|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

ТСЖ «Каменный цветок»

Общему собранию участников

за 2022 год

г. Оренбург

2023 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 2022 году на содержание и техническое обслуживание жилья.

4. Основные задачи на 2024 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 N 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 управляющей, 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.

Проведена работа по урегулированию вопроса электроснабжения дома во избежании аварийного отключения из-за неисправности подстанции. Направлены письма конкурсному управляющему ООО «Нефть-Жилинвест» и ПАО «Росети Волга» по вопросу ремонта трансформаторной подстанции, снабжающей электроэнергией многоквартирный дом № 25 по улице Кима города Оренбурга с требованием ремонтно-восстановительных работ. По этому вопросу направлено обращение в прокуратуру Ленинского района.

Проведена работа по направлению заявлений о вынесении судебных приказов по взысканию с собственников задолженности по ЖКУ.

Продолжила работу комиссия по подготовке к капитальному ремонту коммуникаций. Выбран подрядчик на выполнение пректных работ. Проведена эксрертиза проекта. Проведено Общее собрание собственников помещений по утверждению подрядчика и определению максимальной стоимости проекта капитального ремонта коммуникаций.

На общем собрании собственников помещений принято решение - средства, находящиеся на специальном счете для капитального ремонта в размере 6500000 рублей разместить на депозит на 12 месяцев под проценты для получения дополнительных средств. В результате 03.04.2023г по окончании срока депозита мы получили в качестве процентов по вкладу дополнительно на счет по капитальному ремонту сумму 560755,89 (Пятьсот шестьдесят тысяч семьсот пятьдесят пять) рублей 89 копеек.

