

**Годовой отчет финансово-хозяйственной деятельности ПК «Наш Дом НС».
Обслуживающий МЖД по адресу г.Нур-Султан, ул. Янушкевича, дом 1.**

- 1.Исполнение сметы сборов и расходов по МЖД Янушкевича, д.1 за 2021 год
- 2.Смета сборов и расходов по МЖД Янушкевича, д.1 по кварталам 2021 года
3. Отчет на содержание объекта комдоминимума (ПК «Наш Дом НС) за 2021 год
4. Таблица по сбору и расходованию дополнительно собранных средств (целевых) на ремонты дома.
5. Сравнительная таблица сборов и расходов МЖД за 2009-2021 гг.(ПК «Наш Дом НС)
6. Объяснительная записка по исполнению сметы сборов и расходов за 2021 год.

Объяснительная записка по исполнению сметы сборов и расходов денежных средств МЖД по адресу г.Нур-Султан, ул. Янушкевича, дом,1.

Проанализировав смету сборов и расходов денежных средств за 2021 год, установлено, что:

1. Сборы: (*поступления для обслуживания имущества кондоминиума*)

а) эксплуатационные сборы

- собственников квартир с учетом задолженности на 1 января 2021 г. составили – **6 9985** тыс.тнг при установленном тарифе 23 тнг за 1 кв. м. (при плане **6887** тыс.тнг).;

- от собственников офисов, расположенных на первых этажах дома – **1032** тыс.тнг. 26 договоров (при плане **1036** тыс.тнг.);

б) другие сборы:

- за аренду полуподвальных помещений , на основании заключенных **30** договоров в 2021 г. (кол-во договоров среднегодовое) - **11426** тыс.тнг (при плане **11339** тыс.тнг.);

- от сдачи мусоросборников- **283** тыс.тнг – **14** договоров (при плане **336** т.тнг),
-за аренду части техэтажа договор с АО «Алма-Тел Казахстан» , стеновой панели в кабинах лифтов договор с ТОО «Alsau CR», за аренду площади в цокольном помещении под оборудование аппаратов питьевой воды договор с ИП «Живая вода», аренда стеновой части дома договор с ИП «Айда Серикбаевна», за аренду части техэтажа договор с ТОО «Коркем Телеком»(в течении 6 мес.) Всего 5 договоров фактически на **638** тыс.тнг

- прочие поступления – **34 тыс.тнг** (по решению суда)

В общей сумме сборы от собственников жилых помещений (квартир) и части суммы от сборов от собственников офисов, выведенных из жилого фонда составили лишь **39,3%**.

Кроме того, собрано в текущем году целевых средств на ремонты дома в сумме **826 тыс.тенге**.

Все поступления подтверждены приходными кассовыми ордерами, фискальными чеками, выписками банка (Столичный Ф-л АО "First Heartland Jusan Bank") и данными ЕРЦ г. Нур-Султан.

2. Расходы:

Расходы на текущую эксплуатацию осуществляются на основании **14**

заключенных договоров на 2021 год с поставщиками на оказания услуг, которые составили:

