

**Отчет о проделанной работе правления  
Товарищества собственников недвижимости  
«Паркинг Кирова 27»  
за 2020 г.**

**1. Введение.**

Правление ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2020 г. работало в сложных условиях. Масштабы ремонтно-восстановительных работ и необходимый объем модернизации инженерных систем оказался значительно выше финансовых возможностей ТСН.

Две внеплановые проверки пожарной безопасности, инициированные по заявлениям Оспенникова В.В. отвлекли ресурсы Товарищества от решения поставленных задач и стали причиной административного штрафа в размере 150 000 рублей, который был выплачен по статье непредвиденные расходы. Сделано несколько ошибок при составлении финансово-хозяйственного плана. В частности, услуги по охране были заложены в план не в годовом объеме, а в объеме полугодия. Это потребовало корректировки плана сразу по нескольким статьям.

В 2019-2020 году сформировалась значительная дебиторская задолженность собственников за содержание и управление автостоянкой. Наличие задолженности, которая составляет 10% от суммы всех доходов ТСН создаёт дополнительные сложности при исполнении финансово-хозяйственных планов.

Кроме того, от полноценной плановой работы приходилось отступать для решения аварийных ситуаций с системой отопления, гидроизоляции и другими инженерными системами.

Правление считает, что несмотря на все трудности удалось решить целый ряд серьезных задач и заложить хороший фундамент для нормального функционирования подземной автостоянки и создания более комфортной среды.

**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:

- дооборудована система видеонаблюдения, установлены 18 камер и регистратор, информация в HD качестве храниться 14 дней;
- завершен ремонт коридора административного этажа и помещения охраны;
- проведён ремонт помещений административного этажа (44 кв. м), с оборудованием отдельного санузла за счёт арендатора;
- исполнено предписание МЧС, произведён ремонт и реконструкция противопожарных тамбур-шлюзов с установкой новых электронных замков;
- разработан и принят общим собранием проект корректировки планировочных решений парковки с новым планом расстановки автомобилей;
- внедрена система заочного электронного голосования на общих собраниях;
- проведён ремонт мягкой кровли административного этажа на площади 50 кв. м;
- выполнен ремонт и герметизация магистральных канализационных труб;
- установлены новые въездные секционные ворота;
- установлен новый привод и блок управления воротами;
- расширен и заасфальтирован въезд в парковку;
- установлена воздушная тепловая завеса на въезде;
- установлена система энергосбережения, оборудованная датчиками движения;
- начата работа по гидроизоляции температурных швов и примыканий;
- реконструированы дверные проемы дополнительных входов;

- проведён восстановительный ремонт системы дымоудаления;
- выполнен аварийный ремонт системы отопления административного этажа;
- проведены две генеральных уборки помещений в мае и в декабре.

### 3. Отчёт о доходах и расходах в 2020 г.

Доходы ТСН в 2020 году формировались за счёт взносов собственников и за счёт платы арендаторов долевого имущества.

Соотношение доходов от аренды и взносов, полученных от собственников за отчётный период, составило 43% и 57% соответственно.

№ п/п	Статьи	Сумма, руб.
<b>1</b>	<b>Доходы ТСН</b>	<b>3 506 683,24</b>
1.1.	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки и на коммунальные услуги	2 003 228,44
1.2.	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	1 503 454,80
<b>2</b>	<b>Расходы ТСН</b>	<b>3 473 556,05</b>
<b>2.1</b>	<b>Административные расходы</b>	<b>616 599,96</b>
2.1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	360 000,00
2.1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	108 000,00
2.1.3	Юридические услуги, судебные расходы и пошлины	53 750,00
2.1.4	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00
2.1.5	Банковское обслуживание и комиссии	21 939,72
2.1.6	Налоги и сборы	12 910,24
<b>2.2</b>	<b>Коммунальные расходы</b>	<b>299 207,91</b>
2.2.1	Потребление электроэнергии	173 523,30
2.2.2	Отопление и горячая вода	71 497,51
2.2.3	Холодное водоснабжение	9 201,20
2.2.4	Уборка и вывоз мусора (снега)	44 985,90
<b>2.3</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>1 562 464,25</b>
2.3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	911 768,00
2.3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	269 360,00
2.3.3	Электро-техническое обслуживание подземной автостоянки, по договору	141 700,00
2.3.4	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	91 600,00
2.3.5	Обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции	10 000,00
2.3.6	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	28 300,00
2.3.7	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и поверка оборудования	49 109,00
2.3.8	Запасные части и расходные материалы	60 627,25
<b>2.4.</b>	<b>Ремонт и модернизация</b>	<b>831 283,93</b>
2.4.1	Оборудование, инструменты, материалы для ремонта	102 464,16
2.4.2	Замена полотна и привода въездных ворот	81 940,00
2.4.3	Реконструкция противопожарных тамбур-шлюзов с заменой электронных замков	89 560,00

2.4.4	Дефектовка и ремонт системы дымоудаления, перекачка пожарных рукавов и проверка пожарных кранов	94 000,00
2.4.5	Ремонт гидроизоляции температурных швов и примыканий	161 130,00
2.4.6	Установка системы энергосбережения (проводка, датчики движения, пускатели, распределительные. коробки)	42 470,07
2.4.7	Расширение системы видеонаблюдения с установкой дополнительных видеокамер	72 350,00
2.4.8	Ремонт коридора административного этажа	38 534,00
2.4.9	Ремонт помещения охраны	29 440,00
2.4.10	Реконструкция дверных проемов дополнительных входов со стороны дома по Кирова, 27	40 000,00
2.4.11	Ремонт кровли административного блока	22 920,00
2.4.12	Установка перил на ограждения лестничных маршей	22 725,70
2.4.13	Уточнение проекта планировочных решений	20 000,00
2.4.14	Замена трансформаторов тока	13 750,00
<b>2.5.</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>164 000,00</b>
2.5.1	Непредвиденные и аварийные расходы, в т. ч.	160 000,00
	- штраф МЧС за нарушение правил противопожарной безопасности	150 000,00
	- дератизация	10 000,00
2.5.2	Обучение, почтовые и представительские расходы	4 000,00
<b>3.</b>	<b>Активы ТСН</b>	<b>453 586,89</b>
3.1.	Остаток д/с на расчётном счёте на 31.12.2020 г.	98 756,55
3.2.	Дебиторская задолженность перед ТСН "Паркинг Кирова 27"	354 830,34
<b>5.</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, созданию системы управления, и оперативного информирования собственников.

В 2020 году проведено 10 заседаний правления ТСН. Принято и реализовано более 35 решений, направленных на выполнение программы ТСН и плана, утверждённого общим собранием.

Организован опрос собственников парковки о проекте реконструкции бетонных полов. Результаты опроса размещены на сайте [parkingkirova.ru](http://parkingkirova.ru)

Правление Товарищества выражает благодарность собственникам подземной автостоянки, поддержавшим нашу работу!

Председатель правления  
ТСН «Паркинг Кирова 27»



М.В. Бородихин