

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «Каменный цветок»
Общему собранию участников
за 2019 год

г. Оренбург

2020 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 2019 году на содержание и техническое обслуживание жилья.
4. Основные задачи на 2021 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.

1. ПАО "НК Роснефть"-Дагнефть" является собственником 15-ти парковочных мест с 12.04.2019г. Составлена и направлена претензия по задолженности за содержание и текущий ремонт, проведены переговоры о сумме задолженности (исключение пени) . Подготовлен и заключен договор. В результате собственником оплачена задолженность за 2019 год.
2. Направлены иски на вынесение судебных приказов по задолженности за содержание и текущий ремонт собственнику помещений №11, 12, 14, 15,18 :
 - а) 24 января вынесен приказ по взысканию задолженности на содержание общего имущества в размере 236 425,98 руб.
 - б) 28 февраля вынесен приказ по взысканию задолженности на капитальный ремонт в размере 441 347,92 руб.
 - в) 28 марта получен иск мировым судьей Московской области о вынесении приказа по взыскании пени за капитальный ремонт в размере 67 876,78 руб.
3. Так как наше ТСЖ являлось кредитором в деле по банкротству ООО «Нефть-Жиливест», мы следили за соблюдением наших интересов. ООО «Нефть-Жиливест» выставило на продажу объект незавершенного строительства вместе с нашей подземной парковкой. Нами была подана жалоба на к/у А.А. Полшкова – направленная жалоба на незаконные действия конкурсного управляющего ООО «Нефть-Жиливест» в отношении продажи объекта незавершенного строительства (недостроя). Определением Арбитражного суда от 18.12.2019 г. жалоба ТСЖ «Каменный цветок» удовлетворена. 2 марта 2020 г. жалоба ТСЖ «Каменный цветок» апелляционной инстанцией оставлена в силе. В связи с этим, 17 февраля 2020 г. Арбитражный суд удовлетворил заявление конкурсного управляющего А.А. Полшкова о самоотводе.

Кроме того на А.А. Полшкова подано заявление в полицию.

4. 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). В настоящее время дело рассматривается в апелляционной инстанции.

5. Ленинским судом города Оренбурга рассмотрено заявление о непринятии мер по постановке на учет Газопровода высокого давления, протяженностью 595,05 м, расположенный по адресу: ул. Кима, 25, города Оренбурга в качестве бесхозного недвижимого имущества. Между тем в Комитет по управлению имуществом г. Оренбурга подано заявление о постановке на гос. учет газопровод высокого давления. После устранения недостатков, объект будет зарегистрирован в муниципальную собственность.

8. Работа с судебными приставами-исполнителями. Исполнительное производство по должникам возбужденное 5.11.2019 г., прекращено. Подана жалоба и исполнительное производство возбуждено повторно. Ведется работа по взысканию задолженности по ЖКУ согласно судебным приказам. Часть средств оплачена.

9. В результате размещения средств по кап ремонту на депозит были получены проценты в размере 167 899,84руб.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных

от собственников помещений в 2019 году на содержание и техническое обслуживание.

Общим собранием членов ТСЖ (Протокол №11 от 18.07.2018г.) ежемесячный взнос (платеж) на техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом расходов на содержание и обслуживание газовой (крышной) котельной принят в размере 26,60 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, находящиеся в собственности ООО «Нефть-жилинвест». 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 (26,60руб/кв.м) в 2019г. включает в себя:

		Сумма за месяц	Структура тарифа
	Доход		
1	оплач.площадь м2	13 367,80	
2	стоимость 1 м2	26,60	
	Итого планируемое поступление денежных средств за содержание и текущий ремонт помещения	355 583	26,60
	Расход		
1	Заработная плата	136 505,00	10,21
2	Налог на з/пл. (20,2%)	27 574,01	2,06
3	Вознаграждение	20 000,00	1,50

4	Услуги банка	5 000,00	0,37
5	Обслуживание котельной	35 000,00	2,62
6	Оплата за передачу данных по Системе "Город"	13 500	1,01
7	Услуги по тех.обслуживанию и аварийному обеспечению внутридомовых газовых сетей	812	0,06
8	Передача отчетов СБИС++	750	0,06
9	Регистрация по месту жительства	300	0,02
10	Выполнение функций по агент.договору (эл. энергия)	1 000	0,07
11	Хоз. расходы	5 000	0,37
12	Поддержка сайта	250	0,02
13	Вывоз снега	4 167	0,31
14	ОДН эл. энергии	21 000	1,57
15	ОДН ХВС	917	0,07
16	ОДН ГВС	2 000	0,15
17	Выполнение функций по агент.договору (эл. энергия)	1 000	0,07
18	Текущий ремонт	17 000	1,27
19	Зап.части для ремонт котельной, поверка манометра	5 500	0,41
20	Договор на обслуживание вентиляционных каналов	833	0,06
21	Канц. товары	500	0,04
22	Юридические услуги	5 000	0,37
23	Страхование ОПО (произв.объектов-лифт)	125	0,01
24	Расход эл.энергии в кательной	17 850	1,34
25	Комплексноеобсл-ие лифта	20 900,16	1,56
26	Телефон интернет "УФАНЕТ	1 100,00	0,08
27	Непредвиденные расходы	12 000,00	0,92
	ИТОГО:	355 583	26,60

Движение денежных средств

01.01.2019г.-31.12.2019г.

