

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности Коллектива индивидуальных застройщиков "Западный" за 2021 год.

Коллектив индивидуальных застройщиков "Западный" (далее - КИЗ "Западный") с 1995 года управляет многоквартирным домом (далее - МКД) по адресу: г.Архангельск, ул.Стрелковая, д. 26, корп.1. По состоянию на 01.01.2019 в МКД расположены 80 жилых помещений, собственниками которых согласно реестру собственников являются, в том числе на праве совместной или долевой собственности, 95 физических лиц и одно юридическое лицо – муниципальное образование «Город Архангельск», доля собственности которого составляет 8,6%. Нежилые помещения в доме отсутствуют. Зарегистрировано по месту жительства 176 человек.

На основании уведомления ИФНС России по г.Архангельску от 16.11.2006 № 16-23-03/3846 с 01.01.2007 КИЗ "Западный" применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО) с объектом налогообложения «Доходы».

Решением общего собрания собственников от 17 декабря 2014 г. выбран способ формирования фонда капитального ремонта – специальный счет, его владелец - КИЗ "Западный" и кредитная организация для открытия счета - ОАО «Сбербанк России». 03.02.2015 в ОАО «Сбербанк России» (ныне - ПАО «Сбербанк России») открыт специальный счет.

КИЗ "Западный" осуществляет расчет платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт общедомового имущества (далее – ОДИ). КИЗом заключены договоры с подрядными организациями, осуществляющими работы по содержанию ОДИ, и ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) на поставку ресурсов на общедомовые нужды (далее – ОДН). В соответствии с решением общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 31.01.2018) в 2021 году начисление платы за потребленные ресурсы на ОДН осуществлялось по фактическим расходам, т.е на основании показаний общедомовых приборов учета.

Собственники и наниматели жилых помещений в доме находятся на прямых расчетах по коммунальным услугам со всеми РСО.

КИЗ "Западный" ежемесячно производит расчёт сумм льгот отдельным категориям граждан, имеющим право на льготы по жилищно-коммунальным услугам и по взносам на капитальный ремонт, на основании договора об информационном обмене ежемесячно предоставляет в органы социальной защиты населения данные о начисленных суммах льгот для последующей выплаты гражданам.

Действующий состав правления был избран сроком на 2 года на собрании членов КИЗа, состоявшемся 31.12.2021. На своём первом заседании 10.01.2022 правление избрало председателя правления – Коновалова Владимира Владиславовича.

1. ОТЧЕТ за 2021 год:

№ п/п		Денежные средства	
		На основном счете, руб	На специальном счете, руб
1	Остаток на начало года	339 613,84	137 277,89
2	Дебиторская задолженность на начало года	115 201,01	59 850,89
3	Поступило на р/с:	1 974 964,68	1 944 559,99
4	в т.ч. пени/ проценты, начисленные банком	9 560,07	7 372,66/1 353,88
5	Остаток на конец года	251 744,64	2081 838,03*

6	Дебиторская задолженность на конец года	130 546,82	82 099,13
7	Кредиторская задолженность на конец года	67 457,55	0,00

* на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (протокол №2 от 14.12.2020) временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, в размере 1 млн. руб. были размещены 17.12.2020 на срочном депозите на период 1 год в кредитной организации ПАО «Сбербанк» в соответствии с п. 1.1 ст.44 ЖК РФ.

Расходы за 2021 год составили: 2 062 833,88 руб., в т.ч. :

Статьи расходов	Сумма, руб.		Сальдо
	Смета	Факт	
Управленческие расходы, в т.ч.:	354348,00	349941,03	7375,70
Заработная плата персонала управления	229560,00	229260,00	300,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	113988,00	113839,41	148,59
Канцелярские, транспортные расходы	10800,00	6841,62	3958,38
Содержание общедомового имущества, в т.ч.:	1210763,00	1217700,54	-6937,54
Заработная плата обслуживающего персонала	230400,00	301116,00	-70716,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	114405,00	131041,92	-16636,92
Договор на уборку внутренних помещений жилого дома	79200,00	67300,00	15500,00
Плата за ведение клиентского счёта	24000,00	22500,00	1500,00
Комиссия за перечисление средств с клиентского счёта	7800,00	7460,71	339,29
Договор на техническую эксплуатацию лифтов	128784,00	128472,00	312,00
Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО	25968,00	26013,48	-45,48
Договор на ежегодное техническое освидетельствование лифтов	6000,00	7000,00	-1000,00
Договор на обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов) в соответствии с ч. 4 ст. 5 Федеральный закон от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте»	1284,00	0,00	0,00
Договор на дератизацию	6288,00	6288,00	0,00
Договор на дезинсекцию	1056,00	3144,00	-2088,00
Договор на регистрационное обслуживание граждан	8097,00	8130,65	-33,65
Договор на проверку вентиляционных каналов	16000,00	0,00	16000,00
Плата за неисключительные права использования «СБИС++»	4800,00	5200,00	-400,00
Приобретение офисного оборудования, расходных материалов и хоз. инвентаря	18000,00	14286,88	3713,12
Договор на техническое обслуживание УУТП и АТП	60000,00	60000,00	0,00
Текущий ремонт	454680,00	410646,90	44033,10
Резерв непредвиденных расходов	24000,00	19100,00	14900,00
Расходы не предусмотренные сметой		495192,31	
Уплата налога на доходы в связи с применением		286,80	

УСН			
Оплата обращения с ТКО		218217,76	
Убытки		105000,00	
Оплата ресурсов на ОДН, в т.ч.:		171687,75	
Электроэнергия		139264,46	
ГВС		31047,17	
ХВС		1376,12	
Расходы на оплату капитального ремонта	0	0	0

Таким образом, общий перерасход по ряду статей в сумме **2 530.57** руб. был закрыт за счёт экономии по статье сметных расходов «Резерв непредвиденных расходов» в сумме **14 900,00** руб.. Сумма убытков в размере **105 000,00** руб., образовавшихся из-за возмещения материального ущерба жилому помещению в результате его заливания по причине аварии на общедомовых инженерных сетях и стоимости независимой экспертизы, была выплачена за счёт средств, аккумулированных на основном расчётном счёте и предусмотренных на проведение работ по текущему ремонту общедомового имущества, и остатка средств по статье «Резерв непредвиденных расходов».

