

## **Отчет о финансово-хозяйственной деятельности Коллектива индивидуальных застройщиков "Западный" за 2022 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 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.

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 2022 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.

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 2022 год:**

№ п/п		Денежные средства	
		На основном счете, руб	На специальном счете, руб
1	Остаток на начало года	<b>251 744,64</b>	<b>2081 838,03</b>
2	Дебиторская задолженность на начало года	130 635,53	82 099,13
3	Поступило на р/с:	2 031 411,24	587 264,92
4	в т.ч. пени/ проценты, начисленные банком	4 593,48	8 513,63/11 447,01

5	Остаток на конец года	<b>190 959,38</b>	<b>2 669 102,95</b>
6	Дебиторская задолженность на конец года	137 739,10	58 817,10
7	Кредиторская задолженность на конец года	58 422,12	
8	Переплата по налогам, подлежащая распределению в ЕНС	83442,72	

**Расходы за 2022 год составили: 2 092 196,50 руб., в т.ч. :**

Статьи расходов	Сумма, руб.		Сальдо
	Смета	Факт	
<b>Управленческие расходы, в т.ч.:</b>	<b>383168,00</b>	<b>385652,31</b>	<b>-2484,31</b>
Заработная плата персонала управления	247020,00	256679,00	-9659,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	124148,00	126923,31	-2775,31
Канцелярские, транспортные расходы	12000,00	2050,00	9950,00
<b>Содержание общедомового имущества, в т.ч.:</b>	<b>1315010,00</b>	<b>1217700,54</b>	<b>97309,46</b>
Заработная плата обслуживающего персонала	326760,00	298703,00	28057,00
НДФЛ, страховые взносы во внебюджетные фонды	162253,00	148321,27	13931,73
Плата за ведение клиентского счёта	24000,00	24000,00	0,00
Комиссия за перечисление средств с клиентского счёта	7800,00	8619,97	-819,97
Договор на техническую эксплуатацию лифтов	133944,00	133514,00	430,00
Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО	25968,00	22023,65	3944,35
Договор на ежегодное техническое освидетельствование лифтов	7200,00	7000,00	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»	1284,00	1500,00	-216,00
Договор на дератизацию	6288,00	5764,00	524,00
Договор на дезинсекцию	1056,00	3144,00	-2088,00
Договор на регистрационное обслуживание граждан	8097,00	8771,76	-674,76
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	9661,20	8338,80
Договор на техническое обслуживание УУТП и АТП	60000,00	50000,00	10000,00
Текущий ремонт	487560,00	410646,90	76913,00
Резерв непредвиденных расходов (Госпошлина + ООО "НИЦ"Системы управления")	24000,00	11260,00	12740,00
<b>Расходы не предусмотренные сметой</b>		<b>495192,31</b>	
Уплата налога на доходы в связи с применением УСН		137,81	

Оплата обращения с ТКО		180287,23	
Убытки		105000,00	
<b>Оплата КР на СОИ, в т.ч.:</b>		<b>207970,60</b>	
Электроэнергия		172250,08	
ГВС		35720,52	
ХВС		0,00	
<b>Расходы на оплату капитального ремонта</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Таким образом, общий перерасход по статье «Управленческие расходы» в сумме **2 484.31** руб. был закрыт за счёт экономии по статье сметных расходов «Резерв непредвиденных расходов» в сумме **12 740,00** 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:**

- 11 марта 2022 г. ООО "Жилкомстрой" завершило работы по косметическому ремонту 2-го подъезда дома и установило новые почтовые ящики.
- 31.08.2022 выполнен комплекс работ в помещениях дома, включающий замену: запорных клапанов на стояках горячего водоснабжения в количестве 3 штук в подвале, участка трубы длиной 3 метра на обратном стояке горячего водоснабжения в подвале, участка трубы на стояке горячего водоснабжения с тройником и краном в квартире № 63, запорного клапана на отводе от стояка холодного водоснабжения в квартире № 35.
- 13.09.2022 г. подрядчиком завершены работы по замене двух металлических поддонов системы ливневой канализации на техническом этаже дома.
- 22.09.2022 г. восстановлена работа полотенцесушителей в ванных комнатах квартир № № 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36 и 40.
- 25.10.2022 г. подрядной организацией АО "Норд лифт" произведена замена вызывного аппарата лифта (кнопки вызова кабины) на 10 этаже 2-го подъезда.
- В период с 11.10.2022 по 25.10.2022 подрядчиком выполнены работы по гидроизоляции кровли козырьков лоджий на 10 этаже и герметизации стыков стеновых панелей технического этажа со стороны дворового фасада.
- В декабре 2022 г. выполнены работы по оценке соответствия лифтов требованиям безопасности эксплуатации.

Правлением велась в досудебном порядке постоянная претензионная работа в отношении собственников-должников по платежам за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт.

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 2022 год:**

Тариф на жилищную услугу «Содержание жилого помещения» в части управленческих расходов, содержания и текущего ремонта общего имущества на 2022 год – 31,46 руб/м<sup>2</sup>.

Тариф взносов на капитальный ремонт на 2022 год – в размере минимального взноса 9,96 руб/м<sup>2</sup>.

**Штатное расписание на 2022 год:** 8 единиц (председатель с вознаграждением в месяц 13 890 руб., бухгалтер - 6 897 руб., оператор ГИС ЖКХ - 3 161 руб., слесарь-сантехник – 6 839 руб., электрик – 1 241 руб., дворник – 8 621 руб., рабочий по вывозу контейнеров ТБО и уборке мусорных камер – 5 747 руб., специалист, ответственный за организацию эксплуатации и организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов – 1 379 руб.,).

### **3. Планы на 2023 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.