

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «Каменный цветок»
Общему собранию участников
за 2023 год

г. Оренбург

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения ТСЖ «Каменный цветок».
2. Итоги работы общества за отчетный период.
3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников жилья в 2023 году на содержание и техническое обслуживание жилья.
4. Основные задачи на 2025 год.

1. Общие положения ТСЖ «Каменный цветок»

Товарищество собственников жилья «Каменный цветок» создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол № 3 от "20" июня 2013 г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Оренбург, ул. Кима, д.25, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Оренбурга, Уставом Товарищества.

Товарищество представляет законные интересы собственников помещений многоквартирного дома в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Работа правления.

Продолжена претензионная работа по защите интересов собственников помещений, участие в собрании кредиторов ООО «Нефть-Жилинвест», участие в деле А47-15968/2019 (о сносе самовольной постройки) в качестве третьего лица. Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда г. Челябинска от 16 августа 2022 г. № 18АП-17827/2021, 18АП-17828/2021, объект недвижимого имущества признан самовольной постройкой, ООО «Нефть-Жилинвест» в течение полугода обязан снести самовольную постройку, а территорию строительства восстановить (рекультивировать). Конкурсный управляющий ООО «Нефть-Жилинвест» обжалует судебный акт в вышестоящий судебных инстанциях.

Однако жалоба оставлена без удовлетворения.

Учитывая то, что денежные средства отсутствуют у ООО «Нефть-Жилинвест» для сноса самостроя, это сделает орган местного самоуправления.

В связи с этим, направлено письмо губернатору Оренбургской области по согласованию планируемых мероприятий при демонтаже (сносе) незавершенного строительства.

Продолжена работа с должниками по взысканию долга за ЖКУ. Проведена работа по направлению заявлений о вынесении судебных приказов по взысканию с собственников задолженности по ЖКУ и работа с судебными приставами.

Начаты работы по капитальному ремонту коммуникаций (системы холодного и горячего водоснабжения в соответствии с решением общего собрания собственников).

На общем собрании собственников помещений принято решение - средства, находящиеся на специальном счете для капитального ремонта в размере 7700000 рублей разместить на депозит под проценты для получения дополнительных средств. В результате в августе 2024 по окончании срока депозита мы получили в качестве процентов по вкладу дополнительно на счет по капитальному ремонту сумму 568159 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч сто пятьдесят девять) рублей 02 копеек.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных

от собственников помещений в 2023 году на содержание и техническое обслуживание.

Общим собранием членов ТСЖ (Протокол №16 от 02.12.2022г.) ежемесячный взнос (платеж) на техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2023 год, с учетом расходов на содержание и обслуживание газовой (крышной) котельной принят в размере 30,23 рублей за 1 кв. м. Начисления производятся, как на квартиры, так и на нежилые помещения – офисы, находящиеся на 1 этаже, а так же на помещения в подвале, парковке. (В 2016г. Общим собранием принято положение о подземной парковке, в соответствии с которым начато ее обслуживание и начисление оплаты на каждое парковочное место. Денежные расчеты ведутся отдельно на дом и на парковку.)

Структура тарифа (30,23 руб/кв.м) в 2023г. включает в себя:

		месяц	Структура тарифа	ПЛАН 2023 год
	Доход			
1	оплач.площадь м2	13 799,62		
2	стоимость 1 м2	30,23		
	Итого содерж.и тек.ремонт помещения	417 224	30,23	5 006 690,67
	Расход			
1	Заработная плата	186 716,40	13,53	2 240 596,80
2	Вознаграждение	22 000,00	1,59	264 000,00
3	Налог на з/пл. (30,2%)	63 032,35	4,57	756 388,23
4	Услуги банка	5 000,00	0,36	60 000,00
5	Обслуживание котельной	38 500,00	2,79	462 000,00
6	Оплата за передачу данных по Системе "Город"	16 551,08	1,20	198 613,00
7	Услуги по тех.обслуживанию и аварийному обеспечению внутридомовых газовых сетей	583,33	0,04	7 000,00
8	Передача отчетов СБИС++	716,67	0,05	8 600,00
9	Регистрация по месту жительства	400,00	0,03	4 800,00
10	Проверюпожар-о крана на водоотдачу и дез.подъездов,пов. Вент.каналов	1 666,67	0,12	20 000,00
11	Хоз. расходы	4 166,67	0,30	50 000,00
12	Вывоз снега	5 833,33	0,42	70 000,00

