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

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

ТСЖ «Каменный цветок»

Общему собранию участников

за 2020 год

г. Оренбург

2021 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 2022 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 всоответствии 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.

Работа с судебными приставами-исполнителями. Ведется работа по взысканию задолженности по ЖКУ согласно судебным приказам. Погашена задолженность двумя «злостными» должниками (собственники квартир). По отмененным судебным приказам продолжена работа в судах общей юрисдикции.

По вынесенным судебным приказам по задолженности за содержание и текущий ремонт собственником помещений №11, 12, 14, 15,18 оплачены суммы:

а) в размере 236 425,98 руб.

б) в размере 441 347,92 руб.

**Определением Арбитражного суда Оренбургской области от 29.06.2020 № А47-12348/2008** производство по делу о банкротстве прекращено. В связи с этим,началась работас приставами-исполнителями Центрального ОСП г.Оренбурга по взысканию денежных средств в размере 996 414,04 руб., а также судебных расходов в сумме 34 136 руб. по исполнительному листу от 08.02.2018 г. № А47-9604/2017.

**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.

Создана комиссия по подготовке к капритальному ремонту коммуникаций.

На общем собрании собственников помещений принято решение - средства, находящиеся на специальном счете для капитального ремонта в размере 5600000 рублей разместить на депозит под проценты для получения дополнительных средств.

