеме.
- Рекомендовать общему отчетному собранию членов ЖСК «Севан» финансово-хозяйственную деятельность Правления ЖСК «Севан» за 2024 г. признать удовлетворительной. Утвердить отраженные в бухгалтерском учете все фактически произведенные начисления и расходы 2024 года целевыми.

Председатель ревизионной комиссии ЖСК «Севан»

Члены ревизионной комиссии ЖСК «Севан»



Бузина С.И.

Геращенко Н.А.
Колбенкова Л.В.

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности по управлению и содержанию жилищного фонда ЖСК «Севан» на 01 января 2025 год.

Ревизионная комиссия ЖСК «Севан» в составе председателя ревизионной комиссии Бузиной Светланы Ивановны, членов комиссии Герасимовой Наталии Алексеевны, Колбенковой Любови Владимировны провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности кооператива за период с 01 января по 31 декабря 2024 года.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Севан» проведена выборочным методом.

Для проверки были предоставлены следующие документы:

- Банковские документы по счетам ЖСК (выписки банка по основному, бюджетному и специальному на капитальный ремонт счетам, платежные поручения, авансовые отчеты, расходно-кассовые ордера, расчетно-платежные ведомости, сведения по начислениям ЕИРЦ,
- Договора, акты выполненных работ, счета на обслуживание жилищного фонда с ресурсоснабжающими организациями, договоры с подрядными организациями.
- Отчетность в налоговую инспекцию, отчеты в Фонд социального страхования РФ и в Пенсионный Фонд.
- Фактическая смета расходов на управление, техническое содержание и текущий ремонт жилищного фонда ЖСК за 2024 год.
- Фактическая смета членских взносов (целевые) направленные на уставную и организационную деятельность ЖСК, как юридического лица. Членские взносы на капитальный ремонт общего имущества.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с нормами, установленными Федеральным Законом 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» (редакция от 05.12.2022 года, регулирующая порядок ведения бухгалтерского и налогового учета).

По результатам проверки установлено:
ЖСК «Севан» выбрана упрощенная система налогообложения.

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.2024 год составил: руб.: 5392446,26 руб.

- Средства на специальном счете капитального ремонта составляют: 5216878,77 руб.
- Средства на расчетном счете для бюджетных поступлений составляют: 30285,87 руб.
- Средства на основном счете ЖСК составляют: 145281,62 руб.

Оплата, рассчитанная в квитанциях ЕИРЦ за потребленную горячую воду, холодную воду, водоотведение и отопление, вывоз ТКО на расчетный счет ЖСК в 2024 году не поступали, а направлялись непосредственно по прямым расчетам ресурсоснабжающим организациям и оператору по обращению с ТКО. Сведения для контроля от ЕИРЦ поступали в бухгалтерию ЖСК.

За проверенный период поступило на р/с: 6060501,25 руб.

- целевые поступления членов (собственников) ЖСК «Севан» – 3548202,83 руб.
- средства бюджетного финансирования: выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ: 378177,80 руб.
- средства бюджетного финансирования: выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ по капитальному ремонту – 402915,35 руб.
- целевые взносы собственников на капитальный ремонт общего имущества – 1731205,27 руб.

За проверенный период с р/с списано: 2977321,69 руб.

На обслуживание жилищного фонда согласно планово-нормативным ставкам, утвержденным Правительством Москвы на 2024 год:

оплата по счетам за электроэнергию АО «Мосэнергосбыт» – 77781,21 руб.; за комплекс работ и услуг по текущему ремонту общего имущества «ГБУ Жилищник» района Печатники: за подготовку дома к весенне-летнему периоду, осенне-зимнему периоду: опрессовка систем теплоснабжения дома, за проведения технических осмотров коммуникаций дома, за регулировку и мелкий ремонт систем водо и тепло снабжения, отопления, канализации, за устранение неисправностей инженерных систем, за уборку помещений общего пользования, выполнение заявок населения по устройству отказов систем, содержание мусорокамер и мусоропровода – 822290,35 руб.; за аварийное обслуживание инженерных систем дома ГБУ «Жилищник» района Печатники – 230822,02 руб.; за техническое обслуживание и работы по эксплуатации лифтов АО «Мослифт» – 314033,76 руб.; за работы по прочистке вентиляционных каналов ООО «Вента» – 33660,00 руб. за электродиагностику и замер сопротивления, за измерение фазы ноль жилого фонда ООО «Ремтехнология» – 20990,48 руб.; ПАО СК «Росгосстрах» за обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифты) – 3000,00 руб.; ПАО МГТС за пользование телефона в комнате правления – 7599,22 руб.; взносы в Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация содействия развитию управления в МКД» – 14036,60 руб.; ИП Клементьева А.А. за информационные услуги по размещению и поддержки сайта ЖСК – 3000,00 руб.; ООО «Компания Тензор» за право использования Web – система СБИС – 18525,00 руб.; ООО Компания «ТРИОДА» очистка, промывка, дезинфекция внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропроводов – 17646,46 руб.; ООО СофтЛайн Интернет Трейд за использование права программ ЭВМ Kaspersky – 1149,00 руб.; АО «Мосгаз» – 175282,31 руб. Услуги банка – 41242,86 руб.;