1 3	Текущий ремонт	9 166,67	0,66	110 000,00
1 4	Зап.части для ремонт котельной, поверка манометра	2 916,67	0,21	35 000,00
1 5	Спец.одежда	833,33	0,06	10 000,00
1 6	Канц. товары	750,00	0,05	9 000,00
1 7	Юридические услуги	10 000,00	0,72	120 000,00
1 8	Страхование ОПО (произв.объектов-лифт)	55,00	0,01	660,00
1 9	Осведетельствование лифта	583,33	0,04	7 000,00
2 0	Расход эл.энергии в котельной собственные нужды	18 333,33	1,33	220 000,00
2 1	Комплексное обсл-ие лифта	19 002,72	1,38	228 032,64
2 2	Телефон интернет "УФАНЕТ	666,67	0,05	8 000,00
2 3	Промывка спецмашинами канализационных трубопроводов	1 416,67	0,10	17 000,00
2 4	Непредвиденные расходы	8 333,33	0,60	100 000,00
	ИТОГО:	417 224		5 006 690,67

3.1.Общее движение денежных средств
01.01.2023г.-31.12.2023г.

Данные " Системы Город"

	начислено	оплачено
Содержание и тек.ремонт	6 044 837,31	5 951 668,43
Водоотведение	384 733,87	380 798,00
Холодная вода	347 278,82	338 634,20
Гор.вода	780 278,44	761 686,9
Отопление	1 209 443,71	1 243 051,74
Охрана	672 480	611 597,22
Видеонаблюдение	106 128	101849,85
Поступления от продаж (реклама)		6 000
ИТОГО:	9 545 180,15	9 395 286,34

3.2.Оборотно -сальдовая ведомость по счету 51 за 2023 г.

переходящий остаток	206 611,19	
Поступило на счет	9 913 655,68	
РАСХОДЫ		
Оплата товаров, работ и услуг	5 748 678,77	
Заработная плата (с учетом увеличения МРОТ в 2023г) + вознаграждение	2 772 534,58	
Налоги и сборы	1 453 516,64	
Госпошлина	14 627,00	
услуги банка	77 379,82	
Прочие (экспертиза)	15000	
ИТОГО	10 090 074,47	
Остаток на счете на 01.01.2024г.	30192,40	
Капитальный ремонт С 01.01.2023г.по -31.12.2023 г.		
Остаток на 01.01.2023г.	9 902550,78	
Остаток на 01.01.2024г.	9 736 156,35	
Оплачено сч.по кап ремонту	2 903 685,87	
Данные" Системы Город"		
	Начислено по лицевым счетам	оплачено
	2 286 747,12	2 170 336,89

**3.3.Отчет по текущему ремонту МКД 2023 года
(заложено в тарифе 110 000,00руб)**

№ п/п	Наименование работ по т.р.	Планируемая сумма	Израсходованная сумма	Примечание
1	Частичный ремонт кровли: (устранение протечек кровли по примыканию лифтовых шахт в первом, втором и третьем подъездах) (подрядные организации)	110000,00р	203701,89	Провели работы по устранению протечек кровли в третьем подъезде и лифтовой шахты по договору № 011.23 от 01.10.2023 г.

2			190850,00	Устройство кровли над спуском в технический подвал блока Б дома со стороны двора. По договору №012.23 от 04.12.2023г
Итого:			394551,89	Ремонт сверх запланированного выполнен за счет взысканных долгов за предыдущие периоды.