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

**от собственников помещений в 2020 году на содержание и техническое обслуживание.**

Общим собранием членов ТСЖ **(Протокол №12-1 от 20.06.2019г.)** ежемесячный взнос (платеж) на техническое содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2020 год, с учетом расходов на содержание и обслуживание газовой (крышной) котельной принят в размере **26,98** 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(26,98руб/кв.м) в 2020г.включает в себя:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | **месяц** | **Структура тарифа** | |
|  | **Доход** | | |  |  | |
| 1 | Оплачиваемая площадь м2 | | | 13 345,62 |  | |
| 2 | стоимость 1 м2 | | | 26,98 |  | |
|  | **Итого содерж.и текущий ремонт помещения** | | | **360 065** |  | |
|  | **Расход** | | |  |  | |
| 1 | Заработная плата | | | 136 505 | **10,21** | |
| 2 | Налог на з/пл. (30,2%) | | | 41 225 | **3,09** | |
| 3 | Вознаграждение | | | 20 000 | **1,50** | |
| 4 | Услуги банка | | | 5 000 | **0,37** | |
| 5 | Обслуживание котельной | | | 35 000 | **2,62** | |
| 6 | Оплата за передачу данных по Системе "Город" | | | 15 000 | **1,12** | |
| 7 | Услуги по тех.обслуживанию и аварийному обеспечению внутридомовых газовых сетей"Газораспредел" | | | 914 | **0,07** | |
| 8 | Передача отчетов СБИС++ | | | 742 | **0,06** | |
| 9 | Регистрация по месту жительства | | | 300 | **0,02** | |
| 10 | Выполнение пусконаладочных работ в котельной (1 раз в три года) | | | 1 070 | **0,08** | |
| 11 | Хоз. расходы | | | 5 000 | **0,37** | |
| 12 | Текущий ремонт | | | 18 750 | **1,40** | |
| 13 | Вывоз снега | | | 4 000 | **0,30** | |
| 14 | Канц. товары,АКВАРЕЛЬ | | | 500 | **0,04** | |
| 15 | Непредвиденные расходы | | | 10 500 | **0,79** | |
| 16 | Чистка канализации |  |  | 1 700 |  | **0,13** |
| 17 | Телефон, интернет | | | 1 000 |  | **0,07** |
| 18 | Зап.части для ремонта котельной, поверка манометров | | | 3 000 | **0,22** | |
| 19 | Договор на обслуживание вентиляционных каналов" Флагман сервис" | | | 700 | **0,05** | |
| 20 | Юридические услуги | | | 3 000 | **0,22** | |
| 21 | Страхование ОПО (опасных произв.объектов-лифты) | | | 85 | **0,01** | |
| 22 | Расход эл.энергии в котельной | | | 14 893 | **1,12** | |
| 23 | Комплексноеобсл-ие лифта | | | 19 003 | **1,42** | |
|  | **ИТОГО:** | | | **337 886** | **25,30** | |
|  |  | | |  |  | |
| 16 | ОДН эл. энергии | | | 19 700 | **1,48** | |
| 17 | ОДН ХВС | | | 810 | **0,06** | |
| 18 | ОДН ГВС | | | 1 950 | **0,15** | |
|  |  | | |  |  | |
|  |  | | |  |  | |
|  |  | | |  | **26,98** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Расшифровка расходов по статье «текущий ремонт» в 2020 году.(Дом)**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | №  п/п | Наименование работ | Сумма | Отметка о  выполнение | Примечание | | 1 | **Устройство кровли**  **над входами в подвал**  **и парковку со двора** | 160 000,00 р. | Не выполнено | Не относится к текущему ремонту | | 2 | **Частичный ремонт**  **кровли**  (при аварийной ситуации) | **40 000,00 р**. | **Выполнено**  **на сумму**  **34 705,00 р.** | ИП Никонов В.В,  сч. ф № 25  от 05.10.2020 | | 3 | **Частичный ремонт**  **трубопровода ГВС,ХВС**  **и отопления.**  (устранение наружного  коррозийного поражения,  трубопровода методом сварки  и замены пораженных  участков) | 25 000,00 р. | **Выполнено**  **на сумму**  **124 876,25 р.** | ИП Головин В.П.  сч. ф № 354  от 25.06.2020 |   **.** | | |
|  |  |  |
| **Анализ работ по текущему ремонту подземной парковки на 2020г.**  Все средства, собранные по лицевым счетам парковочных мест будут потрачены в соответствии принятым Положением о парковке на нужды парковки. В первую очередь это мероприятия по водоотведению.   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | №  п/п | Наименование работ | Сумма | Отметка о  выполнение | Примечание | | 1 | **Замена электрических**  **ламп на парковке** | **1712,50 р.** | **Выполнено**  **на сумму**  **1712,50 р.** | ООО «Интерком»  сч. ф № 25  от 05.10.2020 | | 2 | **Проведение работ, по**  **водоотведению на**  **парковочных местах**  **№ 31, 32, 35, 50.** | **573,00 р**. | **Выполнено**  **на сумму**  **573,00 р**. | Работы проведены  силами ТСЖ | | 3 | **ТО, ворот и замена**  **пульта на парковке** | **3600,00 р**. | **Выполнено**  **на сумму**  **3600,00 р** | ООО « Все для ворот»  сч. ф № 2023  от 16.12.2020 | | | |
|  | **Анализ денежных средств, оплаченных собственниками парковочных мест.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **год** | **2019г. Оплачено (ФАКТ)** | **2020г. Оплачено (ФАКТ)** | | | **переходящий остаток** | **-151 470,91** | **-109 383,51** | | Кап.ремонт | 98 574,00 | 118 829,58 | |  |  |  | | **Доход** |  |  | | Содержание помещений | 342 937,00 | 305 420,98 | | охрана | 218 915,00 | 235 765,84 | | сдача мест в аренду | 97 500,00 | 104 000,00 | | ПАО "НК Роснефть"-Дагнефть" по суду (парковочные места) | 99 818,55 |  | | **ИТОГО ДОХОДЫ:** | **759 170,55** | **645 186,82** | |  |  |  | | **Расход** |  |  | |  |  |  | | Зар.пл охраны | 432 459,10 | 334 788,00 | | налоги | 130 602,65 | 101 105,97 | | банковские расходы | 8 970,89 | 7 623,97 | | услуги " Системы город" | 13 684,40 | 11 629,79 | | Тек. Ремонт | 17 327,71 | 5 885,50 | | Эл.энергия | 114 038,40 | 101 156,00 | |  |  |  | |  |  |  | | **ИТОГО РАСХОДЫ:** | **717 083,15** | **562 189,23** | |  |  |  | | **Финансовый результат** | **-109 383,51** | **-26 385,92** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  |  | | **4. Основные задачи на 2022год.**  1. Продолжить работу по защите интересов нашего дома.  2. Закончить подготовку, провести общее собрание собственников помещений по утверждению проекта, сметы капитального ремонта коммуникаций, подрядчика, источника финансирования, сроков проведения. | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | |  | | | | |

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