

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.

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

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 видеосистемы, а также приобретение дополнительных купольных камер, 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.