Все оплаты произведены по актам выполненных работ.

З/плата сотрудникам ЖСК «Севан» – 794927,71 руб.; Налоги от ФОТ – 389407,00 руб.

Хозяйственные нужды: энергосберегающие лампочки для освещения подъездов и комнаты правления, технического подполья; мешки для мусора; средства для уничтожения тараканов и грызунов; принадлежности и моющие и дезинфицирующие средства для мытья полов на лестничных маршах жилого дома и крыльцах четырех подъездов; строительные материалы для выполнения малярных работ в подъездах, восстановление облицовки: укладка плитки на крыльцах 2 и 4 подъездов; картриджи в принтеры комнаты правления, скоросшиватели для документов; услуги почты – 11927,71 руб.

Недополученные средства на возмещение льгот по техническому обслуживанию от отдела субсидий по льготной категории граждан составили на 31.12.2024 г – 29083,83 руб.

Недополученные средства на возмещение льгот по капитальному ремонту от отдела субсидий по льготной категории граждан составили на 31.12.2024 г – 33056,41 руб.

Задолженность ЖСК «Севан» с поставщиками и подрядчиками составляют в сумме 78273,35 руб.

Оплата ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг производится своевременно.

Взаиморасчеты с поставщиками работ (услуг) сверяются.

Оплата труда 75000,00 соответствует штатному расписанию, утвержденному решением общего собрания членов ЖСК «Севан»: Председатель – 40000,00 руб.; бухгалтер – 20000,00 руб.; комендант – 15000,00 руб. (Протокол № 1 отчетно-выборного собрания собственников ЖСК «Севан» жилых помещений в многоквартирном по адресу: г. Москвы, ул. Гурьянова, д.5 от 20 января 2018 г.)

Налоги с заработной платы начислены, верно, в полном объеме и перечислены в бюджет: Задолженности нет.

Отчетность в налоговую инспекцию, Фонд социального страхования РФ и в Пенсионный фонд РФ представлены в установленные сроки, достоверны.

Сведения о доходах физических лиц (2-НДФЛ) и расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом (6-НДФЛ) сданы в ИФНС своевременно и достоверно.

Установлено, что расчеты с населением по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в 2024 году производились по ставкам и тарифам, утвержденным Постановлением Правительства Москвы с учетом льгот для льготной категории граждан.

Задолженность за членами (собственниками) ЖСК по начисленным оплатам ЖКУ на 01.01.2025 год составила: 39802,61 руб.

Задолженность на 01.01.2025 год по начисленным оплатам на капитальный ремонт составила: 73448,39 руб.

Остаток денежных средств на р/с на 31.12.2024 год составил: 8475625,82 руб.:

Средства на специальном счете капитального ремонта составляют – 7350999,39 руб.

Средства на расчетном счете для бюджетных поступлений составляют – 32456,16 руб.

Средства на основном счете ЖСК составляют – 1092170,27 руб.

Документооборот

Первичные документы, договоры, счета, акты выполненных работ и прочие документы кооператива подшиты в папки, хранятся в хронологическом порядке.

Выводы

- Нарушений финансовой дисциплины не установлено.
- Нецелевого использования денежных средств не установлено.
- Доходы учтены в полном объеме.
- Рекомендовать общему отчетному собранию членов ЖСК «Севан» финансово-хозяйственную деятельность Правления ЖСК «Севан» за 2024 г признать удовлетворительной. Утвердить отраженные в бухгалтерском учете все фактически произведенные начисления и расходы 2024 года целевыми.

