

**Отчет о проделанной работе правления  
Товарищества собственников недвижимости  
«Паркинг Кирова 27»  
за 2021 г.**

**1. Введение.**

Правление ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2021 г. проводило, текущее обслуживание подземной автостоянки согласно плану работ утверждённого Общим собранием, аварийные работы и работы по предписаниям МЧС. Все работы были проведены в установленные сроки в соответствии с имеющимися в наличии средствами. Ряд работ был проведён вне плана, в частности, установка перил лестничных маршей, замена противопожарного части противопожарного оборудования, разработка проекта реконструкции бетонных полов.

Объём выполненных работ был бы большим, однако часть средств имеющихся в распоряжении правления была направлена на выплату административных штрафов по результатам внеплановых проверок пожарной безопасности, инициированных по заявлениям Оспенникова В.В., что отвлекло ресурсы Товарищества от решения хозяйственных задач. Административные штрафы были выплачены по статье юридические услуги пошлины и штрафы.

В 2021 году был остановлен рост дебиторской задолженности собственников за содержание и управление подземной автостоянкой. В настоящее время дебиторская задолженность, не превышает 10% от суммы всех доходов ТСН. Наличие такой задолженности создаёт дополнительные сложности при исполнении финансово-хозяйственных планов.

Плановая работа по ремонту и модернизации на 2021 г. исполнена за исключением некоторых второстепенных пунктов, реализация которых перенесена на 2022 г. по причинам независящим от правления ТСН.

Правление считает, что несмотря на все трудности удалось решить целый ряд серьёзных задач и обеспечить нормальное функционирования подземной автостоянки в 2021 г.

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

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

- обновлена документация противопожарной системы подземной автостоянки;
- разработан проект реконструкции бетонных полов;
- на сайте [parkingkirova.ru](http://parkingkirova.ru) проведён опрос собственников по реализации проекта;
- реализована на практике система электронного голосования на общих собраниях членов ТСН и собственников парковочных мест;
- укомплектованы и опломбированы 36 пожарных шкафов в соответствии с новыми требованиями правил противопожарной безопасности;
- произведён ремонт и оборудование комнаты хранения шин для собственников подземной автостоянки;
- исполнено предписание МЧС по ремонту и замене противопожарного оборудования;
- произведена замена сливов и водостоков по внешнему контуру здания;
- проведена работа по гидроизоляции внутренней части температурных швов и примыканий автостоянки;
- подготовлен договор о совместной деятельности с ТСЖ «Уют» о ремонте гидроизоляции кровли автостоянки в летний период 2022 г.;
- приобретено для общего пользования гаражное оборудование (пуско-зарядное устройство и подкатной домкрат);
- проведены две генеральных уборки помещений в мае и в декабре.

### 3. Отчёт о доходах и расходах в 2021 г.

Доходы ТСН в 2021 году формировались за счёт взносов собственников и за счёт платы арендаторов долевого имущества 3 996 219,80 рублей. Остаток д/с на расчётном счёте на 01.01.2021 г. - 98 756,55 рублей.

Соотношение доходов от аренды и взносов, полученных от собственников за отчётный период, составило 46% и 54% соответственно.

№ п/п	Статьи	Сумма, руб.
<b>1</b>	<b>Доходы ТСН</b>	<b>3 996 219,80</b>
1.1.	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки, управление и на коммунальные услуги	1 877 576,58
1.2.	Взносы собственников на коммунальные услуги по тарифам поставщиков	273 878,19
1.3.	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	1 844 765,03
<b>2</b>	<b>Расходы ТСН</b>	<b>4 048 522,14</b>
<b>2.1</b>	<b>Административные расходы</b>	<b>1 182 733,62</b>
2.1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	410 000,00
2.1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	108 000,00
2.1.3	Юридические услуги, судебные расходы, пошлины и штрафы	598 000,00
2.1.4	Услуги содержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00
2.1.5	Банковское обслуживание и комиссии	21 517,62
2.1.6	Налоги и сборы	15 216,00
<b>2.2</b>	<b>Коммунальные расходы</b>	<b>350 405,86</b>
2.2.1	Потребление электроэнергии	213 211,19
2.2.2	Отопление и горячая вода	60 667,74
2.2.3	Холодное водоснабжение	8 451,93
2.2.4	Уборка и вывоз мусора (снега)	68 075,00
<b>2.3</b>	<b>Хозяйственные расходы</b>	<b>1 731 868,26</b>
2.3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	939 600,00
2.3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	282 910,00
2.3.3	Электро-техническое обслуживание подземной автостоянки, по договору	142 300,00
2.3.4	Услуги обеспечения противопожарной безопасности, по договору	102 300,00
2.3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот по договору	127 150,00
2.3.6	Запасные части и расходные материалы	137 608,26
<b>2.4.</b>	<b>Ремонт и модернизация</b>	<b>752 014,4</b>
2.4.1	Оборудование, инструменты, материалы для ремонта	150 614,40
2.4.2	Подготовка к отопительному сезону, ремонт и поверка оборудования	73 100,00
2.4.3	Ремонт противопожарного оборудования	149 855,00
2.4.4	Ремонт гидроизоляции	292 250,00
2.4.5	Ремонт и оборудование склада хранения шин	49 000,00
2.4.6	Замена дождевых сливов	47 195,00

<b>2.5.</b>	<b>Прочие расходы</b>	<b>31 500,00</b>
2.5.1	Непредвиденные и аварийные расходы	31 500,00
<b>3.</b>	<b>Активы ТСН</b>	<b>453 586,89</b>
3.1.	Остаток д/с на расчётном счёте на 31.12.2021 г.	16 837,55
3.2.	Дебиторская задолженность перед ТСН "Паркинг Кирова 27"	376 979,10
<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, подготовке документов и справок, а также по оперативному информированию собственников.

В 2021 году проведено 11 заседаний правления ТСН. Принято и реализовано более 40 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

Правление Товарищества выражает благодарность собственникам подземной автостоянки, поддерживающим работу правления!

Председатель правления  
ТСН «Паркинг Кирова 27»



М.В. Бородихин