

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора ТСН «Александрйский маяк» о смете доходов и расходов (финансовый план)
на 2017 год и о размерах обязательных платежей и взносов на содержание общего имущества
жилого многоквартирного дома на 2017 год

город Москва, город Сочи
20 февраля 2017 года

Место проведения работы: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, находящийся по адресу: 354000, город Сочи, переулок Морской, дом 1/1, а также город Москва.

Сроки проведения работы по подготовке заключения: с 12 февраля 2017 года по 20 февраля 2017 года.

К участию проводимой работы были привлечены: Председатель Правления Арчинов Валерий Викторович, управляющий Парнюгин Игорь Михайлович, главный бухгалтер Верещагина Валентина Петровна, юрисконсульт Гусев Сергей Михайлович.

Целью проведения работы по подготовке настоящего заключения является проверка цифровых показателей расходов и доходов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Александрйский маяк» на 2017 год, заложенные в смете, предлагаемой Правлением к утверждению на годовом общем собрании членов ТСН «Александрйский маяк» в форме очно-заочного голосования в период с 03 апреля по 20 апреля 2017 года включительно.

1. Доходная часть будет сформирована:

№ п/п	Доходы - источники поступления	Планируемые поступления в целом за 2017 г., руб.	Планируемые ежемесячные поступления в 2017 г., руб.	Основание
1	Целевые, ежемесячные платежи, направляемые ТСН на оплату расходов на содержание, обслуживание, ремонта дома и коммунальных услуг	20 936 769,60	1 744 730,80	79 рублей x 22085,2м2 общей площади в доме, на которые имеются свидетельства о собственности
2	Вознаграждение поверенного(товарищества) , в связи с исполнением обязательств по транзитным операциям средств доверителей (собственников)	265 022,40	22 085,20	1 руб. x 22085,2м2 общей площади в доме, на которые имеются свидетельства о собственности
	ИТОГО:	21 201 792,00	1 766 816,00	

2. Изучив и проведя анализ действующих в ТСН договоров по обеспечению дома коммунальными ресурсами, техническому обслуживанию оборудованию, запланированному текущему ремонт инженерного оборудования, сетей, систем, а также проверив заложенные цены на

запасные части, детали, товары, работы и услуги, подтверждаю следующую планируемую расходную часть:

№ п/п	Расходы	Планируемые расходы в целом за 2017 г., в руб.	Планируемые ежемесячные расходы в 2017 г., в руб.	Основание
1.	Содержание домовладения	5 020 458,60	418 371,55	
1.1.	ФОТ персонала по уборке домовладения (5 шт. единиц), в том числе обязательные платежи	2 067 576,00	172 298,00	штатное расписание
1.2.	Вывоз отходов ТБО	155 232,00	12 936,00	Договор №033/16/Ц от 25.12.2015г.ООО "Эко-Сервис" 16 машин в месяц
1.3.	Общедомовые коммунальные платежи (по приборам учета)	2 182 225,60	181 852,13	Договор с ОАО "Кубаньэнергосбыт", с ООО "Сочиводоканал", с МУП города Сочи "Сочитеплоэнерго"
1.4.	Расходные материалы, спецодежда для уборки дома и придомовой территории, озеленение, мойка фасадного остекления, санитарно-эпидемиологические работы, текущий ремонт общего имущества	530 185,00	44 182,08	Мойка фасадного остекления-200 000руб, хозяйственные материалы -200000 руб., согласно перечня плановых работ ТО (ответственный главный инженер)-130185 руб.
1.5.	Техническое обслуживание и ремонт АПС	60 500,00	5 041,67	согласно перечня плановых работ ТО (ответственный главный инженер)
1.6.	Аварийное электропитание((дизель генератора)	24 740,00	2 061,67	Дт-10000 руб. согласно перечня плановых работ ТО (ответственный главный инженер)-14740 руб.
2.	Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт	8 942 496,40	745 208,03	
2.1.	ФОТ технического персонала (4шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	2 743 575,00	228 631,25	штатное расписание
2.2.	Обучение/повышение квалификации/аттестация технического персонала	20 000,00	1 666,67	согласно перечня плановых работ ТО (ответственный главный инженер)
2.3.	Электродетали для текущего ремонта электрооборудования, телевидения, световой рекламы .видеонаблюдения и освещения, утилизация люминисцентных и энергосберегающих ламп	466 848,00	38 904,00	согласно перечня плановых работ ТО (ответственный главный инженер)
2.4	Содержание, обслуживание, текущий ремонт общего имущества, инженерных систем, сетей и коммуникаций	2 093 343,80	174 445,32	

