

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
о деятельности Правления
Товарищества собственников недвижимости
«Комсомольский проспект 80»,
за 2025 год

Для осуществления постоянного технического обслуживания по мере необходимости были выполнены следующие работы:

- замена ламп освещения;
- частичная покраска стен парковки;
- обновление разметки машино-мест;
- обновление покрасочного покрытия ограждения на улице;
- установка сигнальных столбиков на улице и покраска полусфер;
- работы по электрическим сетям;
- замена фильтров приточной вентиляции, корректировка работы системы;
- техническое обслуживание и ремонтные работы для поломочной машины;
- работа с подрядными организациями.

Подготовка и проведение общего собрания собственников.

Согласно решениям предыдущего собрания осуществлено обустройство проема, монтаж новой двери и контроля доступа у ворот, а также монтаж новых ворот.

Председатель Правления
Товарищества собственников недвижимости
«Комсомольский проспект 80»

_____ Манунин А.Е.

Отчет ревизора ТСН «Комсомольский проспект 80» за 2025 год

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. проводилась Ревизором ТСН Козарь В.В. в соответствии с разработанным планом:

- 1) Выполнение решений общего собрания **ТСН «Комсомольский проспект 80»** и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- 2) Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

Проверка осуществлялась на основании анализа данных предоставленных Правлением и следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- 2) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- 3) Первичная бухгалтерская документация за 2025г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, авансовые отчеты, начисления в системе Бурмистр.

Собранием собственников на 2025 год были утверждены тарифы на обслуживание, в размере 79 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

В результате проверки бухгалтерских документов за указанный период определена доходная и расходная части бюджета ТСН:

Доходная часть:

№	Вид поступлений	Начислено собственникам, руб.	Задолженность на конец года, руб.
1	Взносы на текущее содержание и ремонт, КРСОИ	1 872 167	57 244
2	Пополнение резервного фонда	270 690	19 970
	ИТОГО	2 142 857	77 214

Более подробно:

Статья	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	ИТОГО
Текущее содержание и ремонт (Жилищная)	120 677	120 677	120 677	120 677	136 193	136 193	136 193	136 193	136 193	136 193	136 193	136 193	1 572 252
Тепловая энергия (Отопление)	6 904	31 775	19 007	40 869	28 006	20 106	0	0	0	0	0	1 717	148 384
Холодное водоснабжение КРСОИ (КРСОИ Холодная вода)	62	62	0	66	0	66	66	40	0	79	79	0	521
Эл/эн (однотарифный) (КРСОИ Электроэнергия)		22 264	13 632	11 066	11 317	9 710	8 463	9 917	8 076	9 836	6 263	10 303	120 846
Пени	502	485	552	562	666	799	995	1 254	846	854	882	1 047	9 445
Прочее	600	600	600	600	13 070	750	750	750	750	750	750	750	20 720
Пополнение резервного фонда ТСН (На помещение)			270 690										270 690
ИТОГО													2 142 857

Расходная часть:

№	Статья расходов	По смете на год, руб.	Оплачено, руб.
1	Текущее содержание и ремонт	1 622 224	1 293 934
2	КРСОИ		299 796
3	Резервный фонд		272 719
ИТОГО			1 866 449

Более подробно по пункту №1 "текущее содержание и ремонт":

№	Статья расходов	Единицы измерения	Запланировано по смете на год	Фактически оплачено за год
1 Расходы на управление ТСН				
1.1	Финансово-аналитическое обслуживание (бухгалтер, расчетчик)	руб./год	176 400	162 000
1.2	Юридическая поддержка	руб./год	18 000	15 000
1.3	Расходы на управление (РКО, СРМ, сайт, ГСМ, GSM, почта, канцелярия, налоги)	руб./год	332 280	307 367