**3. Отчет по использованию денежных средств, полученных**

**от собственников помещений в 2022 году на содержание и техническое обслуживание.**

Общим собранием членов ТСЖ **(Протокол №15 от 26.11.2021г.)** ежемесячный взнос (платеж) на техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2022 год, с учетом расходов на содержание и обслуживание газовой (крышной) котельной принят в размере **28,20** 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 (28,2 руб/кв.м) в 2022г. включает в себя:** | | | | | | | | |  |
|  |  | |  |  | |  |  | |  |  |
|  |  | | | | | **месяц** | **Структура тарифа** | | **Дом план 2022 год** |  |
|  | **Доход** | | | | |  |  | |  |  |
| 1 | оплач.площадь м2 | | | | | 13 345,62 |  | |  |  |
| 2 | стоимость 1 м2 | | | | | 28,2 |  | |  |  |
|  | **Итого содерж.и тек.ремонт помещения** | | | | | **376 346** |  | | **4 516 158** |  |
|  | **Расход** | | | | |  |  | |  |  |
| 1 | Заработная плата | | | | | 160 310 | 12,01 | | 1 923 720 |  |
| 2 | Налог на з/пл. (30,2%) | | | | | 48 414 | 3,63 | | 580 963 |  |
| 3 | Вознаграждение | | | | | 22 000 | 1,65 | | 264 000 |  |
| 4 | Услуги банка | | | | | 5 000 | 0,37 | | 60 000 |  |
| 5 | Обслуживание котельной | | | | | 38 500 | 2,88 | | 462 000 |  |
| 6 | Оплата за передачу данных по Системе "Город" | | | | | 15 081 | 1,13 | | 180 972 |  |
| 7 | Услуги по тех.обслуживанию и аварийному обеспечению внутридомовых газовых сетей"Газораспредел" | | | | | 666 | 0,05 | | 8 000 |  |
| 8 | Передача отчетов СБИС++ | | | | | 683 | 0,05 | | 8 200 |  |
| 9 | Регистрация по месту жительства | | | | | 350 | 0,03 | | 4 200 |  |
| 10 | Выполнение пусконаладочных работ в кательной (1 раз в три года) | | | | | 2 916 | 0,22 | | 35 000 |  |
| 11 | Хоз. расходы | | | | | 5 000 | 0,37 | | 60 000 |  |
| 12 | Текущий ремонт | | | | | 17 083 | 1,28 | | 205 000 |  |
| 13 | Вывоз снега | | | | | 3 750 | 0,28 | | 45 000 |  |
| 14 | Канц. товары,АКВАРЕЛЬ | | | | | 500 | 0,04 | | 6 000 |  |
| 15 | Непредвиденные расходы | | | | | 5 823 | 0,44 | | 70 000 |  |
| 16 | Спецодежда | | | | | 833 | 0,06 | | 10 000 |  |
| 17 | Чистка канализации И.П.Сиротин | | | | | 1 666 | 0,12 | | 20 000 |  |
| 18 | Телефон интернет | | | | | 917 | 0,07 | | 11 010 |  |
| 19 | Зап.части для ремонт котельной, поверка манометра | | | | | 2 900 | 0,22 | | 35 000 |  |
| 20 | Договор на обслуживание вентиляционных каналов" Флагман сервис" | | | | | 700 | 0,05 | | 8 400 |  |
| 21 | Юридические услуги | | | | | 5 000 | 0,37 | | 60 000 |  |
| 22 | Страхование ОПО (произв.объектов-лифт) | | | | | 85 | 0,01 | | 1020 |  |
| 23 | Расход эл.энергии в котельной | | | | | 19 166 | 1,44 | | 230 000 |  |
| 24 | **Комплексное обсл-ие лифта** | | | | | 19 002 | 1,42 | | **228 033** |  |
|  | **ИТОГО:** | | | | | 376 346 | **28,20** | | **4 516 518** |  |
|  |  |  | | |  | | |  | | |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Общее движение денежных средств** | | | | | | | | | 01.01.2022г.-31.12.2022г. | | | | | | | | |  | | | | | |  | | | Данные" Системы Город" | | | | | | | | |  | | | | | | начислено | оплачено | | Содержание и тек.ремонт | | |  |  |  | 5 947 176,33 | 5 707 970,75 | | Водоотведение | | | | | | 328 414,95 | 315 640,32 | | Холодная вода | | | | | | 287 413 | 279 976,99 | | Гор.вода | | | | | | 673 646,26 | 670 253,51 | | Отопление | | | | | | 1 129 073,89 | 1 111 097,28 | | Охрана | | | | | | 572 976,93 | 539 621,45 | | Видеонаблюдение | | | | | |  |  | | Поступления от продаж (реклама) | | | | | |  | 6 800,00 | | ИТОГО: | | | | | | 8 938 701,36 | 8 631 360,30 | |  | | | | | |  | | |  | | | | | |  | | | **Оборотно -сальдовая ведомость по счету 51 за 2022 г.** | | | | | | | | | переходящий остаток | | |  |  |  |  | 1 039 661,78 | | Поступило на счет | | |  |  |  |  | 8 552 529,05 | | **РАСХОДЫ** | |  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | | Оплата товаров, работ и услуг | | | |  |  |  | 5 405 868,44 | | Оплата труда | |  |  |  |  |  | 2 619 070,4 | | Налоги и сборы | |  |  |  |  |  | 1 268 629,74 | | Госпошлина | |  |  |  |  |  | 12 406,00 | | услуги банка | |  |  |  |  |  | 79 604,57 | | прочие |  |  |  |  |  |  |  | | **ИТОГО** |  |  |  |  |  |  | 9 385 579,64 | |  |  |  |  |  |  |  |  | | **Остаток на счете**  **на 01.01.2023г.