Председатель ревизионной комиссии ЖСК «Севан»

Члены ревизионной комиссии ЖСК «Севан»



Бузина С.И.

Герасимова Н.А.

Колбенкова Л.В.

Фактическое исполнение плановой сметы расхода
на управление, эксплуатацию, техническое обслуживание и текущий ремонт
домовладения ЖСК «Севан» по адресу: ул. Гурьянова д. 5 за 2024 год.
Площадь жилищного фонда -7018,3 кв.м.

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Организация по договору	Расход по плану за 12 месяцев в руб.	Расход по факту за 12 месяцев в руб.
1	Содержание и текущий ремонт жилищного фонда	ГБУ «Жилищник» Печатники	840000,00	822290,35
2	Аварийное обслуживание	ГБУ «Жилищник» Печатники	240000,00	230822,02
3	Техническое обслуживание и эксплуатация лифтов	АО «МОСЛИФТ»	324000,00	314033,76
4	ТО ВДГО	ОАО «МОСГАЗ»	72000,00	175282,31
5	Освещение лестничных клеток, подъездов, лифтов.	АО «МОСЭНЕРГО»	72000,00	77781,21
6	Управление жилищным фондом Налоги от ФОТ	ЖСК «Севан»	780000,00	780000,00
7	Электродиагностика, замер фазы ноль, измерительные работы	ООО «Ремтехнология»	24000,00	20990,48
8	Работы по обследованию системы вентиляции дома;	ООО «Вента»	24000,00	33660,00
9	Страхование гражданской ответственности на лифты	ПАО СК «Росгосстрах»	3000,00	3000,00
10	Страхование общедомового имущества	ВТБ Страхование	27000,00	0,00
11	Очистка, промывка, дезинфекция внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропровода	ООО «Компания «ТРИОДА»	24000,00	17646,46
12	Прочие расходы: Содействия развитию МКД Пользование абонентской линией РТК соединение автоматическим способом (до СПС) Комиссия банка	Ассоциация СРО «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» ОАО МГТС ПАО Ростелеком Сбербанк России ОАО		14036,60 7599,22 70,47 41146,45
13	Прочие расходы:		485941,16	
	ИТОГО:		2915941,16	2538359,53

Экономия по смете – 377581,30 руб.

С учетом: Постановления Правительства Москвы от 6 декабря 2024 года № 2797-ПП об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения.

Председатель Правления ЖСК «Севан»

И.Г.Каменецкая



ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ПЛАНОВОЙ СМЕТЫ
ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ /целевые/, НАПРАВЛЯЕМЫЕ НА УСТАВНУЮ И
ОРГАНИЗАЦИОННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖСК, КАК ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА .
ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
НА ПЕРИОД с 01.01. 2024 по 31.12.2024

Перерасход на 31.01.2024 г. – 126016,99 руб.

№ п.п.	Наименование статей расходов	Расход по плану за 12 месяцев в руб.	Расход по факту за 12 месяцев в руб.
1.	Расходы по уставной и организационной деятельности ЖСК в расчете 12,00 руб. на 1 кв. м. жилой площади	577223,57	
2.	Вознаграждение председателю, бухгалтеру за организационную деятельность в рамках ЖСК, как юрлица,	300000,00	300000,00
3.	Отчисления с фонда оплаты в соц. организац.	90600,00	90600,00
4.	Расходы на хозяйств. нужды, канц. товары, почтовые расходы, услуги банка, программное обеспечение, непредвиденные расходы и иные цели уставной деятельности ЖСК.		34601,71
	Всего:	967823,57	425201,71

Экономия по смете – 416604,87 руб.

Членские взносы (целевые) на уставную и организационные нужды ЖСК – 12,00 руб. с 1 кв. м площади

Председатель Правления ЖСК «Севан»



И.Г.Каменецкая

**Правления ЖСК «Севан» финансово-хозяйственной деятельности за период
2024 год**

В отчетном периоде работа Правления ЖСК была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ЖСК, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов (собственников) ЖСК.

Финансово-хозяйственная деятельность ЖСК осуществляется на основании Постановлений Правительства РФ (правила содержания общего имущества, правила и обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования), Постановлений Правительства Москвы об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения.