2 Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН				
2.1	Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	руб./год	228 000	147 300
2.2	Техническое обслуживание общего имущества (работы и материалы)	руб./год	251 000	174 012
2.3	Санитарное обслуживание (влажная уборка)	руб./год	192 000	187 947
2.4	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и СКУДа	руб./год	97 584	129 571
2.5	Уборка прилегающей территории	руб./год	80 000	52 500
2.6	Консьержи	руб./год	63 360	55 776
2.7	Техническое обслуживание автоматических ворот	руб./год	110 000	17 000

3 Непредвиденные текущие расходы ТСН				
3.1	Отчисления на непредвиденные текущие расходы (монтаж тревожной кнопки, обновление кассы и прочее)	руб./год	73 600	45 461

ИТОГО по пункту 1		1 622 224	1 293 934
--------------------------	--	------------------	------------------

Более подробно по пункту №2 "КРСОИ":

2.1	Электроэнергия УРАЛЭНЕРГОСБЫТ ООО	руб./год		124 104
2.2	Водоснабжение ПОВВ МУП	руб./год		709
2.3	Тепловая энергия РЕМЖИЛЗАКАЗЧИК-ЖЭУ №2 ООО	руб./год		174 983
ИТОГО по пункту 2				299 796

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ТСН

Лимит фонда (по решения собрания собственников)

200 000

№ п.п.	Статья пополнения и расходов	Поступление	Расход
1	Выставлено собственникам 1700р. в ноябре 2024г. по решению правления ТСН, оформленным Протоколом №1 от 28.10.2024г. - закупка и монтаж демпферов на углы колонн Закупка и монтаж демпферов на столбы	178 500	158 257
2	Выставлено собственникам 2578р. в марте 2025г. по решению правления ТСН, оформленным Протоколом №1 от 18.03.2025г. - доплата за замену ворот и пополнение фонда Доплата за замену ворот, утвержденную Протоколом №1 от 01.05.2024г. общего собрания собственников (вопрос №6)	270 690	108 434
3	Покупка и установка оборудования для въезда / выезда в парковку с помощью rfid-меток согласно решению правления ТСН, оформленного Протоколом №4 от 22.12.2025г.		164 285
	Задолженность собственников по состоянию на 01.01.2026г.	-19 970	
	Поступления (договор аренды от 21.01.2025г.) за 2025г.	44 000	
	Размещение месячных остатков денежных средств ТСН на депозите за 2025г.	67 481	
	ИТОГО	540 701	430 976
	Остаток денежных средств резервного фонда	109 725	
	Общая сумма для пополнения резервного фонда до 200 000 по решению собрания	90 275	
	Сумма для пополнения резервного фонда на 1 машино-место для сохранения полного лимита фонда	860	

Заключение Ревизора

- 1). Использование средств товарищества носит Целевой характер. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- 2). В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

_____ / Козарь В.В.

Смета расходов на 2026 год

№	Статья расходов	Единицы измерения	Сумма, руб.
1	Расходы на управление ТСН		
1.1	Финансово-аналитическое обслуживание (бухгалтер, расчетчик)	руб./год	204 600
1.2	Юридическая поддержка	руб./год	36 000
1.3	Расходы на управление (РКО, СРМ, сайт, ГСМ, GSM, почта, канцелярия, налоги)	руб./год	382 680

2	Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН		
2.1	Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	руб./год	264 000
2.2	Техническое обслуживание общего имущества (работы и материалы)	руб./год	295 000
2.3	Санитарное обслуживание (влажная уборка)	руб./год	230 400
2.4	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и СКУДа	руб./год	189 600
2.5	Уборка прилегающей территории	руб./год	80 000
2.6	Консьержи	руб./год	63 360
2.7	Техническое обслуживание автоматических ворот	руб./год	86 000
2.8	Абонентское обслуживание тревожной кнопки	руб./год	40 950

3	Непредвиденные текущие расходы ТСН		
3.1	Отчисления на непредвиденные текущие расходы	руб./год	70 000

ИТОГО по смете, руб./год

1 942 590

Предлагаемый тариф на содержание и текущий ремонт + 20%	руб. с м ² в месяц	95
Действующий тариф	руб. с м ² в месяц	79

Расчетные площади, м2

1708