Данные" Системы Город"

	начислено	оплачено
Содержание и тек.ремонт	5 609 206	4 794 572
Водоотведение	285 999	279 071
Холодная вода	248 874	259 583
Гор.вода	611 873	551 990
Отопление	1 048 364	1 083 859
Вывоз ТБО	178 551	154 339
Охрана	275 660	218 915
Целевой взнос (ворота)		
Видеонаблюдение	110 773	104 423
Поступления от продаж (реклама)		22 800
ИТОГО	8 369 300	7 469 551

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 51 за 2019 г.	
переходящий остаток	59 456,06
Поступило на счет	7 442 951,53
РАСХОДЫ	
Оплата товаров, работ и услуг	4 611 553,99
Оплата труда	1 969 900,89
Налоги и сборы	855 547,61
Пеня, штрафы	2 393,34
услуги банка	55 081,19
прочие	5 328,00
ИТОГО	7 499 805,02
Остаток на 01.01.2020г.	2 602,57
Капитальный ремонт	С 01.01.2019г.по -31.12.2019г.
Остаток на 01.01.2019г.	2 820 316,42
	начислено
	оплачено
	1 662 508,32
	1 500 144,75
Остаток на 01.01.2020г.	4 320 461,17

Расшифровка расходов по статье «текущий ремонт» в 2019году.(Дом)

№ п/п	Наименование работ по т.р.	Планируемая сумма	Израсходованная сумма	Примечание
1	2	3	4	5
1	Заделка термошва со стороны двора	25 000.00	29 325,00	
2	Утепление труб отопления на тех. этаже,	70 000.00	74 780,00	
3	Покраска стилобата	20 000.00	---	---
4	Ремонт кровли по наружному периметру дома + изготовления отливов на лифтовых шахтах (крепления кровли к парапету и заделка швов)	30 000.00	262,20	Своими силами Сч. ф. № 200 от 09.07..2019,сч. ф. № 67 от 26.04.2019
5	Ремонт оконного проема, потолка и стены в 4 подъезде на выходе на крышу	10 000.00	410,00	Своими силами Сч. ф. № 255 от 26.08.2019
6	Асфальтные работы по периметру дома	30 000.00	---	---
7	Ремонт лестничных маршей на стилобате	19 000.00	396,00	Своими силами Сч. ф. № 200 от 09.07..2019,сч. ф. № 67 от 26.04.2019
8	Ремонт примыкания стилобата к подземной парковке	30 000.00	---	----
	Итого:	204 000.00	105 173,20	

Расшифровка расходов по статье «текущий ремонт» в 2019 году.(Парковка)

№ п/п	Номер Сч. фактуры	Сумма	На какие работы расходы
1	2	3	4
1	сч. Ф № 79 от 29.04.19 ООО Интерк.	1612.50	Лампы на замену сгоревшим
2	Сч.ф. № 133 от 30.04.19 ИП Филиппов	2 606.21	Устранение течи над парковочными местами №
3	Сч.ф. № 432 от 06.06.19 ООО «Пирант»	12 075.00	Закупка Огнетушителей

4	Сч.ф. № 300 от 15.10.19 ИП Филиппов	1 034.00	Заделка межблоковых швов на пожарном проезде
---	--	----------	--

Итого: С января по декабрь по счетам-фактурам
Сумма: 17327,71

Анализ денежных средств, оплаченных собственниками парковочных мест.

год	2018г. Оплачено(ФАКТ)	2019г. Оплачено (ФАКТ)
переходящий остаток		-151 470,91
Кап.ремонт	65 180,40	98 574,00
Доход		
Содержание помещений	380 021,52	342 937,00
охрана	150 187,21	218 915,00
сдача мест в аренду	68 900,00	97 500,00
ПАО "НК Роснефть"-Дагнефть" по суду (парковочные места)		99 818,55
ИТОГО ДОХОДЫ:	599 108,73	759 170,55
Расход		
Зар.пл охраны	439 008,00	432 459,10
налоги	88 679,62	130 602,65
банковские расходы	7 838,61	8 970,89
услуги " Системы город"	10 717,00	13 684,40
Тек. Ремонт	38 006,00	17 327,71
Эл.энергия	116 330,40	114 038,40
ИТОГО РАСХОДЫ:	750 579,64	717 083,15
Финансовый результат	-151 470,91	-109 383,51

4. Основные задачи на 2021год.

1. Продолжить работу по защите интересов нашего дома.

2. Провести работу по всесторонней экспертизе систем коммуникации для подготовки вопроса об использовании средств, находящихся на специальном счете, для капитального ремонта коммуникаций дома. Подготовить документацию, создать комиссию по выбору подрядчика, провести экспертизу. Вынести вопрос на обсуждение и на голосование на общее собрание всех собственников.

Председатель правления ТСЖ «Каменный цветок» _____  Варламова Л.Х.