** | |  |  |  |  |  | 206 611,19 | |  | | | | | | | | | **Капитальный ремонт** | | |  |  |  | С 01.01.2022г.по -31.12.2022 г. | | | Остаток на 01.01.2022г.    7 774 842,89 | | | | | | | | | Остаток на 01.01.2023г.    9 902 550,78 | | | | | | | | |  | | | | | | | | | Данные" Системы Город" | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  | начислено | оплачено | |  |  |  |  |  |  | 2 034 884,58 | 2 127 707,89 | |  | | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |   **Выделенный отчет работ по текущему ремонту МКД за 2022г.**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | №  п/п | Наименование работ | Сумма | Отметка о  выполнение  кто выполнил работу | | 1 | Работы по ремонту кровли в 1 подъезде на сумму | 50 000,00 р. | ООО «МонАрх» | | 2 | Покраска:  - лавочек, поручней пандуса и входных групп у подъездов, ограждения по периметру стилобата и газовой трубы  вокруг дома. | 6 655,00 | Работа проводилась собственными силами. | | 3 | Замена урн у подъездов | 30 990,00 | ИП «Халикова Р.М.» | | 4 | Отремонтировать лестницу со стороны ул. Кима. | 94 000,00 | ИП Бусурманов Р.С | | 5 | Покрытие оцинкованным железом под ограждением лестниц со стороны подземной парковки и ул. Кима | 24 500,00 | ООО «МонАрх» | | 6 | Ремонт дворовых светильников и замена ламп, монтаж прожектора со двора в парковку а также замена таблички номера дома | 35 576,00 р. | ИП Рындин Д.А | | 7 | Поверка счетчика газа.  Поверка корректора счетчика газа | 37968,00 | ООО «Эталон Регион Сервис» | | 8 | Ремонт автоматики распашных ворот | 10 800,00 | ООО «Все для ворот- Оренбург» | | 9 | Покупка и замена эдектро ламп | 8 275,00 | ООО « Энергия» | | 10 | Изготовления подвесов для кашпо | 10 500,00 | ИП Бусурманов Р.С | | 11 | Ремонт водоснабжения,  поверка манометров  Ремонт водяного насоса для котла в котельной | 36 423,50 | Работу выполнил  ИП «Букаев И.А.» |   **Итого : 345687,50**  **План работы**  **По текущему ремонту на 2024 год**    **Выделенный отчет работ по текущему ремонту подземной парковки за 2022г.**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | №  п/п | Наименование работ | Сумма | Отметка о выполнение | | 1 | Устранение течи и косметический ремонт в помещении охраны | **26 017,63** | Работа по устранении течи на парковочных местах проводилась собственными силами. | | 2 | Замена водоприемников | **5 400,00** | **ООО «МонАрх»** | | 3 | Замена ламп | **3 426,00** | **ООО «Энергия»** | | 4 | Проведение работ по водоотведению | **1 800,00** | **ИП «Филиппов Н.Г»** |   **Всего потрачено 36 643,63**     |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Анализ денежных средств, оплаченных собственниками парковочных мест.** | | |  | | **год** | 2020г. Оплачено (ФАКТ) | 2021г. Оплачено (ФАКТ) | **2022г. Оплачено (ФАКТ)** | | | **переходящий остаток** | **-109 383,51** | **-26 385,92** | **-127 221,73** | | Кап.ремонт | 118 829,58 | 133 444,95 | 85 208,55 | | **Доход** |  |  |  | | Содержание помещений | 305 420,98 | 365 278,08 | 267 042,38 | | охрана | 235 765,84 | 435 900,00 | 539 621,00 | | сдача мест в аренду | 104 000,00 | 90 000,00 | 96 000,00 | |  |  |  |  | | **ИТОГО ДОХОДЫ:** | 645 186,82 | 891 178,08 | 902 663,38 | | **Расход** |  |  |  | |  |  |  |  | | Зар.пл охраны | 334 788,00 | 529 920,00 | 603 798,30 | | налоги | 101 105,97 | 160 035,84 | 182 347,09 | | банковские расходы | 7 623,97 | 11 028,00 | 9 518,63 | | услуги " Системы город" | 11 629,79 | 11 028,55 | 14 761,90 | | Тек. Ремонт | 5 885,50 | 154 592,7 | 36 643,63 | | Эл.энергия | 101 156,00 | 125 408,80 | 141 408,00 | |  |  |  |  | | **ИТОГО РАСХОДЫ:** | 562 189,23 | 992 013,89 | 988 477,55 | |  |  |  |  | | **Финансовый результат** | -26 385,92 | **-127 221,73** | **-213 035,9** | | | | | | | | | |
|  |  |  | | |  | | |  | | |

**4. Основные задачи на 2024год.**

1. Продолжить работу по защите интересов нашего дома.
2. Осуществлять со своей стороны контроль над сносом недостроя, примыкающего к подземной парковке.

Председатель правления ТСЖ «Каменный цветок» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Варламова Л.Х.