

**Отчет о проделанной работе правления
Товарищества собственников недвижимости
«Паркинг Кирова 27»
за 2023 год**

1. Введение

Правление ТСН «Паркинг Кирова 27» в 2023 году проводило обслуживание подземной автостоянки согласно финансово-хозяйственному плану, утвержденному Общим собранием. Кроме работ по поддержанию технических систем, был проведен ремонт гидроизоляции, обеспыливание бетонных полов и окраска стен. Все работы были проведены в установленные сроки в соответствии с имеющимися в наличии средствами. Ряд работ был проведен в объемах больше запланированного.

2. Выполнение плана работ ТСН

В результате плановой работе по исполнению предписаний МЧС удалось избежать административных штрафов по результатам проверок пожарной безопасности, что естественно привело к экономии средств по статье «Юридические услуги, пошлины и штрафы».

Плановая работа по ремонту и модернизации на 2023 г. исполнена в объемах больше запланированного. Так, например вместо запланированных 400 м² было отремонтировано и окрашено 1350 м² стен.

Правление считает, что, несмотря на все трудности, удалось решить целый ряд серьезных задач и обеспечить нормальное функционирование подземной автостоянки в 2023 году.

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

- успешно пройдены все мероприятия по проверке исполнения предписаний МЧС;
- заключен новый договор обслуживания со Сбербанком, что позволило полностью исключить комиссию физлиц при оплате содержания и управления автостоянкой;
- выполнен большой объем работ по гидроизоляции и герметизации внешних и внутренних конструкций автостоянки;
- совместно с ТСЖ «Уют» проведены масштабные работы второго этапа по ремонту и замене гидроизоляции на подземных перекрытиях парковки;
- заменены обычные двери во внутренних помещениях на противопожарные;
- оборудован магнитными замками и открыт дополнительный выход из парковки;
- проведен ремонт и переоборудование системы отопления;
- проведен ремонт стен и окраска второго уровня (парковочные места с 57 по 96);
- отремонтированы кровельные элементы и устроен дополнительный водоотвод над входными группами;
- проведены две генеральных уборки помещений в мае и в декабре.

3. Отчёт о доходах и расходах в 2023 г.

Доходы ТСН в 2023 году формировались за счёт взносов собственников и за счёт платы арендаторов долевого имущества - 4 482 634,98 рублей. Остаток д/с на расчётном счёте на 01.01.2023 г. - 158 880,27 рублей.

Соотношение доходов от аренды и взносов, полученных от собственников на содержание за отчётный период, составило 51% - взносы собственников и 49% - арендные платежи.

В 2023 году остался стабильным уровень дебиторской задолженности собственников за содержание и управление подземной автостоянкой. На 31.12.2023 г. дебиторская задолженность не превышает 7% от суммы взносов. Наличие такой задолженности, конечно, создаёт дополнительные сложности при исполнении финансово-хозяйственных планов, однако не оказывает серьёзного влияния на результат.

№	Статьи	Факт, руб.
1	Доходы ТСН	4 482 634,98
1.1.	Взносы собственников на содержание подземной автостоянки (по утвержденному тарифу)	2 170 894,74
1.2.	Взносы собственников на коммунальные расходы подземной автостоянки по тарифам поставщиков	275 540,24
1.1.	Доходы от сдачи в аренду долевого имущества подземной автостоянки	2 036 200,00
2	Расходы ТСН	4 540 153,37
2.1	Административные расходы	719 551,00
2.1.1	Услуги управляющего подземной автостоянкой, по договору	480 000,00
2.1.2	Бухгалтерские услуги, по договору	144 000,00
2.1.3	Юридические услуги, штрафы и пошлины	0,00
2.1.4	Услуги поддержания сайта, телефонная связь и интернет по договору	60 000,00
2.1.5	Банковское обслуживание и комиссии	15 698,00
2.1.6	Налоги и сборы	19 853,00
2.2	Коммунальные расходы	454 618,30
2.2.1	Потребление электроэнергии	251 600,00
2.2.2	Отопление и горячая вода	82 918,30
2.2.3	Холодное водоснабжение	10 000,00
2.2.4	Вывоз мусора, уборка и вывоз снега	110 100,00
2.3	Хозяйственные расходы	1 645 974,00
2.3.1	Услуги по охране помещений подземной автостоянки, по договору	978 000,00
2.3.2	Услуги по уборке помещений подземной автостоянки, по договорам	288 000,00
2.3.3	Электротехническое обслуживание подземной автостоянки, по договорам	158 400,00
2.3.4	Обслуживание противопожарной системы, вентиляции и дымоудаления, по договору	156 100,00
2.3.5	Обслуживание и текущий ремонт секционных ворот	65 474,00
2.4.	Ремонт и модернизация	1 700 009,07
2.4.1	Оборудование и инструменты	79 363,06
2.4.2	Запчасти, расходные материалы и материалы для ремонта	99 362,19
2.4.3	Ремонт системы отопления и подготовка к отопительному сезону	45 000,00
2.4.4	Ремонт гидроизоляции перекрытий и стен	459 808,32
2.4.5	Обеспыливание и укрепление бетонных полов на пандусах и в проездах (2000 м2)	263 140,00
2.4.6	Ремонт мягкой кровли надземных сооружений автостоянки	146 000,00
2.4.7	Ремонт и окраска стен	578 885,50
2.4.8	Устройство дренажной системы температурного шва	28 450,00
2.5.	Прочие расходы	20 001,00
2.5.1	Непредвиденные и аварийные расходы	12 001,00
2.5.2	Почтовые и представительские расходы	8 000,00
3	Активы ТСН «Паркинг Кирова 27»	296 431,06
3.1	Средства на расчётном счёте на 31.12.2024 г.	65 442,00
3.2	Дебиторская задолженность перед ТСН	230 989,06
4.	Пассивы (долги)	0,00

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 через сайт parkingkirova.ru и группу WhatsApp.

В 2023 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.