

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ  
ТСЖ «Каменный цветок»  
Общему собранию участников  
за 2021 год

г. Оренбург

2022 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 2021 году на содержание и техническое обслуживание жилья.
4. Основные задачи на 2023 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 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.

Подготовлены и направлены 8 заявлений на вынесение судебных приказов по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт. Часть задолженностей оплачена. По остальным ведется работа с судебными приставами.

По отмененным судебным приказам продолжена работа в судах общей юрисдикции.

Направлен исполнительный лист по делу № А47-9604/2017 приставу исполнителю Центрального ОСП г. Оренбурга.

Возбуждено исполнительное производство на основании исполнительного листа, выданного Арбитражным судом Оренбургской области по делу № А47-9604/2017 (перечислено 153 333,55 руб.).

Остальная сумма включена в дебиторскую задолженность в отношении банкротства ООО «Нефть-Жилинвест».

Направлено заявление о включении в реестр требований кредиторов должника в Арбитражный суд Оренбургской области.

Подготовлен пакет документов обоснования, и в деле №А47-2990/2021 ТСЖ «Каменный цветок» включен в реестр требований кредиторов должника (Определение от 16 сентября 2021 г. в сумме 8 646 290,46 руб.).

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 10.02.2020 г. № А47-15968/2019 объект недвижимого имущества признан самовольной постройкой, ООО «Нефть-Жилинвест» обязан снести самовольную постройку, а территорию строительства восстановить (рекультивировать). Дело

рассматривается в апелляционной инстанции. Мы продолжаем участвовать в этом деле в качестве третьей стороны.

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

от собственников помещений в 2021 году на содержание и техническое обслуживание.

Общим собранием членов ТСЖ (Протокол №14 от 05.12.2020г.) ежемесячный взнос (платеж) на техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2021 год, с учетом расходов на содержание и обслуживание газовой (крышной) котельной принят в размере 26,0 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. Кроме того 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(26,0 руб/кв.м) в 2021г.включает в себя:

		месяц	Структура тарифа	2021 год
	Доход			
1	оплач.площадь м2	13 367,80		
2	стоимость 1 м2	26,00		
	Итого содерж.итек.ремонт помещения	347 565	26,00	4 170 784,88
	Расход			
1	Заработная плата	146 510,00	10,96	1 758 120,00
2	Вознаграждение	20 000,00	1,50	240 000,00
3	Налог на з/пл. (30,2%)	50 286,02	3,76	603 432,24
4	Услуги банка	5 000,00	0,37	60 000,00
5	Обслуживание котельной	35 000,00	2,62	420 000,00
6	Оплата за передачу данных по Системе "Город"	15 417	1,15	185 000,00
7	Услуги по тех.обслуживанию и аварийному обеспечению внутридомовых газовых сетей	812	0,06	9 744,00
8	Передача отчетов СБИС++	750	0,06	9 000,00
9	Регистрация по месту жительства	300	0,02	3 600,00
10	Проверкапожарного крана на водоотдачу	475	0,04	5 700,00
11	Хоз. расходы	5 000	0,37	60 000,00
12	Вывоз снега	4 167	0,31	50 004,00

13	Текущий ремонт	9 000	0,67	108 000,00
14	Зап.части для ремонт котельной, поверка манометра	3 000	0,22	36 000,00
15	Договор на обслуживание вентиляционных каналов	833	0,06	9 996,00
16	Канц. товары	500	0,04	6 000,00
17	Юридические услуги	3 000	0,22	36 000,00
18	Страхование ОПО (произв.объектов-лифт)	125	0,01	1 500,00
19	Осведетельствование лифта	516	0,04	6 192,00
20	Расход эл.энергии в котельной собственные нужды	18 441	1,38	221 292,00
21	Комплексноеобсл-ие лифта	19 002,72	1,42	228 032,64
22	Телефон интернет "УФАНЕТ	765,00	0,06	9 180,00
23	Промывка спецмашинами канализационных трубопроводов	666,00	0,05	7 992,00
25	Непредвиденные расходы	8 000,00	0,60	96 000,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>347 565</b>	<b>26,00</b>	<b>4 170 784,88</b>

Движение денежных средств  
01.01.2021г.-31.12.2021г.