За отчетный период произведены следующие работы:

- В январе 2021 г. выполнены работы по замене задвижки розлива горячего водоснабжения; замена запорных кранов на отводах от стояков ХВС и ГВС в квартире № 68.
- В феврале 2021 г. выполнены работы по замене Замена отводов от стояков ГВС и ХВС (3 пог.м), установка унитаза, установка раковины умывальника, установка смесителя в помещении председательской.
- В июне-июле 2021 г. выполнены работы по замене отопительных приборов в подъездах дома; замене стояка ГВС в квартирах №№ 65 и 69.
- В июле 2021 г. начато проведение работ по косметическому ремонту в подъездах дома. Косметический ремонт 1-го подъезда дома завершен в конце октября 2021 г.
- В октябре 2021 г. заменены почтовые ящики в 1-ом подъезде дома.
- В сентябре 2021 г. выполнены работы по замене труб ХВС и ГВС в подвале и квартирах №№ 1,5 и 9, замене труб канализации и труб рециркуляции ГВС в квартирах №№ 71 и 75.
- В октябре 2021 г. выполнены работы по замене труб ГВС и ХВС в квартирах, отводов и запорных клапанов в квартирах №№ 4, 8, 12, 16 и в подвале.
- В декабре 2021 г. выполнены работы по оценке соответствия лифтов.

Общим собранием собственников помещений в доме, проходившем с 26.11.2020 по 06.12.2020 было принято решение «разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, в размере 1 млн. руб. на срочном депозите на период 1 год в кредитной организации ПАО «Сбербанк» в соответствии с п. 1.1 ст.44 ЖК РФ». Во исполнение указанного решения временно свободные средства фонда капитального ремонта в размере 1 млн. руб. были размещены на срочном депозите на период 1 год. По окончании срока размещения 17.12.2021 средства 1 млн. руб. вместе с суммой начисленных процентов (30 526,76 руб.) были возвращены на специальный счёт.

По инициативе правления КИЗ "Западный" проведено 1 общее собрание собственников помещений в доме с 10.06.2021 по 24.06.2021 (принято решение «согласно п.1 ст 46 Жилищного кодекса РФ утвердить отчет КИЗа «ЗАПАДНЫЙ» о финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г.»).

Правлением велась в досудебном порядке постоянная претензионная работа в отношении

собственников-должников по платежам за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. В 2021 году в отношении должников было подано 3 заявления о выдаче судебного приказа и одно исковое заявление. Один судебный приказ на сумму 36 404,58 руб. находится на исполнении у судебного пристава-исполнителя, но пока не исполнен в виду отсутствия у должника источников дохода. В отношении другого должника судом выдан исполнительный лист на взыскание 23 887,30 руб, который предъявлен к взысканию. В отношении третьего должника направлено мировому судье исковое заявление о взыскании долга на сумму 38 565,05 руб.

В апреле 2021 КИЗ "Западный" выступал в качестве должника по заявлению о выдаче судебного приказа взыскателю ООО «РВК-Архангельск» на сумму 13 084,57 руб.. Вынесенный арбитражным судом Архангельской области судебный приказ был отменён по заявлению КИЗ "Западный".

КИЗ "Западный" имеет свой сайт: <https://kizwest.jimdofree.com>, где размещается оперативная информация о деятельности правления, в т.ч. и финансовые результаты, объявления, контакты для связи, ссылки на нормативные документы.

Одновременно КИЗ "Западный" размещает необходимую информацию о своей деятельности в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), ежемесячно предоставляет в ГЖИ отчётность о средствах, находящихся на специальном счете, и их движении.

За отчётный период в ГЖИ жалоб в отношении КИЗ "Западный" не поступало.

2. Утвержденные тарифы и штатное расписание на 2021 год:

Тариф на жилищную услугу «Содержание жилого помещения» в части управленческих расходов, содержания и текущего ремонта общего имущества на 2021 год – 29,00 руб/м².

Тариф взносов на капитальный ремонт на 2021 год – 16,69 руб/м² при размере минимального взноса 9,25 руб/м².

Штатное расписание на 2021 год: 8 единиц (председатель с вознаграждением в месяц 11 130 руб., бухгалтер - 5 500 руб., оператор ГИС ЖКХ - 2 500 руб., слесарь-сантехник – 5 500 руб., электрик – 1 000 руб., дворник – 7 000 руб., рабочий по вывозу контейнеров ТБО и уборке мусорных камер – 4 600 руб., специалист, ответственный за организацию эксплуатации и организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов – 1 000 руб.,).

3. Планы на 2022 год.

- Текущий ремонт инженерных коммуникаций тепло- и водоснабжения в рамках подготовки МКД к очередному отопительному сезону;
- Косметический ремонт входных групп подъездов.

Председатель Правления КИЗ «ЗАПАДНЫЙ»

Коновалов В.В.