Для надлежащего содержания общего имущества жилого фонда на 2024 год заключены договоры:

- ГБУ «Жилищник» работы по аварийно-техническому обслуживанию систем инженерного оборудования жилого фонда (выполнение заявок населения круглосуточно: отключение устройств ХВС, ГВС, электрооборудования; прочистка канализационного трубопровода).
- ГБУ «Жилищник» работы по техническому обслуживанию, ремонту:

санитарное содержание общего имущества: влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа, мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов, мытье пола лифта - ежедневно. Мытье лестничных площадок и маршей 1 раз в месяц. Подметание лестничных площадок и маршей 1 раз в неделю. Уборка площадки перед входом в подъезд 1 раз в неделю. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода 1 раз в неделю. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов 2 раза в год. Мытье плафонов, почтовых ящиков, дверей, окон в помещениях общего пользования 1 раз в год. К эксплуатации дома в осенне-зимний период промывка и опрессовка систем центрального отопления. К весенне-летней эксплуатации: промывка фасада и цоколей, наладка сантехоборудования и электрооборудования. Проводит осмотр систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения. Акт подготовки дома к отопительному сезону сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО в текущем году. При ненадлежащем выполнении услуг ЖСК направляло в ГБУ «Жилищник» претензии, согласно которых производился перерасчет платы за не предоставленные услуги согласно договора о предоставлении услуг по санитарному содержанию общего имущества.

- АО «Мослифт» работы по техническому обслуживанию лифтов и организации эксплуатации лифтов организацией, ежегодное освидетельствование и страхования лифтового оборудования (приостановка работы лифта, устранение неисправности). Акт освидетельствования оборудования сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО при подготовке жилого фонда к отопительному сезону в текущем году.

- АО «Мосгаз» работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового и внутриквартирного оборудования (октябрь 2024г.). Всеми жильцам дома предоставлен доступ для выполнения технического обслуживания внутриквартирного и внутридомового газового оборудования. Направлены уведомления собственникам на выявленные нарушения при проведении ТО от 08.10.2024 года. Выявленное нарушением АО «Мосгаз» в квартире 45 (собственник Петров В.В.) по факту перепланировки: газифицированное помещение объединено с жилой комнатой, устранено. Работа по устранению выявленных нарушений продолжается.

- ООО «РЕМТЕХНОЛОГИЯ» электроизмерительные работы (апрель 2024): измерение сопротивления заземляющих устройств, проверка фаза-ноль в электроустановках, испытание силовых кабелей линиями напряжением в щитовой каждой квартиры, проектом вводно-распределительном устройстве системы электроснабжения (щитовая жилого дома), техническом подполье. Технический отчет по испытанию устройств сети защитного заземления и измерения сопротивления изоляции электросетей и токоприемников сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО при подготовке жилого фонда в осенне-зимний период в текущем году.

– ООО «Вента» работа по периодической проверке квартир и технического состояния систем вентиляции дома в целом проводилась в июне, сентябре и декабре 2024 года. Акт проверки технического состояния квартир и жилого дома в целом при подготовке жилого фонда в осенне-зимний период сдается в Мосжилинспекцию ЮВАО в текущем году.

– ООО «Компания ТРИОДА» в октябре провела работу по очистке, обезжириванию, промывке, дезинфекции и видео диагностике внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропроводов четырех подъездов дома.

– АО «Мосэнергосбыт» - освещение лестничных маршей и лифтового оборудования. Ежемесячно 30 числа снимаются показания с общедомовых электросчетчиков освещения лестничных маршей и лифтового оборудования и подаются на сайт организации.

– АО Мосводоканал – отпуск воды и прием сточных вод. Ежемесячно 30 числа снимаются показания с общедомового счетчика воды, и подается на сайт организации.

Переход на прямые договоры позволил исключить ситуации, когда за долги отдельных собственников, вынуждены были расплачиваться по услугам общего имущества добросовестные жильцы. Но несвоевременная произведенная замена вышедшего из строя прибора холодной воды, горячей воды, истечение срока эксплуатации или просроченная поверка приборов учета воды, а также отсутствие фактических показаний воды; начисления исходя, из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем привели к задолженности перед АО «Мосводоканал». В случае взыскания долга ЖСК «Севан» через Арбитражный суд в пользу АО «Мосводоканал» в сумме 35113,10 рублей. ЖСК «Севан» будет вынужден направить иск в Люблинский районный суд на взыскание этой задолженности с нарушителей потребления коммунального ресурса квартиры: 4, 31, 38, 41, 51, 69, 73, 74, 91, 111, 112.

