Пояснительная записка к годовому отчету по исполнению сметы сборов и расходов денежных средств МЖД по адресу г. Астана, ул. Янушкевича, дом,1 за 2022 год.

Согласно сметы сборов и расходов денежных средств за 2022 год, установлено, что:

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

а) эксплуатационные сборы

- собственников квартир с учетом задолженности на 1 января 2022 г. составили – **6 911** т.т. при установленном тарифе 23 тенге за 1 кв. м. (при плане **6887** т.т.).;
- собственников офисов, расположенных на первых этажах дома - **1358** т.т.. 27 договоров (при плане **981** т.т.);

б*) другие сборы:*

- за аренду полуподвальных помещений , на основании заключенных **30** договоров ранее и в 2022 г. (кол-во договоров среднегодовое) – **11642** т.т. (при плане **11339** т.т.);
- от сдачи мусоросборников- **332** т.т.- **14** договоров (при плане **336** т.т.);
- за аренду части техэтажа договор с АО «Алма-Тел Казахстан» , стеновой панели в кабинах лифтов договор с ТОО «Alsay 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», Всего 4 договоров фактически на **1161** т.т.
- прочие поступление – **91 т.т.** (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 **33,9%**.

Кроме того, собрано в текущем году целевых средств на ремонты дома в сумме **4139** т. т.

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

2. Расходы:

Расходы на текущую эксплуатацию осуществляются на основании **14** заключенных договоров ранее и на 2022 год с поставщиками на оказание услуг, которые составили:

содержание общего имущества дома **14244** т.т. (к общей сумме расходов, в том числе:

- **2679 т.т.** оплата труда работников, занимающихся обслуживанием дома (дворник и техник-завхоз и работы по договору ГПХ), в том числе ИПН-10%,
- **975 т.т**. освещение мест общего пользования ,
- **76 т.т.** услуги службы дезинфекции и дератизации,
- **546 т.т.** приобретение материалов и запчастей общего назначения и к тепловым пунктам,
- **181 т.т.** вода и канализация (общие нужды и обслуживание колодцев) ,
- **144 т.т**. обслуживание теплосчетчиков по трем вводам,
- **3960т.т.** техническое обслуживание инженерных сетей дома и поддержание их в рабочем состоянии по договору с сервисной компании ИП Моисеев «Триумф-S»,
- **360 т.т.** сезонная промывка (опрессовка) и подготовка системы теплоснабжения дома к отопительному сезону ,
- **2269 т.т.** аварийные работы, требующие безотлагательного решения (очистка козырьков и скатов крыши дома от снега и снежной наледи, отогрев 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,
- **2904 т.т.** клининговые услуги (уборка подъездов клининговой компанией),
- **150 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 18 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.).

- **4980 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%),
- **298 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 **21%** при общеустановленном нормативе в РК - 30%, т.е. превышения норматива расходов на управление нет.

- **808** тыс.тенге – административные расходы:

на содержание офиса (**110 т.т.),** охрану офиса **(240 т.т.)**, услуги банка (**90 т.т**.), услуги ЕРЦ (**149 т.т.),** услуги связи (**158 т.т**), приобретение канцтоваров (**60 т.т.),** услуги транспорта (**1 т.т**.)

Кроме того, в 2022 году за счет остатка на начало года (988 тыс тенге) и собранных целевых средств в отчетном году - 4139 тыс.тнг, были приобретены материалы и произведены ремонты в доме на сумму **4223 т.т**. т.т. в том числе:

- ремонт труб холодного водоснабжения в подвальных помещений под:
- *5 подъездом* - 1272 т.т.,
- *6 подъездом* - 1203 т.т.
- ремонт лифта в 5 подъезде – 134 т.т.;
- ремонт 13 подъезда -1592 т.т.
- ремонт входной группы 7 подъезда (завершающие работы с 2022 года) – 22 т.т.

Ремонты были произведены, согласно решению собраний собственников по подъездам с учетом остатков на 01.01.2022 г. (Протоколы собраний собственников подъездов имеются в офисе ПК «Наш Дом НС).

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

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

Все расходы ПК «Наш Дом НС» в текущем 2022 году, как из средств на текущую эксплуатацию, так и из собранных целевых с учетом остатков на 01.01.2022 г. подтверждены расходными кассовыми, банковскими документами, счетами-фактурами на приобретение материалов для проведения ремонтов и текущую эксплуатацию здания дома.
Общий остаток денежных средств на 01.01.2023 года, включая целевые сборы и сборы на эксплуатацию составил всего – **2433** т. т., в т.ч.:

- **904** т.т. – остаток целевых средств для ремонтов дома в 2023 г;
- **1529** т.т. переходящий остаток средств для расходов на текущую эксплуатацию дома в 2023 году.

Остатки денежных средств на 01.01.2023 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 01.01.2023 г. составляет **425** 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, часть техэтажа дома договор с ТОО «Коркем Телеком», лифтовые кабины, а также в дальнейшем – сдачи в аренду площади в цокольном помещении под оборудование аппаратов питьевой воды договор с ИП «Живая вода», стеновой части дома договор с ИП «Айда Серикбаевна, чтобы за счет средств собранных средств 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 2022 год составил 63 тенге, *при этом каждый собственник оплачивает эксплуатационные расходы в размере 23 тенге по тарифу который был установлен еще в 2009 году.*

В связи с инфляцией по Казахстану в размере более 65 % с 2009 по 2022 гг., собираемых денежных средств собственниками на эксплуатационные услуги, сборов с офисов, расположенных на 1-х этажах и сборов за аренду

подвальных помещений недостаточно для содержания дома, <u>поэтому приходится дополнительно собирать денежные средства (целевые сборы) для проведения ремонтных работ дома.</u>

Председатель ПК «Наш Дом НС» А.И.Киль

Бухгалтер О.А.Еркова

«21»февраля 2023 года.

Подлинник подписан и печать ПК «Наш Дом НС проставлена.