

**Акт**

**рассмотрения ревизионной комиссией**

**сметы доходов и расходов, предложенной Правлением ТСН «Прибрежный» с 01.01.2025**

1. Рост заработной платы по сравнению с предыдущей сметой составил 2,4 млн рублей.

		<b>Действующее ШР/ мес</b>	<b>Стало</b>	<b>Отклонение (мес.)</b>	<b>откл ФОТ + ВЗН год</b>
<b>Вознаграждения членов Правления в т.ч. НДС</b>		<b>45 570</b>			
<i>Вознаграждение Председателя Правления</i>	<b>1</b>	<b>35 000</b>	<b>50 000</b>	<b>15 000</b>	<b>234 360,00</b>
<b>Отчисления в ПФР и страховые взносы</b>		<b>10 570</b>	<b>15 100</b>	<b>4 530</b>	
<i>ЗП персонала управления в т.ч. НДС</i>		<b>55 000</b>	<b>115 000</b>	<b>60 000</b>	<b>937 440,00</b>
<i>Завхоз</i>	<b>-1</b>	<b>30 000</b>		<b>-30 000</b>	
<i>Техник - смотритель</i>	<b>+1</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	
<i>Инженер</i>	<b>+1</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	
<i>Бухгалтер</i>		<b>25 000</b>	<b>40 000</b>	<b>15 000</b>	
<b>Отчисления в ПФР и страховые взносы</b>		<b>16 610</b>	<b>34 730</b>	<b>18 120</b>	
<i>ЗП обслуживающего персонала в т.ч. НДС</i>		<b>184 484</b>	<b>250 000</b>	<b>65 516</b>	<b>1 023 621,98</b>
<i>Электрик-сантехник</i>		<b>16 242</b>		<b>-16 242</b>	
<i>Электрик</i>	<b>0,5</b>		<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	
<i>Сантехник</i>	<b>0,5</b>		<b>12 500</b>	<b>12 500</b>	
<i>Уборщик МОП-4 чел</i>		<b>72 000</b>	<b>90 000</b>	<b>18 000</b>	
<i>Рабочий по обслуживанию зданий</i>			<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	
<i>Охранник -4 чел</i>		<b>80 000</b>	<b>90 000</b>	<b>10 000</b>	
<i>Садовник-дворник</i>			<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	
<i>Дворник</i>		<b>16 242</b>		<b>-16 242</b>	
<b>Отчисления в ПФР и страховые взносы</b>		<b>55 714</b>	<b>75 500</b>	<b>19 786</b>	
<b>Итого ФЗП</b>		<b>274 484</b>	<b>415 000</b>	<b>140 516</b>	
<b>Итого взносов</b>		<b>82 894</b>	<b>125 330</b>	<b>42 436</b>	
<b>Всего ФЗП и налогов</b>		<b>357 378</b>	<b>540 330</b>	<b>182 952</b>	<b>2 195 421,98</b>
<i>Премимальный фонд</i>			<b>114 406</b>		<b>114 406,00</b>
<i>Замена на случай отпуска</i>			<b>137 457</b>		<b>137 457,00</b>
		<b>4 288 538</b>	<b>6 735 823</b>		<b>2 447 285,00</b>

*Рост расходов на заработную плату связан с повышением заработной платы, введением новых штатных единиц, необходимостью замены штатных сотрудников на время отпуска и выплаты премий к Новому году, 8 Марта, 23 февраля и Дню рождения. Размеры окладов было/стало приведены в таблице.*

- Расходные материалы для тех.обслуживания комплекса в смете заложены с ростом их стоимости.
- Стоимость вывоза мусора принимается исходя из стоимости по действующему договору, без учета ее повышения. Платежи за вывоз мусора осуществляются исходя из фактического количества вывозов, по мере заполнения контейнеров. В летний период количество вывозов мусора больше, по сравнению с зимним периодом. В смете по кварталам стоимость вывозов распределена равномерно.

4. Услуги связи предусматривают мобильную связь трех сотрудников и расходов на создание сайта ТСН.

5. В смету вносятся платежи по ОДН на электроэнергию и водоснабжение. Расходы взяты исходя из фактического потребления за 11 месяцев. В настоящее время ТСН производит оплату общедомовых нужд за счет разницы в площадях, на которые фактически была рассчитана смета - 12620 кв.м, при фактическом начислении на 14556,29 кв.м. Кроме того, в смете не обозначен паркинг. Однако, лифты работают круглосуточно, насосы, полив насаждений, мойка полов осуществляются постоянно. Фактически расходы различаются по месяцам, исходя из степени заселенности и сезона, однако, в смете они распределены равномерно. Согласно п.40 раздела VI Постановления правительства от 06.05.2011 №354, Потребители должны отдельно вносить плату за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, предоставленные потребителю в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

В связи с вышесказанным ревизионная комиссия предлагает:

- Вынести из сметы стоимость коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН) и осуществлять их оплату исходя из фактических ежемесячных показаний. Факт потребления показывает, что величина данных расходов необоснованно завышена.
- Для подсчета фактических расходов на ОДН, предлагаем установить приборы учета ресурсов на все места их общественного потребления.
- Ежемесячно составлять баланс потребления ресурсов с объяснением причин их потерь.