В результате переговоров с органами исполнительной власти удалось урегулировать статус транзитных тепловых сетей, расположенных в техническом подполье дома.

Распоряжением Департамента ЖКХ спорные теплосети были признаны бесхозными и переданы на обслуживание в ПАО «МОЭК» до признания на них собственности города Москвы. Ответ на бесхозные теплосети пока не представлен.

Регулярно проводились текущие ремонтные и профилактические работы по настройке и ремонту системы контроля доступа в подъезды организацией «Азбука дома».

Регулярно 1 раз выполняются работы - дератизации технического подполья (Дезинфекционная станция № 3 ГУП МГЦД (Московский городской центр дезинфекций)).

Правлением, согласно действующим постановлениям Правительства РФ, было оформлено страхование гражданской ответственности на 2024-2025гг. по лифтовому хозяйству. Страховых случаев не было.

Вся исковая работа осуществляется силами ЖСК без привлечения сторонних организаций.

Осуществляется раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации ЖСК в объемах предусмотренных Законодательством РФ в свободном доступе в информационной системе ГИС ЖКХ. Осуществляется раскрытие информации утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года №731 на сайте ЖСК (moidom.ru/sevan5/ и дома Москвы (www.dom.mos.ru)). В отношении отчетности и учета в кооперативе неукоснительно выполняются требования Устава ЖСК и Жилищного кодекса РФ.

Расходы на выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома формировались на основании перечня и работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда на 2024 год.

ГБУ «Жилищник» составил акт от 16.08.2024 года о заливе кв.№43 в результате течи гибкой подводки от посудомоечной машины из квартиры № 47. В Люблинском районном суде рассматривается иск от Логуной Т.И. кв.№43 к Габибовой Е.Ю. кв.№ 47 о взыскании ущерба, причиненного заливом. Решение суда будет доведен до каждого члена (собственника) ЖСК «Севан».

В соответствии со ст. 172 Жилищного кодекса Российской Федерации и во исполнение постановления Правительства Москвы от 27.10.2015 № 694-ПП «Об утверждении порядка представления Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и владельцев специального счета сведений в Государственную жилищную инспекцию города Москвы и о внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 26.июля № 336-ПП. ЖСК «Севан» владелец специального счета капитального ремонта ежеквартально в срок до 5 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет в Мосжилинспекцию сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме и размер остатка на специальном счете по форме, утвержденным данным постановлением.

В системе ГИС оформляется документ об отсутствии задолженности собственника (объект управления задолженности), для получения субсидии на коммунальные услуги. Кв.№ 26 в которой временно проживает Данильченко Владислав Александрович, оформлялась субсидия на коммунальные услуги в отсутствие собственника Шидловской Людмилы Николаевны. Это целевое, незаконное обогащение за счет государства. В настоящее время начисление субсидии снято с кв.№ 26. Данильченко В.А. собственник кв.№74, которую он сдает и незаконно получает субсидию. Работа по снятию незаконно получаемой субсидии продолжается.

Осуществление претензионно-исковой работы по взысканию с плательщиков задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, возложенные ЖСК «Севан» выполняются в полном объеме. Заявление о задолженности подаются в мировой суд судебного участка № 252 района Печатники г. Москвы. Злостным неплательщиком является собственник кв.51 Самоявцев Д.Ю. Правлением предлагалось погасить задолженность в добровольном порядке. При вручении уведомления Самоявцеву Д.Ю. задолженность погашалась. В последующие месяцы задолженность образовывалась вновь. В феврале 2025 года Самоявцеву Д.Ю. направлено уведомление о погашении задолженности. В случае непогашения задолженности будем вынуждены направить иск в мировой суд.

