

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «Каменный цветок»
Общему собранию участников
за 2018 год

г. Оренбург

2019 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 2018 году на содержание и техническое обслуживание жилья.
4. Основные задачи на 2020 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. Так как ООО «Нефть-жилинвест» ничего не заплатило нам по долгам - инициирована процедура банкротства ООО «Нефть-жилинвест» и предъявлены кредиторские требования по долгам. Была сформирована конкурсная масса. Однако в конкурсную массу не вошел недострой (блоки В и Г). Нами было направлено письмо в прокуратуру о бездействии конкурсного управляющего, в т.ч. о сокрытии имущества. В результате ОНС вошел в конкурсную массу.

В реестре требований кредиторов включены предъявленные нами суммы:

6667170,31 руб. – Основной долг (предъявленный нами еще в прошлой процедуре банкротства)

568679,13 руб. – Основной долг (по решению Арбитражного суда Оренбургской обл. от 12.01.15 по делу №Ф47-9849/2015)

895169,32 руб. – Основной долг (по оплате за содержание и текущий ремонт за период с 01.06.2014г по 23.12.2015г)

3105,72 – неустойка.

Итого наши требования составили **8134124,45** руб.

В 2018г. продолжена процедура банкротства. (Дело № А47-9604/2017, арбитражный суд).

2. Исполнительные листы на взыскание с ООО «Нефть-Жилинвест» на сумму **1030550,04** руб. по текущим платежам, образовавшимся после начала процедуры банкротства, направлены конкурсному управляющему ООО «Нефть-Жилинвест». Эти требования подлежат удовлетворению до удовлетворения требований реестра кредиторов.

3. Было обжаловано решение суда (дело №2-3743/2017, Ленинский районный суд) по подвалам, на что был получен отказ. В апелляционной жалобе также отказано.

4. После отказа Ленинского суда (дело №2-212/2018, Ленинский районный суд) в уточнении земельного участка нашего комплекса, а именно восстановление законного права собственников помещений в нашем доме на собственность на землю, занятую нашим имуществом – подземной парковкой, было несколько встреч с администрацией города. Соглашения не было достигнуто. Нами было сделано письменное обращение о перераспределении земель. Был получен отказ.

5. Было вынесено несколько судебных приказов по оплате задолженностей за содержание и текущий ремонт.

6. В 2018 году по решению собрания членов ТСЖ (Протокол №11 от 18.07.2018г.) было установлено видеонаблюдение в подъездах, во дворе и на парковке с абонентской платой.

7. Также по решению собрания ТСЖ (Протокол №11 от 18.07.2018г.) был создан специальный фонд, собраны средства и установлены автоматические ворота и калитки, ограничивающие въезд и вход в наш двор.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных

от собственников жилья в 2018 году на содержание и техническое обслуживание жилья.

Общим собранием членов ТСЖ (Протокол №10/1 от 30.09.2017г.) 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 **26,41** 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 (26,41 руб/кв.м) в 2018г.включает в себя:

		Сумма за месяц	Структура тарифа
	Доход		
1	оплач.площадь м2	13 367,80	
2	стоимость 1 м2	26,41	
	Итого планируемое поступление денежных средств за содержание и текущий ремонт помещения	353 044	26,41

1	Заработная плата	119 169	8,91
2	Налог на з/пл. (20,2%)	24 072	1,80
3	Вознаграждение	20 000	1,50
4	Услуги банка	7 324	0,55
5	Обслуживание котельной	35 000	2,62
6	Оплата за передачу данных по Системе "Город"	10 250	0,77
7	Услуги по тех.обслуживанию и аварийному обеспечению внутридомовых газовых сетей"Газораспредел"	914	0,07
8	Передача отчетов СБИС++	1 205	0,09
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	800	0,06
13	Текущий ремонт	28 500	2,13
14	Вывоз снега	4 200	0,31
15	Канц. товары,АКВАРЕЛЬ	500	0,04
16	ОДН эл. энергии	25 350	1,90
17	ОДН ХВС	795	0,06
18	ОДН ГВС	1 950	0,15
19	Непредвиденные расходы	15 000	1,12
20	Зап.части для ремонт котельной, поверка манометра	6 000	0,45
21	Договор на обслуживание вентиляционных каналов" Флагман сервис"	795	0,06
22	Покупка спецодежды	960	0,07
23	Юридические услуги	8 000	0,60
24	Страхование ОПО (произв.объектов-лифт)	167	0,01
25	Расход эл.энергии в котельной	14 893	1,11
26	Комплексное обл-ие лифта	20 900,16	1,56
	ИТОГО:	353 044	26,41
1	Вывоз тверд .бытовых отходов (отдельная услуга)	27 353,50	2,17

Движение денежных средств

01.01.2018г.-31.12.2018г.

