

ОТЧЕТ

о работе, проведенной Правлением
Товарищества собственников недвижимости
«Комсомольский проспект 80»,
за 2021 год

В рамках платежей за коммунальные услуги для осуществления постоянной уборки подземной автостоянки были куплены:

- Подметальная машина Nilfisk SW250;
- Поломоечная машина Viper AS430C.

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

- замена ламп освещения;
- замена ручек на противопожарных дверях;
- восстановление покрасочного покрытия дверей;
- увеличено ограждение на улице для безопасного въезда / выезда;
- ремонт автоматических подъемных ворот;
- работы по электрическим сетям (дополнительный датчик движения);
- обновление, расширение системы СКУДа и видеонаблюдения;
- обновление разметки машино-мест и нумерации;
- монтаж греющего кабеля и утепления труб холодного водоснабжения;
- установка wifi оборудования на территории автопарковки;
- поверка узла учета тепла;
- замена расходных материалов для поломоечной машины.

Совместно с застройщиком, силами и ресурсами застройщика произведены работы по гарантийным обязательствам и «недоделкам» на подземной автостоянке:

- доустановка недостающего оборудования для пожарной сигнализации;
- восстановление работоспособности и ремонт автоматических ворот;
- установка дополнительных калориферов в вентиляционные камеры и лифтовой холл.

Разработан договор управления и подписан с частью собственников.

Подготовлено и проведено внеочередное собрание. В рамках собранных целевых средств по ОСС от 31.08.2021г осуществлено утепление труб отопления и закуплена техника для автоматизации системы вентиляции.

Председатель Правления
Товарищества собственников недвижимости
«Комсомольский проспект 80»

_____ Манунин А.Е.

Приложение №2. Отчет ревизора по итогам ревизии

Отчет ревизора ТСН «Комсомольский проспект 80» за 2021г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. 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 предоставленных Правлением и следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- 2) Протоколы общих собраний ТСН «Комсомольский проспект 80» в 2020г. и 2021г.;
- 3) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- 4) Первичная бухгалтерская документация за 2021г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

В ходе проверки установлено: 16 сентября 2020 г. ТСН «Комсомольский проспект 80» внесено в Единый государственный реестр юридический лиц; ОГРН 1207400033983. В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняли: - Крышталь Сергей Владимирович (Протокол №1 от 10.09.2020г.) с 16.09.2020г. по 26.01.2021г., Манунин Андрей Евгеньевич (Протокол №1 от 18.01.2021г.) с 27.01.2021г. по настоящее время.

В соответствии с Решением собрания ТСН «Комсомольский проспект 80» Товарищество управляет недвижимостью самостоятельно. В сентябре 2020 г. ТСН «Комсомольский проспект 80» было проведено общее собрание собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования (Протокол № 1 от 10.09.2020г.).

Согласно решениям ОСС Протокол №1 от 10 сентября 2020г. утвержден тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества определен в размере 53,8 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади. Также было принято решение утвердить целевые взносы в размере 4 936 руб. на одно машино-место на монтаж системы видеонаблюдения и системы управления, а также на регистрационные действия по регистрации ТСН. Общая сумма по видеонаблюдению составила 518 093 руб., сумма по регистрации ТСН – 15 000 руб.

Согласно решениям ОСС Протокол №2 от 31 августа 2021г. утвержден тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества определен в размере 51 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади. Также было принято решение утвердить целевые взносы в размере 5750 руб. на одно машино-место.

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

Доходная часть

Вид поступлений	Долг на 01.01.2021	Начислено собственникам	оплачено собственниками	Задолженность
Взносы на содержание и текущий ремонт	146 570	1 338 563	1 413 185	71 947
Целевые взносы	90 224	603 750	472 861	221 113

ИТОГО поступление денежных средств 1 886 046 руб.

Расходная часть

Вид расхода	Оплачено	Начислено
Ремонт ворот	38 790	38 790
Покупка уборочной техники АЛТО ООО	197 061	197 061
Оплата учетной системы Бурмистр.ру ООО	14 600	14 600
Содержание сайта	2 699	2 699
Уборка парковки	101 270	101 270
Текущее содержание парковки	115 098	115 098
Видеонаблюдение, СКУД, консьержи	226 825	226 825
Уборка территории	58 800	58 800
Бухгалтерское обслуживание	120 000	120 000
Водоснабжение ПОВВ МУП	1 649	1 649
Аренда поломоечной машины	3 128	3 128
Юридические услуги	10 500	10 500
Тепловая энергия РЕМЖИЛЗАКАЗЧИК-ЖЭУ №2 ООО	118 032,45	118 032,45
Электроэнергия УРАЛЭНЕРГОСБЫТ ООО	57 878	57 878
Система пожарной безопасности ЧЕЛЯБСПЕЦАВТОМАТИКА ООО	133 323	133 323
Налоги и госпошлины	18 871	18 871
Поверка счетчиков	15 950	15 950
Предоплата за оборудование для вентиляции	256 845	
Материалы для ремонта	135 604	135 604
Услуги банков	12 627	12 627
Расходы на управление	3 0115	30 115
Оплата за видеокамеры по Протоколу общего собрания	239 836	239 836

ИТОГО расход денежных средств 1 791 469 руб.