Для обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома, необходимо проводить текущий ремонт. Согласно п.3.2.9 Постановления Госстроя № 170 текущий ремонт общего имущества должен проводиться с периодичностью раз в 3-5 лет в зависимости от физического износа. В связи с недостаточностью средств ремонт в подъездах не производился. Поэтому регулярно проводилась работа по восстановлению штукатурке, шпаклевки, окраски стен и потолков отдельными местами в подъездах на лестничных площадках. Выполнены работы по восстановлению штукатурки, окраски стен в приквартирных холлах квартир № 11,12; № 76,77; № 80,81; № 96,97; № 104,105. Производилась замена потолочной плитки (амстронг) на потолках четырех подъездов первых этажей. Была частично заменена плитка на крыльцах четырех подъездов дома и в подъездах на первых этажах входных групп. Выполнена работа по окраски стен подъездов во входных группах. Производилась замена ламп у лифтов, под козырьками четырех подъездов дома. В 2024 году было несколько засоров канализации в техническом подполье: песок и прочие наполнители из кошачьих лотков. Строительный мусор (куски штукатурки, известь), тряпки, губки, крупные пищевые отходы самые сложные засоры, вылитые в унитаз. Нарушения устранялись в кратчайшие сроки. Несмотря на все засоры, допустимые безответственными жильцами, техническое подполье содержится в чистоте и порядке.

ООС ЖСК «Севан» протокол № 1 от 17.12.2023 принято решение о проведении капитального ремонта фасада нашего дома в сроки 2024-2025 гг. В связи с недостаточностью средств капитальный ремонт с 2024 года был перенесен на 2025 год. Были направлены документы в Департамент капитального ремонта города Москвы о рассмотрении вопроса о необходимости проведения капитального ремонта, возможности выполнения работ по капитальному ремонту в 2025 году. В региональной программе капитальный ремонт фасада запланирован на 2030-2032гг.

Напоминаю, что в срок, установленный региональной программой (период 2021-2023) запланировано проведение капитального ремонта по следующим видам работ: ремонт внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояки, разводящие магистрали). На заседании Комиссии представлены акты выполненных работ по ремонту внутридомовых инженерных систем

холодного и горячего водоснабжения (разводящие магистрали) в 2021 году, теплоснабжения (разводящие магистрали) в 2021 (период по региональной программе 2030-2032), крыши в 2017 году (период по региональной программе 2030-2032). Протоколом общего собрания собственников помещений от 17.03.2024 №1 принято решение о переносе выполнения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояки) на 2030-2032). Материалы общего собрания собственников помещений приняты на хранение Мосжилинспекцией. Принято решение Комиссией о возможности выполнения работ в более поздние сроки, чем установленные в региональной программе (инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояки 2030-2032). Актуализировать в региональной программе период выполнения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали), ремонт крыши в 2015-2017. Благодаря решениям этих вопросов выполним капитальный ремонт фасада нашего дома в 2025 году (срок в региональной программе 2030-2032).

Работа Председателя довольно трудная психологически, а Ваша поддержка - это самое важное условие для преодоления трудностей.

Спасибо.

Председатель Правления ЖСК «Севан»



И.Г.Каменецкая

ПЛАНОВАЯ С М Е Т А

Целевого сбора

Направленного на формирование резервных фондов по содержанию общего
общего имущества собственников помещений в МКД
на период с 01.01. 2025 по 31.12.2025

№ п.п.	Наименование статей расходов	Сумма расхода в месяц на 1 кв. метр (руб/м2)	Плановая сумма расходов на 2025 год
1.	Отчисление в резервный фонд (ремонт подъездов)	76377,40	916528,80
2.	Организация расчетов населения по целевому сбору ГБУ МФЦ г. Москвы	842,20	10106,40
3.	Отчисления в резервный фонд на непредвиденные расходы по управлению, эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества МКД.	7000,00	84000,00
	Всего:	84219,60	1010635,20

Целевой сбор из расчета 12,00 руб. с 1 кв.м общей площади.

Председатель Правления ЖСК «Севан»



И.Г.Каменецкая

ПЛАНОВАЯ СМЕТА РАСХОДА ЖСК «Севан»

На содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на 2025 г.

Площадь жилищного фонда - 7018,3 кв.м.