№ счетчика	Категория ЭЭ	ИПУ ЭЭ общее потребление	ИПУ МОП	ИТОГО по комплексу	Выставлено КЭ	Отклонение	Причина отклонения
	Население	50					
	нежилые помещения	10					
	паркинг	10					
112	Лифты		5				
114	Освещение		3				
115	Насосы и пр.		2				
		70	10	80	100	20	
№ счетчика	категорияХВС	ИПУ ЭЭ общее потребление	ИПУ МОП	ИТОГО по комплексу	Выставлено ВК	Отклонение	Причина отклонения
	Население	50					
	нежилые помещения	10					
	паркинг	10					
112	полив		5				
114	мытьё полов		3				
		70	8	78	100	22	

- Общедомовые расходы ежемесячно распределять на собственников помещений комплекса, пропорционально площади принадлежащей им собственности. В идеальном варианте отклонений быть не должно. У каждого собственника установлены индивидуальные приборы учета ХВС и ЭЭ. Потери возможны при аварии или воровстве, что должно отражаться в соответствующих актах при их выявлении.

- Вменить в обязанности техника-смотрителя, при снятии показаний и возникновении причин необоснованных общедомовых расходов ресурсов, совместно с инженером или другим компетентным

должностным лицом изыскивать возможность входа в помещения для проверки незаконных подключений, составлять ежемесячно энергобаланс по ОДН с указанием возможных причин отклонений.

6. Услуги вневедомственной охраны, дератизации, расчетов НГВ взяты исходя из действующих договоров.

7. Текущий ремонт предполагает выполнение следующего комплекса работ:

			1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	
Капитальный ремонт лифтов	2 блок	1 шт малый		400 000			Смета
Капитальный ремонт лифтов	2 блок	2 шт большой	350 000				Благотворительность
Ремонт инженерных сетей подвал	подвал		420 000				смета
Ремонт лестницы центральной (плитка)	3 блок	6 и 7 этаж		150 000			смета
Ремонт деформационного шва м/у 2 и 3 блоками	3 блок	2,3,4,5,6, 7 эт.	50 000				смета
Ремонт холла (Ремонт ОДИ Комплекса)	3 блок	1 этаж	150 000				смета

Исходя из того, что наш комплекс необходимо привести в порядок до начала курортного сезона и в последнее время никаких ремонтных работ в нем не производилось, затраты ревизионной комиссией принимаются.

**Предложение:**

расходы по ремонту холла после сноса помещения, незаконно возведенного бухгалтером Замятиной, по итогам фактически понесенных затрат, через обращение в суд выставить ей к возмещению. Это предложение выносится на рассмотрение общего собрания членов ТСН.

**Кроме вышеизложенной информации существует необходимость рассмотрения следующей темы.**

Правлением внесен в состав сметы пункт по изготовлению специальных технических условий (СТУ) по противопожарной безопасности комплекса на сумму 2 000 000 рублей. По этому вопросу существует два мнения:

**Первое** высказывает общественный совет собственников о том, что существует акт ввода дома в эксплуатацию и можно ограничиться только разработкой пожарных рисков.

**Второе.** Точка зрения Правления сводится к тому, что в СТУ входят и пожарные риски и проект дальнейшего удешевления процесса монтажа систем пожарного тушения, пожарной сигнализации, системы дымоудаления.

Ревизионная комиссия проконсультировалась по этому вопросу в МЧС Московской области, по месту постоянного проживания. Получили следующий ответ. Действительно, СТУ составляются на этапе проектирования здания и позволяют найти лазейки в действующем законодательстве при монтаже систем пожаротушения. В нашем случае, если техническая документация не утеряна, то там должен быть раздел по установке пожаротушения и систем дымоудаления. Если есть проект, то от него отступить нельзя и монтаж осуществляется строго по проекту. Изменения в проект можно внести,

*но это нужно пройти заново весь путь их согласования по инстанциям. Если документации нет, то необходимо обратиться в Архив. В БТИ хранится поэтажный план, а в Архиве проекты на проложенные инженерные коммуникации. Если будет справка, что в Архиве таких данных нет, то в этом случае нам помогут СТУ. У нас на руках будет справка, что старый проект утерян, а новый в виде СТУ, будут служить проектным решением (изменением в проект). В этом случае СТУ помогут сократить расходы на монтаж систем пожаротушения и дымоудаления.*

*Для принятия окончательного решения по этому вопросу необходимо учитывать следующее:*

*1. Нам все равно необходимо осуществлять монтаж и ввод в действие систем ППБ. Без них мы подвергаем большому риску свое имущество и, в первую очередь, жизни проживающих, а также риск закрытия комплекса службами МЧС.*

*2. Какую сумму мы готовы выделить для решения вопроса?*

*3. Мы все должны подчиняться решению большинства собственников.*

*Ревизионная комиссия со своей стороны предлагает Правлению вынести на рассмотрение общего собрания членов ТСН две сметы - с пожарными рисками и СТУ. Собственникам необходимо иметь в виду, что вариантов делать или не делать систему ППБ в доме у нас нет. Вопрос только в том, какую сумму мы готовы за это заплатить и какая степень безопасности, при этом, будет получена, кто в Правлении будет ответственным за решение этого вопроса.*

**8.** Аварийные работы предполагают заключение договора с аварийной службой ООО "ПАРТЕНИТ-СЕРВИС". В случае возникновения аварийных ситуаций, у жителей будет возможность в кратчайшие сроки устранять их.

**9.** Техобслуживание системы видеонаблюдения предполагают техобслуживание действующей видеочамеры, а также приобретение дополнительных купольных видеочамер, с их монтажом в паркинг и в холл блока 2.

**10.** Благоустройство включает в себя подготовку придомовой территории к курортному сезону.

**11.** Расходы банка, мебель и оргтехника в офис, аренда сервера в пределах нормальных значений.

#### **Доходы:**

Начисление взносов производится исходя из общей площади здания по БТИ – 12488,2 кв.м, в т.ч. паркинг – 278,8 м2. По прочим документам (передаточным актам застройщика) начисляется на площадь 2068,09 кв.м.