Остаток средств на счетах на 31.12.2021:

По текущей деятельности – 248,87

По целевым взносам – 94 328,27

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.
- 3). Полученные целевые средства были полностью потрачены согласно решению Общего Собрания Собственников №1 от 10.09.2020г.
- 4). Целевые средства были не полностью потрачены согласно решению Общего Собрания Собственников №2 от 31.08.2021г. в связи с продолжающимся сбором денежных средств.

_____ / Козарь В.В.

Приложение №3. Смета расходов на 2022/2023 года и стоимость обслуживания коммунальных услуг

РАСЧЕТНЫЕ ПЛОЩАДИ, м2

ВСЕГО
1 710,40

Смета расходов на 2022 / 2023 года

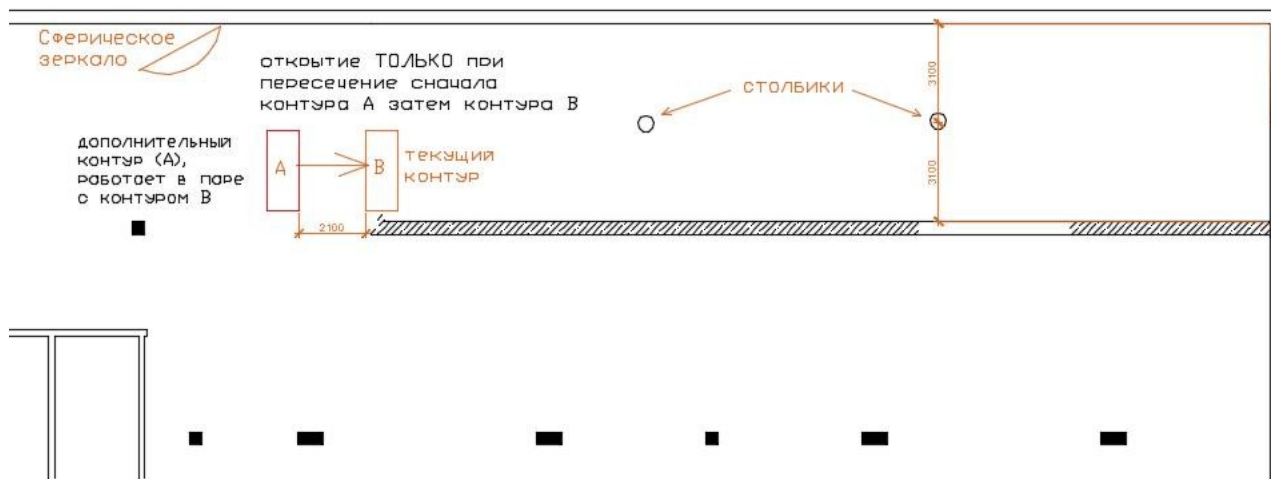
№	Статья	Единицы измерения	Сумма
1 Расходы на управление ТСН			
1.1	Финансово-аналитическое обслуживание (бухгалтер, расчетчик)	руб./год	126 000
1.2	Юридическая поддержка	руб./год	22 000
1.3	Аренда офиса	руб./год	13 200
1.4	Расходы на управление (РКО, СРМ, сайт, ГСМ, GSM, почта, канцелярия, налоги)	руб./год	210 600
2 Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН			
2.1	Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	руб./год	150 000
2.2	Техническое обслуживание общедомового имущества (работы и материалы)	руб./год	138 000
2.3	Санитарное обслуживание (влажная уборка)	руб./год	135 850
2.4	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения и СКУДа	руб./год	103 584
2.5	Уборка прилегающей территории	руб./год	66 400
2.6	Консьержи	руб./год	46 800
2.7	Техническое обслуживание автоматических ворот	руб./год	30 000
3 Непредвиденные текущие расходы ТСН			
3.1	Отчисления на непредвиденные текущие расходы	руб./год	107 266

ИТОГО по смете, руб./год

1 149 700

Предлагаемый Тариф на содержание и текущий ремонт	руб. с м ² в месяц	56
Тариф 2021-2022 года (текущий)	руб. с м ² в месяц	51

Приложение №4. Схематическое расположение объектов безопасности и автоматизации выезда. Расчет затрат



Общее количество объектов недвижимости

105

Наименование	Цена, руб.	Количество, шт.	Сумма, руб.
Двойной индукционный контур на открытие ворот	20 500,00	1	20 500,00
Запасной модуль управления воротами ESIM320	19 700,00	1	19 700,00
Доставка	1 000,00	1	1 000,00
Сигнальные лампы для индикации открытия ворот	5 630,00	2	11 260,00
ИТОГО			52 460

Единовременная стоимость с 1го объекта недвижимости, руб.

500