Источники поступления денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества членов ЖСК (собственников) МКД:

№ п.п.	Наименование работ, услуг	Организация по договору	Расход за 1 месяц в руб.	Расход за 12 месяцев в руб.
1	Содержание и текущий ремонт жилищного фонда	ГБУ «Жилищник» р-на Печатники	175385,21	2104622,52
2	Аварийное обслуживание	ГБУ «Жилищник» р-на Печатники	2065,00	24780,00
3	Техническое обслуживание, организация и эксплуатация лифтов	ОАО «Мослифт»	27000,00	324 000,00
4	ТО ВДГО	АО «Мосгаз»	6000,00	72000,00
5	Освещение лестничных клеток, подъездов, лифтов.	«Мосэнергосбыт»	6000,00	72000,00
6	Управление жил. фондом Налоги от ФОТ	ЖСК «Севан»	98000,00	1176000,00
7	Электродиагностика, замер фазы ноль.	ООО «РЕМТЕХНОЛОГИЯ»	2000,00	24000,00
8	Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифт)	ПАО СК «Росгосстех»	250,00	3000,00
9	Техническое обслуживание систем вентиляционных каналов	ООО «Вента»	3000,00	36000,00
10	Очистка, обезжиривание, промывка, дезинфекция внутренней поверхности асбестоцементных стволов мусоропровода.	Компания «ТРИОДА»	2000,00	24000,00
11	Прочие расходы		1076,04	12912,48
	ИТОГО:		322776,25	3873315,00

Председатель Правления ЖСК «Севан»



И.Г.Каменецкая

Перечень

- Договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: ул. Гурьянова, д.5 на 2025 год
1. Договор на техническое обслуживание, ремонт и санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома № 5-П/25 от 01.01.2025 г. ГБУ «Жилищник р-на Печатники», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
 2. Договор на выполнение работ по аварийно-техническому обслуживанию систем инженерного оборудования жилого фонда № 5-А/2025 от 01.01.2025 г. ГБУ «Жилищник р-на Печатники», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
 3. Договор на техническое обслуживание лифтов, эксплуатация лифтов № 537 от 01.01.2025 г АО «Мослифт», срок действия до 31.12.2025 г.
 4. Догово/контракт энергоснабжения ПАО «Мосэнергосбыт» № 77680001010701 от 01.04.2008 срок действия на неопределенный срок.
 5. Договор АО «Мосгаз» о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме в городе Москве № 072049/24-ЖСК/ЮВАО от 30 ноября 2023 года, срок действия с 01.01.2024г по 31.12.2026 г.
 6. Договор на выполнение функций диспетчеризации ГУ ИС р-на Печатники № 1-д от 01.04.2008 г, срок действия с 01.04.2008 г на неопределенный срок.
 7. Соглашение о предоставлении государственных услуг на территории р-на Печатники ЮВАО города Москвы ГБУ МФЦ города Москвы от 25.08.2014 г. срок действия на неопределенный срок.
 8. Договор о взаимодействии Городского центра жилищных субсидий и организации, управляющей многоквартирными домами, при возмещении организации выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг ГУ ГЦЖС № 0504018 от 01.01.2024, срок действия до 31.12.2024 г.
 9. Соглашение о раскрытии информации о деятельности ЖСК Мосжилинспекция от 14.11.2012 г. срок действия на неопределенный срок.
 10. Договор на выполнение электроизмерительных работ ООО «РЕМТЕХНОЛОГИЯ» от 01.01.2025 г по 30.04.2025г.
 11. Договор подряда № 56/М/П от 01.01.2024 г. на выполнение периодической проверки вентиляционных каналов в многоквартирных домах ООО «Вента», срок действия договора до 31.12.2025 г.
 12. Договор №1135-1/1997 от 24.06.1997г. на пользование абонентской линией, срок действия договора на неопределенный срок.
 13. Договор на выполнение работ по очистке, промывке, дезинфекции внутренней поверхности стволов мусоропроводов ООО «Компания ТРИОДА» с 08.10.2019 г. на неопределенный срок.
 14. Договор право использования «Web-система СБИС» ООО «Компания «Тензор» с 25.07.2024 г по 25.07.2025 г.
 15. Договор информационные услуги по размещению и поддержки сайта ЖСК «Севан» с 09.11.2021 г., срок действия на неопределенный срок.
 16. Обязательное страхование гражданской ответственности владельца объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. Заключение договора с 25.07.2024 по 25.07.2025 г ПАО СК «РОСГОССТРАХ».
 17. Добровольное страхование объектов общего имущества собственников в многоквартирных домах «ВТБ Страхование». Заключение договора на 2024-2025 гг.
- Председатель правления ЖСК «Севан»

И.Г. Каменецкая