3.4. Отчет по текущему ремонту подземной парковки 2023 год

1. Сливные каналы Прочистили силами ТСЖ
2. Провели замену электрических ламп на сумму 2475,00 руб.
3. Устранили течь со стороны недостроя, расход на материал 2300,00 руб

3.5. Анализ денежных средств, оплаченных собственниками парковочных мест.

год	2021г. Оплачено (ФАКТ)	2022г. Оплачено (ФАКТ)	2023г. Оплачено (ФАКТ)
переходящий остаток	-26 385,92	-127 221,73	- 213 035,9
Доход			
Содержание помещений	365 278,08	267 042,38	422 152 (Стат отчет 39)
ИТОГО ДОХОДЫ:	891 178,08	902 663,38	422152
Расход			
банковские расходы	11 028,00	9 518,63	12 198
услуги « Системы город»	11 028,55	14 761,90	12 198
Тек. Ремонт	154 592,7	36 643,63	4 775

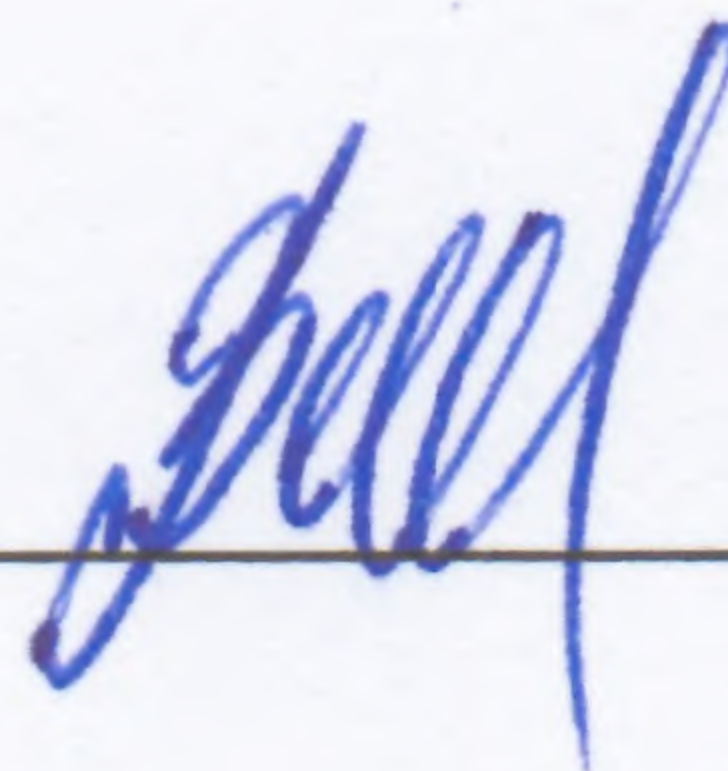
Эл.энергия	125 408,80	141 408,00	157 435
Долги по охране за 2023г Плановый сбор минус реально оплаченные: 540р x 74м x 12 мес = 479520,00 Оплачено – 431091,92			48428,08
Разница (<u>плановый</u> недобор) по охране: 875489,28- з,пл+налоги 671040,00 – сбор по тарифу Недобор 204449,28			204449,28
ИТОГО РАСХОДЫ:	992 013,89	988 477,55	439483,36
Финансовый результат	-127 221,73	-213 035,9	-230367,26

4. Основные задачи на 2025год.

1. Продолжить работу по защите интересов нашего дома.
2. Осуществлять со своей стороны контроль над сносом недостроя, примыкающего к подземной парковке.
3. Продолжить работу по взысканию долгов.
4. Подготовить капитальный ремонт котельной (т.к. срок эксплуатации котлов 15 лет истекает в 2025г).

Для этого определить максимальную стоимость проекта, провести собрание собственников по принятию решений о максимальной сумме стоимости проекта, по выбору подрядчика на проектные работы, затем по выбору подрядчика на выполнение работ по капитальному ремонту котельной, стоимости работ, срока исполнения работ и т.д.

Председатель правления ТСЖ «Каменный цветок» _____



Варламова Л.Х.