

**Отчет о проделанной работе правления  
Товарищества собственников недвижимости  
«Паркинг Кирова 27»  
за 2019 г.**

**1. Введение.**

ТСН «Паркинг Кирова 27» было создано благодаря упорной работе и на средства инициативной группы собственников

Группой были инициированы проверки пожарной безопасности, осмотры технического состояния, экспертиза гидроизоляции объекта. Налажено информирование собственников о реальном положении дел через собственный сайт. Были разработаны Устав и Программа ТСН.

В ТСН вступило подавляющее большинство собственников подземной автостоянки, что дало возможность провести в ноябре-декабре 2018 г. общее собрание, утвердившее своим решением передачу ТСН «Паркинг Кирова 27» управление долевой собственностью.

Директор УК ООО «Сибавтостройсервис», воспользовавшись своим правом собственника, обжаловал решение общего собрания, однако районный суд и апелляционная инстанция утвердили большинство принятых общим собранием решений, в том числе о прекращении действия договора с УК и о передаче управления автостоянкой ТСН.

Акт приема-передачи с протоколом разногласий был подписан 01.06.2019 г. С этой даты ТСН приступило к управлению объектом.

**2. Характеристика состояния объекта управления на момент приема-передачи.**

Осмотры технического состояния парковки от 25.12.2018 г. и от 02.04.2019 г., контрольные мероприятия Управления МЧС РФ по Новосибирской области от 16.04.2018 г. и от 05.12.2018 г., а также экспертиза, проведенная ООО Архитектурная мастерская «Тектоника» выявили следующие состояние объекта 12 лет находящегося под управлением ООО «Сибавтостройсервис»:

- многочисленные дефекты гидроизоляции, приведшие к протечкам, подтоплениям, коррозии металлических конструкций, а также к частичному разрушению стен и элементов перекрытий;

- неработающая и разукомплектованная система автоматического пожаротушения, срок годности основных элементов которой закончился в 2005-2010 годах;

- значительный износ, отсутствие и частичное разрушение штукатурного покрытия стен;

- некачественное, неровное покрытие и как следствие повышенный износ бетонных полов;

- аварийное состояние и некомплект внутренней электросети и сети освещения;

- коррозия и протечки труб канализации и водопровода;

- неисправный узел учета теплоснабжения;

- отсутствие зарегистрированного узла учета водоснабжения.

Указаны только основные недостатки, выявленные поверками, осмотрами, а также обнаруженные в процессе первых месяцев эксплуатации объекта.

ООО «Сибавтостройсервис» связанная через учредителей с застройщиком приняла парковку с серьёзными строительными недостатками и недоделками. В течение многих лет эти недостатки скрывались от собственников, для того чтобы прошёл гарантийный срок, в течение которого застройщику могут быть предъявлены претензии.

Кроме того, УК не исполняло свои обязательства по договору управления, не осуществляла нормального содержания, не проводила текущие и планово-предупредительные ремонты помещений, конструкций, оборудования и инженерных систем, что привело имущество собственников парковки в аварийное состояние.

### 3. Выполнение плана работ и программы ТСН

В соответствии с Программой ТСН «Паркинг Кирова 27» и планом работ, утверждённым общим собранием собственников 14.12.2018 г. правление произвело следующие действия:

- экспертиза состояния гидроизоляции;
- найм лицензированной охранной организации;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями;
- установка системы доступа по номерам мобильных телефонов;
- установка системы видеонаблюдения;
- частичный ремонт гидроизоляции и бетонирование отмостки на въезде и на выезде;
- ремонт теплового узла и подготовка к отопительному сезону;
- ликвидация склада отработанных ртутных ламп;
- ремонт электропроводки и замена осветительных приборов;
- ремонт помещений, для сдачи в аренду, а также коридора административного этажа;
- ремонт секционных ворот на въезде и на выезде;
- демонтаж металлических порогов и аварийных распашных ворот;
- установка электромагнитных замков и запуск в эксплуатацию двух входов в парковку;
- сдача в аренду офисных помещений и дополнительных парковочных мест;
- генеральная уборка помещений в июле и в декабре;
- исковое заявление в арбитражный суд о взыскании неосновательного обогащения ООО «Сибавтостройсервис» в период управления парковкой.

### 4. Отчёт о доходах и расходах в 2019 г.

Доходы ТСН в 2019 году формировались за счёт взносов собственников и за счёт платы арендаторов долевого имущества. Фактически доходы и расходы ТСН возникли только с 01.06.2019 г. (с даты передачи управления парковкой) т.е. в течение семи месяцев.

Соотношение доходов от аренды и взносов, полученных от собственников за отчётный период, составило 45% и 55% соответственно.

<b>1.</b>	<b>Всего доходов получено в 2019 г., руб.</b>	<b>1 802 773,30</b>
1.1.	Взносы собственников	993 243,30
1.2.	Доходы от аренды	809 530,00
<b>2.</b>	<b>Всего расходов в 2019 г., руб.</b>	<b>1 743 144,80</b>
2.1.	Управление	180 000,00
2.2.	Бухгалтерское обслуживание	54 000,00
2.3.	Охрана	479 523,00
2.4.	Пожарная безопасность	45 114,50
2.5.	Юридические услуги	87 119,00
2.6.	Связь и сайт	30 000,00
2.7.	Электроэнергия	73 383,35
2.8.	Отопление	15 760,68
2.9.	Уборка	100 450,00
2.10.	Вывоз снега	9 000,00
2.11.	Ремонт и модернизация	482 128,65
2.12.	Материалы и инструменты	170 829,47
2.13.	Налоговые выплаты	4 290,00
2.14.	Банковское обслуживание и комиссии	11 546,15
<b>3.</b>	<b>Активы на 31.12.2019 г., руб.</b>	<b>212 195,44</b>
1.3.	Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г.	146 566,19
1.4.	Денежные средства на р/счёте на 31.12.2019 г.	65 629,25

## 5. 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.

Благодаря финансовой поддержке группы собственников, осуществивших предоплату за услуги, удалось приступить к модернизации и неотложному ремонту парковки без задержки.

В 2019 году проведено 14 заседаний правления ТСН. Принято и реализовано более 50 решений, направленных на выполнение программы ТСН и плана, утверждённого общим собранием.

Организован опрос собственников парковки о приоритетах в работе на 2020 год. Результаты опроса размещены на сайте [parkingkirova.ru](http://parkingkirova.ru) и учтены в Финансово-хозяйственном плане на 2020 г.

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

Председатель правления

ТСН «Паркинг Кирова 27»



М.В. Бородихин