- **15677** тыс.тенге (к общей сумме расходов) - на содержание общего имущества дома, а именно:
 - **2834** т.т. оплата труда работников, занимающихся обслуживанием дома (дворник и техник-завхоз и работы по договору ГПХ), в том числе ИПН-10%,
 - **1347** т.т. освещение мест общего пользования ,
 - **42** т.т. услуги службы дезинфекции и дератизации,
 - **669** т.т. приобретение материалов и запчастей общего назначения и к тепловым пунктам,
 - **279** т.т. вода и канализация (общие нужды и обслуживание колодцев) ,
 - **144** т.т. обслуживание теплосчетчиков по трем вводам,
 - **3960** т.т. техническое обслуживание инженерных сетей дома и поддержание их в рабочем состоянии по договору с сервисной компании ИП Моисеев «Триумф-S»,
 - **280** т.т. сезонная промывка (опрессовка) и подготовка системы теплоснабжения дома к отопительному сезону ,
 - **3280** т.т. аварийные работы, требующие безотлагательного решения (очистка козырьков и скатов крыши дома от снега и снежной наледи, отопев и очистка ливневой канализации после морозов и сильных осадков (433,8 кв.м.), ремонт входных дверей (демонтаж и монтаж доводчиков входных дверей подъездов), демонтаж и монтаж батарей между этажами 3 подъезда, устранение провала грунта возле 13 подъезда, установка металлических ограждений возле газгольдеров, аварийные работы на тепловых пунктах (установка кранов, задвижек), замена в местах протечки пластиковых труб ХВС, противопожарные работы по очистке полуподвалов от негабаритного мусора, согласно актов выполненных работ,
 - **2698** т.т. клининговые услуги (уборка подъездов клининговой компанией),
 - **144** т.т. непредвиденные расходы (настройка и обновление программы «1С Бухгалтерия», обязательное страхование сотрудников от несчастных случаев, обновление сайта, услуги почты, зарядка огнетушителей, изготовление табличек по противопожарной безопасности и др.).
- С каждым годом увеличение расходов на содержание дома объясняется тем, что дом эксплуатируется уже более 17 лет. Срок эксплуатации зданий такого типа – 100 лет, но, учитывая качество застройки, агрессивную внешнюю среду (жесткость воды, перепады внешней температуры) требуются вложения на ремонты и устранение постоянно возникающих аварийных ситуаций. К тому же проживающие в доме, как собственники, так и арендаторы (квартиранты), которых в доме почти 60%, небрежно относятся к имуществу дома (в основном, к канализационным сетям, стенам подъездов, внося и вынося мебель, материалы для ремонта квартир, бытовую технику и др.).
- **4786** т.т. оплата труда работников управления ПК, согласно штатного расписания (зарплата председателя, бухгалтера в том числе индивидуальный подоходный налог (ИПП -10%), обязательные пенсионные взносы - ОПВ -10%), обязательные взносы на мед. страхование ВОСМС –2%),
- **247** т.т. отчисления, не входящие в фонд заработной платы (социальные отчисления - 3,5% и обязательные отчисления в медицинское страхование (ОСМС) - 2%.

В общей сумме расходов расходы на управление составили **23,2%** при общеустановленном нормативе в РК - 30%, т.е. превышения норматива расходов на управление нет.

- **802** тыс.тенге – административные расходы
 - на содержание офиса (**134 т.т.**),
 - охрану офиса (**240 т.т.**),
 - услуги банка (**93 т.т.**),
 - услуги ЕРЦ (**149 т.т.**),
 - приобретение канцтоваров (**34т.т.**),
 - услуги связи (**151 т.т.**),

Кроме того, в 2021 году за счет остатка на начало года (**2086** тыс тенге) и собранных целевых средств в отчетном 2021 году - **826** тыс.тнг, были произведены ремонты в доме и приобретены материалы для ремонтов на сумму **1924 т.т.** :

1. ремонт кровли 4 подъезда - **101 т.т.**,
2. ремонт 7 подъезда - **430 т.т.**,
3. ремонт 12 подъезда (замена кафельной плитки и побелка и покраска стеновых панелей) – **1393 т.т.**

Все данные по собранным и израсходованным целевым сборам отражены в таблице (Сведения по сборам и использованию целевых средств в 2021 году).

1 июня 2017 г, согласно письменного опроса, было принято решение осуществлять сбор целевых средств в виде накоплений (с разбивкой на 20 месяцев) на капитальный ремонт объекта кондоминиума. Но, по решению общего собрания собственников помещений от 25 января 2018 г. и многочисленным просьбам сбор средств был прекращен. На момент прекращения сбора целевых средств уже были выполнены частично запланированные работы (ремонт кровли над 2 и 9 подъездами, полная замена системы ГВС с металлической на пластиковую).

В 2019 г. оставшиеся средства от целевых сборов, ПК «Наш Дом НС» предложил использовать по подъездно на усмотрение общего собрания Актива .

