

**Отчет о проделанной работе правления  
Товарищества собственников недвижимости  
«Паркинг Кирова 27»  
за 2022 год**

**1. Введение**

Правление ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2022 году проводило обслуживание подземной автостоянки согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному Общим собранием. Кроме работ по поддержанию технических систем, был проведен ремонт гидроизоляции, отмосток, въезда и выезда. Все работы были проведены в установленные сроки в соответствии с имеющимися в наличии средствами. Ряд работ был проведен вне плана, в частности, дополнительные работы по устранению скрытых дефектов и отступлений от проекта парковки с полной заменой гидроизолирующего покрытия, укладкой дренажа и асфальта.

Часть средств, имеющихся в распоряжении правления, была направлена на выплату административных штрафов по результатам проверок пожарной безопасности, инициированных по заявлениям одного из собственников, что отвлекло ресурсы Товарищества от решения хозяйственных задач. Административные штрафы были выплачены по статье «Юридические услуги, пошлины и штрафы».

В 2022 году сократилась дебиторская задолженность собственников за содержание и управление подземной автостоянкой. В настоящее время дебиторская задолженность не превышает 7% от суммы взносов. Наличие такой задолженности, конечно, создаёт дополнительные сложности при исполнении финансово-хозяйственных планов, однако не оказывает серьезного влияния на результат.

Плановая работа по ремонту и модернизации на 2022 г. исполнена за исключением некоторых пунктов, реализация которых перенесена на 2023 г. по причинам, не зависящим от правления ТСН.

Правление считает, что, несмотря на все трудности, удалось решить целый ряд серьезных задач и обеспечить нормальное функционирование подземной автостоянки в 2022 году.

**2. Выполнение плана работ и программы ТСН**

В соответствии с Программой ТСН «Паркинг Кирова 27» и планом работ, утвержденным общим собранием собственников, правление произвело следующие действия:

- завершено обновление оборудования и документации противопожарной системы подземной автостоянки;
- успешно пройдены все мероприятия по проверке исполнения предписаний МЧС, плановая проверка завершена;
- выполнен большой объем работ по гидроизоляции и герметизации внутренних помещений автостоянки;
- совместно с ТСЖ «Уют» проведены масштабные работы первого этапа по ремонту и замене гидроизоляции на кровле парковки;
- заменены обычные двери во внутренних помещениях на противопожарные;
- укомплектованы буксировочными тросами 13 из 36 пожарных шкафов в соответствии с новыми требованиями правил противопожарной безопасности;
- на каждом уровне вывешены планы эвакуации автомобилей;
- произведена полная замена бетонного покрытия на въезде и выезде и парковки;
- устроены водоотводы для талой и дождевой воды по внешнему контуру здания;
- подготовлен договор о совместной деятельности с ТСЖ «Уют» о продолжении ремонта гидроизоляции кровли автостоянки в летний период 2023 г.;
- приобретен новый промышленный пылесос для уборки парковочных мест и проездов;

- проведены две генеральных уборки помещений в мае и в декабре.

### 3. Отчёт о доходах и расходах в 2022 г.

Доходы ТСН в 2022 году формировались за счёт взносов собственников и за счёт платы арендаторов долевого имущества - 4 414 233,42 рублей. Остаток д/с на расчётном счёте на 01.01.2022 г. - 16 837,55 рублей.

Соотношение доходов от аренды и взносов, полученных от собственников на содержание за отчётный период, составило 52% - взносы собственников и 48% - арендные платежи.

№ п/п	Статьи	Сумма, руб.
<b>1</b>	<b>Доходы ТСН</b>	<b>4 414 233,42</b>
1.1	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки	2 173 372,56
1.2	Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	257 005,86
1.3	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	1 983 855,00
<b>2.</b>	<b>Расходы ТСН</b>	<b>4 273 345,70</b>
<b>2.1.</b>	<b>Административные расходы</b>	<b>855 929,80</b>
2.1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	480 000,00
2.1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	132 000,00
2.1.3	Юридические услуги, судебные расходы, пошлины и штрафы	145 000,00
2.1.4	Услуги содержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00
2.1.5	Банковское обслуживание и комиссии	20 680,80
2.1.6	Налоги и сборы	18 249,00
<b>2.2</b>	<b>Коммунальные расходы</b>	<b>375 732,41</b>
2.2.1	Потребление электроэнергии	204 392,05
2.2.2	Отопление и горячая вода	68 127,22
2.2.3	Холодное водоснабжение	9 813,14
2.2.4	Уборка и вывоз мусора (снега)	93 400,00
<b>2.3</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>1 665 003,00</b>
2.3.1	Услуги по охране помещений автостоянки, по договору	948 000,00
2.3.2	Услуги по уборке помещений автостоянки, по договорам	264 000,00
2.3.3	Электротехническое обслуживание автостоянки, по договору	158 400,00
2.3.4	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	120 900,00
2.3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот по договору	86 862,00
2.3.6	Запасные части и расходные материалы	86 841,00
<b>2.4</b>	<b>Ремонт и модернизация</b>	<b>1 376 680,49</b>
2.4.1	Оборудование, инструменты, материалы для ремонта	171 700,49
2.4.2	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и проверка оборудования	45 000,00
2.4.3	Ремонт гидроизоляции	827 100,00
2.4.4	Ремонт отмостки и въезда	158 700,00
2.4.5	Установка противопожарных дверей	46 000,00
2.4.6	Замена входных дверей	35 000,00
2.4.7	Ремонт кровли и примыканий	93 180,00
<b>3.</b>	<b>Активы ТСН</b>	<b>535 859,10</b>
3.1.	Остаток д/с на расчётном счёте на 31.12.2022 г.	158 880,00
3.2.	Дебиторская задолженность перед ТСН "Паркинг Кирова 27"	376 979,10
<b>4.</b>	<b>Пассивы (долги) ТСН</b>	<b>0,00</b>

#### **4. Заключение**

Помимо перечисленного выше, Правлением проведено значительное количество рутинной работы по формированию реестров, поиску подрядчиков и арендаторов, разработке и заключению договоров, подготовке документов и справок, а также по оперативному информированию собственников.

В 2022 году проведено 7 заседаний правления ТСН. Принято и реализовано более 25 решений, направленных на выполнение программы ТСН и плана, утверждённого общим собранием.

Правление Товарищества выражает благодарность собственникам подземной автостоянки за поддержку и доверие!

Председатель правления ТСН «Паркинг Кирова 27» Бородихин М.В.