

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности Коллектива индивидуальных застройщиков "Западный" за 2023 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, 101 физическое лицо и одно юридическое лицо – муниципальное образование «Город Архангельск», доля собственности которого составляет 7,15%. Нежилые помещения в доме отсутствуют. Зарегистрировано по месту жительства 180 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.

Решением общего собрания собственников от 05 декабря 2023 г. изменён способ формирования фонда капитального ремонта: со специального счёта на формирование фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора – некоммерческой организации "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Архангельской области".

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 2023 году начисление платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ) 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, за исключением коммунальной услуги по обращению с ТКО.

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 13.12.2023. На своём первом заседании 14.12.2023 правление избрало председателя правления – Коновалова Владимира Владиславовича.

№ п/п		Денежные средства	
		На основном счете, руб	На специальном счете, руб
1	2	3	4

1	Остаток на начало года	190 959,38	2 669 102,95
2	Дебиторская задолженность на начало года	137 739,10	58 817,10
3	Поступило на р/с:	2 138 329,58	636 098,29
4	в т.ч. пени/ проценты, начисленные банком	8 973,06	5 994,54/14 627,57
5	Остаток на конец года	720 043,26	3 305 201,24
6	Дебиторская задолженность на конец года	183 604,27	57 609,67
7	Кредиторская задолженность на конец года	674,72	

Расходы за 2023 год составили: 1 609 245,70 руб., в т.ч. :

Статьи расходов	Сумма, руб.		Сальдо
	Смета	Факт	
Управленческие расходы, в т.ч.:	448951,00	429692,06	10524,86
Заработная плата персонала управления	289566,00	289566,00	0,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	143785,00	134230,38	9554,62
Канцелярские, транспортные расходы	15600,00	5895,68	9704,32
Содержание общедомового имущества, в т.ч.:	1441848,00	943446,24	498401,76
Заработная плата обслуживающего персонала	358800,00	350102,78	8697,22
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	178163,00	160527,38	17635,62
Плата за ведение клиентского счёта	24000,00	25200,00	-1200,00
Комиссия за перечисление средств с клиентского счёта	7800,00	4694,21	3105,79
Договор на техническую эксплуатацию лифтов	140640,00	151802,00	-11162,00
Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО	25968,00	30137,99	-4169,99
Договор на ежегодное техническое освидетельствование лифтов	40200,00	40000,00	200,00
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»	1500,00	1500,00	0,00
Договор на дератизацию	6288,00	5240,00	1048,00
Договор на дезинсекцию	3144,00	3668,00	-524,00
Договор на регистрационное обслуживание граждан	8097,00	8096,64	0,36
Договор на проверку вентиляционных каналов	16000,00	16000,00	0,00
Плата за неисключительные права использования «СБИС++»	5208,00	5200,00	8,00
Автоматизация формирования ответов на запросы ОСЗН в «ГИС ЖКХ» (ООО "НИЦ"Системы управления")	4440,00	4000,00	440,00
Приобретение офисного оборудования, расходных материалов и хоз. инвентаря	21600,00	8734,08	12865,92

Договор на техническое обслуживание УУТП и АТП	60000,00	73840,00	-13840,00
Текущий ремонт	540000,00	59952,00	480048,00
Резерв непредвиденных расходов (Госпошлина)	25200,00	1751,16	23448,84
Расходы не предусмотренные сметой		236107,40	
Уплата налога на доходы в связи с применением УСН		269,19	
Оплата обращения с ТКО		147880,85	
Оплата КР на СОИ, в т.ч.:		87957,36	
Электроэнергия		64081,91	
ГВС		23875,45	
ХВС		0,00	
Расходы на оплату капитального ремонта	0	0	0

За отчетный период произведены следующие работы:

- В период с июня по ноябрь выполнен комплекс работ в помещениях дома, включающий замену: участка стояков горячего водоснабжения в ваннных комнатах квартир №№ 22, 26, 30, 57, 61, 65, 73, 77; замену 2-х полотенцесушителей в ваннных комнатах квартир №№ 22 и 30; замену запорных кранов на стояках ГВС на техническом этаже и в квартире № 36.
- В декабре выполнены ремонтные работы по восстановлению крепления рамы 2-ой входной двери во 2-ом подъезде дома.
- В июне подрядной организацией ООО "РусПромГаз" выполнено техническое диагностирование внутридомового газового оборудования (ВДГО) в связи превышением 25-ти летнего срока эксплуатации.
- В ноябре по договору с ИП Беляков А.С. выполнены работы по аварийному ремонту участка кровли над 1-ым подъездом.

Правлением велась постоянная претензионная работа в досудебном порядке в отношении собственников-должников по платежам за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. В отчетном периоде направлено 5 заявлений о выдаче судебного приказа. По вынесенным судебным приказам возбуждено 5 исполнительных производств на общую сумму 165 354,44 руб., в рамках которых в том числе взыскана задолженность на сумму 18 428,97 руб.

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 отчетность о средствах, находящихся на специальном счете, и их движении.

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

2. Утвержденные тарифы и штатное расписание на 2023 год:

Тариф на жилищную услугу «Содержание жилого помещения» в части управленческих расходов, содержания и текущего ремонта общего имущества на 2023 год – 35,50 руб/м².

Тариф взносов на капитальный ремонт на 2023 год – в размере минимального взноса 11,16 руб/м².

Штатное расписание на 2023 год: 8 единиц с месячным фондом оплаты труда 84 588,40 руб., в т.ч. персонала управления (председатель, бухгалтер, оператор ГИС ЖКХ) - 36112,60 руб.

3. План работ текущего ремонта на 2024 год.

- Текущий ремонт инженерных коммуникаций тепло- и водоснабжения в рамках подготовки МКД к очередному отопительному сезону;
- Текущий ремонт аварийного участка мягкой кровли;
- Косметический ремонт входных групп подъездов;
- Обустройство пандусов перед входными группами подъездов;
- Покраска цоколя главного фасада дома;
- Приобретение и установка металлического ограждения газонов перед главным фасадом дома.

30.03.2024

Председатель Правления КИЗ «ЗАПАДНЫЙ»



Коновалов В.В.