В 2021 г по инициативе собственников помещений и решению общего собрания подъездов были отремонтированы 4,7,12 подъезды, пропорционально собранных средств.

Работы проводились на основании дефектных актов по договорам с организацией-подрядчиком , которую выбирали самими собственники. Согласно письменной просьбе актива подъездов, ПК «Наш Дом НС» заключал договора с Подрядчиками и проводил контроль за проведением ремонтных работ.

Фактически проведенные ремонтные работы подтверждены актами выполненных работ, подписаны собственниками подъездов и подрядчиками, производившими работы.

Все расходы ПК «Наш Дом НС» в текущем 2021 году, как из средств на текущую эксплуатацию, так и из собранных целевых с учетом остатков на 01.01.2021, подтверждены расходными кассовыми, банковскими документами, счетами-фактурами на приобретение материалов для проведения ремонтов и текущую эксплуатацию здания дома.

Общий остаток денежных средств на 01.01.2022 года, включая целевые сборы и сборы на эксплуатацию составил всего – **1422** тыс. тенге, в т.ч.:

- **988,4** т.т. – остаток целевых средств для ремонтов дома в 2022 г;
- **433,9** тыс. тенге переходящий остаток средств для расходов на текущую эксплуатацию дома в 2022 году.

Остатки денежных средств на 01.01.2022 года подтверждены выписками обслуживающего ПК «Наш Дом НС» банка Столичный Ф-л АО "First Heartland Jusan Bank") и кассовыми документами бухгалтерской программы «1-С Бухгалтерия».

Остаток материалов, для обслуживания дома на 01.01.2021 г. составляет **438 т.т.** Материалы хранятся в отдельно оборудованном помещении, рассортированы по наименованию и назначению. Выдаются по мере необходимости для эксплуатационных нужд, согласно накладных по передаче работникам сервисной компании для выполнения работ, которые регистрируются в отдельном журнале.

Приказ на создание инвентаризационной комиссии и на списание ТМЗ имеется. Основные средства не приобретаются.

Исходя из вышеизложенного следует, что компания ПК «Наш Дом НС» осуществляет деятельность по обслуживанию дома таким образом, что дом содержится на соответствующем для функционирования уровне.

В 2006 г. общим собранием собственников было решено сдавать в аренду полуподвальные помещения и часть техэтажа дома, чтобы за счет средств собранных за аренду покрывать часть расходов по содержанию дома. Согласно заключенных договоров за 1 кв.м. арендаторы оплачивают 1000,00 тенге с условием, что ремонт взятых в аренду полуподвалов арендаторы проведут за свой счет с последующей компенсацией им 50% понесенных затрат в счет аренды. Этим же собранием было решено с офисов 1 этажей, занимающихся коммерческой деятельностью, взимать плату по 40 тенге с 1 кв.м. занимаемой площади, с учетом вывода данных квартир из жилого фонда.

Фактические расходы 1 кв.м. по содержанию дома за 2021 год составил 67 тенге, при этом каждый собственник оплачивает эксплуатационные расходы в размере 23 тенге по тарифу который был установлен еще в 2009 году.

Компания ПК «Наш Дом НС» постоянно проводит работу по поиску новых источников дохода на содержание дома. В связи с пандемией «COVID-19» многие арендаторы потеряли свои доходы и не могут оплачивать аренду. А именно сборы от аренды компенсируют большую часть затрат на содержание дома (общего имущества объекта кондоминиума). Исходя из этого, возникла проблема сдачи помещений в аренду и, как следствие, доходная часть уменьшилась. В связи с инфляцией по Казахстану в размере 49 % с 2009 по 2021 г., денежных средств собранных собственниками на эксплуатационные услуги и сборов за аренду подвальных помещений недостаточно для содержания дома.

Председатель ПК «Наш Дом НС»

А.И.Киль

Бухгалтер

О.А.Еркова

«21» февраля_2022 года.

Подлинник подписан и заверен печатью.