

**Отчет о проделанной работе правления
Товарищества собственников недвижимости
«Паркинг Кирова 27»
за 2025 год**

1. Введение

Правление ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2025 году проводило обслуживание и ремонт подземной автостоянки согласно финансово-хозяйственному плану, утверждённому Общим собранием. Все работы были проведены в установленные сроки в соответствии с имеющимися в наличии средствами. Ряд работ был проведён в объёмах больше запланированного. Вынуждены зафиксировать постоянное разрушение внешней гидроизоляции сооружений паркинга, которое приводит к ежегодным подтоплениям в осенний период.

2. Выполнение плана работ ТСН

В результате проведения плановых работ по многим статьям была существенная экономия средств. При этом все необходимые работы были выполнены качественно и в установленные сроки.

Так, например после весеннего паводка и небывалого подтопления проведён ряд комплексных мер по предупреждению в дальнейшем подобных случаев. Была забетонирована и дополнительно гидроизолирована стена в тамбуре выезда на отметке -6.900. Для устранения дефектов гидроизоляции пришлось отказаться от ремонта полов.

Правление считает, что, несмотря на все трудности, удалось решить целый ряд серьёзных задач и обеспечить нормальное функционирование подземной автостоянки в 2025 году.

В соответствии с планом работ, утверждённым общим собранием собственников, правление произвело следующие действия:

- выполнен большой объём работ по гидроизоляции и герметизации внешних и внутренних конструкций автостоянки;
- проведена замена участка 200 м² мягкой кровли здания;
- устроен обогрев канализационного стока;
- произведена гидроизоляция стен в выездном тамбуре на отметке -6.900 в том числе заделано 14 мест протечек;
- произведена гидроизоляция потолков на отметке 3.800 на площади 36 кв.м;
- произведён ремонт магистральной трубы теплоснабжения D80;
- проведён сезонный ремонт системы отопления;
- разработан новый проект противопожарной сигнализации и системы автоматического пожаротушения;
- проведены две генеральных уборки помещений в мае и в декабре.

3. Отчёт о доходах и расходах в 2025 г.

Доход ТСН в 2025 году формировался за счёт взносов собственников и за счёт платы арендаторов долевого имущества и составил - 5 156 712 рубля. В том числе д/с на расчётном счёте на 01.01.2025 г. - 118 419 рублей.

Соотношение доходов от аренды и взносов, полученных от собственников на содержание за отчётный период, составило 57% - взносы собственников и 43% - арендные платежи.

В 2025 году остался стабильным уровень дебиторской задолженности собственников за содержание и управление подземной автостоянкой. На 31.12.2024 г. дебиторская задолженность не превышает 4,4% от суммы доходов Товарищества. Наличие такой задолженности, конечно,

создаёт дополнительные сложности при исполнении финансово-хозяйственных планов, однако не оказывает серьёзного влияния на результат.

№	Статьи	План, р.	Факт, р.	%
1	Доходы ТСН	5 060 000	5 156 712	102
1.1.	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки	2 401 000	2 460 676	102
1.2.	Взносы собственников на коммунальные расходы	356 000	399 277	112
1.3.	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества	2 303 000	2 178 340	95
1.4.	Денежные средства на р/сч на 01.01.2025 г	118 419	118 419	100
2	Расходы ТСН	5 060 000	5 009 068	99
2.1	Административные расходы	898 000	837 801	93
2.1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	600 000	560 000	93
2.1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	180 000	192 000	107
2.1.3	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000	60 000	100
2.1.4	Банковское обслуживание и комиссии	25 000	16 246	65
2.1.5	Канцелярия и оргтехника	12 000	7 555	63
2.1.6	Налоги и сборы	21 000	2 000	10
2.2	Коммунальные расходы	356 000	401 970	113
2.2.1	Потребление электроэнергии	250 000	295 993	118
2.2.2	Отопление и горячая вода	95 000	96 312	101
2.2.3	Холодное водоснабжение	11 000	9 665	88
2.3	Хозяйственные расходы	2 476 000	2 501 666	101
2.3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	1 228 000	1 323 000	108
2.3.2	Услуги по уборке помещений и услуги сантехника, по договору	552 000	543 300	98
2.3.3	Электротехническое обслуживание, по договору	204 000	203 000	100
2.3.4	Обслуживание противопож. системы, вентиляции и дымоудаления	145 000	117 645	81
2.3.5	Вывоз мусора и снега, ген. уборки	250 000	206 605	83
2.3.6	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	97 000	108 116	111
2.4.	Ремонт и модернизация	1 230 000	1 194 871	97
2.4.1	Оборудование и инструменты	110 000	113 236	103
2.4.2	Запчасти, расходные материалы и материалы для ремонта	90 000	116 032	129
2.4.3	Ремонт системы отопления и подготовка к отопительному сезону	52 000	52 000	100
2.4.4	Прект противопожарной сигнализации	300 000	300 000	100
2.4.5	Гидроизоляция стен на уровне -6.900	150 000	543 137	362
2.4.6	Ремонт канализации	120 000	70 466	59
2.4.7	Ремонт полов 300 м2 (с устройством эпоксидного покрытия)	408 000	0	0
2.5.	Прочие расходы	100 000	72 760	73
2.5.1	Непредвиденные и аварийные расходы	90 000	60 760	68
2.5.2	Почтовые, представительские и организационные расходы	10 000	12 000	120
3.	Активы	301 929	301 929	100
3.1	Денежные средства на р/сч на 31.12.2025 г	79 070	79 070	100
3.2	Дебиторская задолженность перед ТСН	222 859	222 859	100
4.	Пассивы	0	0	100
4.1	Задолженность ТСН перед поставщиками и контрагентами	0	0	100

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 информированию собственников.

В 2025 году проведено 8 заседаний правления ТСН. Принято и реализовано более 30 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.