Данные" Системы Город"

	начисление	оплата
Содержание и тек.ремонт	5 253 510	4 539 594
Водоотведение	282 283	264 968
Холодная вода	252 512	251 204
Гор. вода	515 853	486 080
Отопление	1 088 877	1 076 818
Вывоз ТБО	435 913	371 303
Охрана	266 400	150 187
Целевой взнос (ворота)	294 094	217 848
Видеонаблюдение	26 730	16 123
Поступления от продаж (реклама)		23 147
ИТОГО	8 416 171	7 374 124

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 51 за 2018 г.		
переходящий остаток		1 224,19
Поступило на счет		7 358 359,20
РАСХОДЫ		
Оплата товаров, работ и услуг		4 731 336,74
Оплата труда		1 897 687,36
Налоги и сборы		601 151,95
Пеня, штрафы		8 046,81
услуги банка		55 609,47
прочие		6 295,00
ИТОГО		7 300 127,33
остаток на счете		59 456,06
Капитальный ремонт	С 01.01.2018г.по -31.12.2018г.	
Остаток на 01.01.2018г.		1 513 682,0
	начисление	поступило
	1 556 394,84	1 306 634,42
Остаток на 01.01.2019г.		2 820 316,42

Расшифровка расходов по статье «текущий ремонт» в 2018 году. (Дом)

№ п/п	Наименование работ по т.р.	Планируемая сумма	Израсходованная сумма
1	2	3	
1	Ремонт кровли 70 кв.м.	90 000.00	Не было протечек
2	Замена трубопровода ХВС на вводе по тех. этажу общей длиной 60 метров (И.П.Таштабанов)	90 000.00	74 918.00
3	Асфальтные работы. ИП Таштабанов Т.Р.	50 000.00	46 520.00
4	Утепление труб отопления на тех. этаже, подачи 2 и 3 подъезда ИП Таштабанов Т.Р.	30 000.00	37 372.00
5	Утепление подвала Блока А со стороны стилобата	10 000.00	Сделано своими силами
6	Покраска стилобата Сч.ф. № Б05374 от 21.09.18	20 000.00	Сделано своими силами, стоимость краски и расходных материалов включены в хоз.расходы.
7	Ремонт кровли по наружному периметру (крепления кровли к парапету и заделка швов)	14 000.00	Сделано своими силами
8	Установить дверные проемы между 10 и тех. этажом в 3 и 4 подъездах покрасить и повесить замки. ИП Таштабанов Т.Р.	8 000.00	14 280.00
9	Утепление квартир второго этажа над входными группами в 3 и 4 подъездах ИП Таштабанов Т.Р.	30 000.00	26 912,00

10	Дополнительно: Провели герметизацию теплового шва со стороны ул. Кима (по заявке в квартирах промерзали стены на кухне) ИП Таштабанов Т.Р.	-	30 520.00
12	Отремонтировали внешнее освещение двора, добавили 2 светильника, установили 6 реле. ООО Свето- Сервис	-	19 202.00
13	Дополнительно: Регулировка и ТО створок окон (4подъезда х 10этажей) ООО Перспектива	-	10 350.00
	Итого:	342 000.00	264 354,00

Расшифровка расходов по статье «текущий ремонт» в 2018 году. (Парковка)

№ п/п	Наименование работ по т.р.	Планируемая сумма	Израсходованная сумма	примечание
1	2	3		
14	Сч. Ф № 12 от 05.02.2018 ООО Автоматика Водоснабжения		46 276,50	Замена водоотводящей трубы и установка греющего провода
	Итого:		46 276,50	

Кроме того проведена уборка территории парковки и побелка стен.

Движение денежных средств собранных по лицевым счетам по подземной парковке.

ОСТАТОК, переходящий на 2018г		26 142,25
-------------------------------	--	------------------

Всего парковочных мест	74	
Площадь оплачиваемых парковочных мест	814.2 кв.м	
Сумма оплаты фактическая (СОБРАННЫЕ СРЕДСТВА)		530 208,73
РАСХОДЫ:		
Заработная плата		430 277,89

Налоги		86 916,13
Эл. энергия		116 330,4
Хоз.расходы		26 730
Текущий ремонт		46 276,5
Услуги банка		7 838,61
Оплата за передачу данных по « Системе Город»		11 957,20
ВСЕГО :		726 328

4. Основные задачи на 2020год.

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.