Данные " Системы Город"

	начислено	оплачено
Содержание и тек.ремонт	4 190 314,06	4 085 129,83
Водоотведение	309 877,41	279 811,36
Холодная вода	265 210,63	255173,4
Гор.вода	691 452,17	609 508,93
Отопление	1 237 161,16	1 188 439,44
Охрана	563 176,00	435880,66
Целевой взнос (ворота)		1 673,99
Видеонаблюдение	107 778,00	102 819,00
Поступления от продаж (реклама)		2 000,00

ИТОГО:	7 364 969,43	6 960 436,61
--------	--------------	--------------

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 51 за 2021 г.		
переходящий остаток		217 799,26
Поступило на счет		9 506 347,62
<b>РАСХОДЫ</b>		
Оплата товаров, работ и услуг		5 408 793,75
Оплата труда		2 147 487,42
Налоги и сборы		1 047 517,89
Госпошлина		21 595,3
услуги банка		59 090,74
прочие		
<b>ИТОГО</b>		<b>8 684 485,1</b>
Остаток на 01.01.2022г.		1 039 661,78
Капитальный ремонт	С 01.01.2021г.по -31.12.2021г.	
Остаток на 01.01.2021г.		6 096 035,27
	начислено	оплачено
	1 903 015,40	1 678 807,62
Остаток на 01.01.2022г.		7 774 842,89

Подробный отчет по расходам ежеквартально вывешивается на сайте ТСЖ.

Расшифровка расходов по статье «текущий ремонт» в 2021 году.(Дом)

№ п/п	Наименование работ по т.р.	Планируемая сумма	Израсходованная сумма	Примечание
1	Частичный ремонт трубопровода ГВС, ХВС на подаче в подвале и в первом подъезде	67 000.00	36 500,00 1 709,00	Заменяли узел водопровода Ремонт водопровода Своими силами (хомут)
2	Заделка швов асфальта во дворе	28 000.00	132 000,00	Асфальтировали въезд во двор
3	Частичный ремонт парапета	13 000.00	---	---

4	Провели ремонт въездных ворот	----	28950	000 Все для ворот
Итого:		108000,00	199 159,0	

**Анализ денежных средств, оплаченных собственниками парковочных мест.**

год	2019г. Оплачено (ФАКТ)	2020г. Оплачено (ФАКТ)	2021г. Оплачено (ФАКТ)
<b>переходящий остаток</b>	-151 470,91	-109 383,51	-26 385,92
Кап.ремонт	98 574,00	118 829,58	133 444,95
<b>Доход</b>			
Содержание помещений	342 937,00	305 420,98	365 278,08
охрана	218 915,00	235 765,84	435 900,00
сдача мест в аренду	97 500,00	104 000,00	90 000,00
ПАО "НК Роснефть"- Дагнефть" по суду (парковочные места)	99 818,55		
<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>	759 170,55	645 186,82	891 178,08
<b>Расход</b>			
Зар.плл охраны	432 459,10	334 788,00	529 920,00
налоги	130 602,65	101 105,97	160 035,84
банковские расходы	8 970,89	7 623,97	11 028,00
услуги " Системы город"	13 684,40	11 629,79	11 028,55
Тек. Ремонт	17 327,71	5 885,50	154 592,7
Эл.энергия	114 038,40	101 156,00	125 408,80
<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>	717 083,15	562 189,23	992 013,89
<b>Финансовый результат</b>	-109 383,51	-26 385,92	-127 221,73

**Текущий ремонт и расходы по парковке за 2021 год**

№ п/п	Организация	Сумма	На какие работы расходы
----------	-------------	-------	-------------------------

1	2	3	4
1	АО СПК	10340,70	Отремонтировали въездную группу в парковке (швелер, проф труба)
2	ООО Интехстрой	120252,00	Гидроизоляция парковочных мест и стены В конце парковки
3	Мацкин М.Л.	24000,00	Работы по парковке сварочные работы, штукатурка потолка и покраска ворот.

Итого: 154592,70

#### 4. Основные задачи на 2023год.

1. Продолжить работу по защите интересов нашего дома.
2. Выбрать подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту коммуникаций дома по проекту, провести общее собрание собственников помещений по утверждению сметы капитального ремонта коммуникаций, подрядчика, источника финансирования, сроков проведения. Провести 1 этап капитального ремонта коммуникаций дома: ХВС, ГВС, отопления и водоотведения.

Председатель правления ТСЖ «Каменный цветок»



*Varlamova L.X.*

Варламова Л.Х.