2.4.1.	Техническое обслуживание лифтов	499 129,80	41 594,15	Договор №0002424635 от 01.11.2012г ООО "КОНЕ лифтс"
2.4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	40 000,00	3 333,33	Договор ООО "Инженер-консультационный центр "ПАЛ"
2.4.3.	Аварийно-технические работы на лифтовом оборудовании	373 720,00	31 143,33	Согласно перечню плановых работ ТО (ответственный главный инженер)
2.4.4.	Аварийно-технические работы на инженерных сетях и оборудовании собственными и привлеченными силами, ремонт водовода холодного водоснабжения ТСЖ.	1 180 494,00	98 374,50	Согласно перечню плановых работ ТО (ответственный главный инженер)
2.4.5	Проверка общедомового теплового счетчика	0,00	0,00	Согласно перечню плановых работ ТО (ответственный главный инженер)
2.5.	Организация и обеспечение пропускного режима в доме и охрана дома техническими средствами	3 618 729,60	301 560,80	
2.5.1.	ФОТ контролеров (8шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	3 249 792,00	270 816,00	штатное расписание
2.5.2.	Оплата по срочным договорам по охране , в том числе обязательные платежи с ФОТ	255 192,00	21 266,00	Срочные договора
2.5.3.	Услуги централизованной охраны	104 529,60	8 710,80	Договор №39036031 от 12.11.2013 УВО по городу-курорту Сочи филиал ФГКУ УВО ГУ МВД России по Краснодарскому краю
2.5.4.	Обслуживание технических средств охраны	9 216,00	768,00	Договор №284 от 01.02.2013г. ООО "Защита"
3.	Расходы по управлению общим имуществом	6 394 936,00	532 911,33	
3.1.	ФОТ АУП ТСН (7шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	5 101 236,00	425 103,00	штатное расписание
3.2.	Расходы на приобретение и ремонт мебели, оргтехники, канцелярских товаров, товаров личной гигиены и питьевой воды	208 100,00	17 341,67	
3.3.	Банковское обслуживание	78 000,00	6 500,00	Договора на банковское обслуживания(прием и перечисление платежей, в том числе по системе "Город", услуга АС "Мобильный банк плюс", подготовка выписок по движению денежных средств по заявке ТСЖ и т.д) ПАО "Сбербанк России"
3.4.	Обслуживание компьютерных программ 1С	36 000,00	3 000,00	Договор ООО "Айти центр"
3.5.	Страхование (общего имущества, гр.	2 000,00	166,67	Страхование лифтов ООО "Группа Ренессанс"

	Ответственности)			Страхования"
3.6.	Прочие расходы (судебные, нотариальные, регистрационные, госпошлины, почтовые, типографские, др.)	80 400,00	6 700,00	Договор с Почтой России, авансовые отчеты
3.7.	Расходы на телефонную связь, интернет	87 600,00	7 300,00	Договор ООО "Бизнес-Связь", Краснодарский филиал ОАО "Ростелеком"
3.8.	Расходы по аренде офисных помещений	789 600,00	65 800,00	Договора Филиал ООО "Управляющая компания "ГРАС" в г. Сочи
3.9.	Расходы по экспертизе, на замеры, техдокументацию из БТИ, Кадастра, ЕГРН и др.	12 000,00	1 000,00	
4.	ИНЫЕ РАСХОДЫ	843 901,00	70 325,08	
4.1.	Вознаграждение председателю правления	828 000,00	69 000,00	
4.2.	Налог по УСН 6% от дохода предпринимательской деятельности	15 901,00	1 325,08	с дохода 265 022,40руб.
ВСЕГО РАСХОДОВ		21 201 792,00	1 766 816,00	

Примечание: Указанные в Разделе "Основание" - авансовые отчеты, это просчитанные расходы, на которые имеются отчетные финансовые документы, произведенные ТСН в 2016 году

3. Службой главного инженера составлен перечень ремонтных работ (текущего ремонта), стоимость запасных частей общедомового инженерно-технического оборудования, необходимых провести в 2017 году, согласно регламентам и инструкциям производителей оборудования, систем и т.д., а именно:

№ п/п	Наименование работ	Кол-во, шт.	Стоимость за 1 шт., руб.	Стоимость всего, руб.	Причина выполнения ремонта или замены	Примечание
1	Обучение и подтверждение квалификации инженерно-технического персонала в Учебно-курсовом комбинате г. Сочи по курсам: тепловые энергоустановки, групп электробезопасности и пожарной безопасности	5	4000	20000	Необходимое условие для допуска ИТП к отопительному сезону. Требования Ростехнадзора	
2	Заключение договора на утилизацию люминисцентных и энергосберегающих ламп (Предоставление контейнера и его вывоз)	2	4780	9560 <u>12435</u> 21995	Требования Ростехнадзора	
3	Поверка городской метрологической службой манометров и термометров ИТП-2, ХВС и бойлерной: - манометры - термометры биметаллические - термометры стеклянные	24 12 8	75 492 135	1800 5904 <u>1080</u> 8784	Необходимое условие для допуска ИТП к отопительному сезону	

4	Перезарядка огнетушителей: - огнетушитель ОУ-8	60	700	42000	Срок эксплуатации 10 лет. Заканчивается в марте 2017 г.	замена ЗПУ,
5	Техническое обслуживание и ремонт АПС (автоматической пожарной сигнализации): - замена АКБ - замена пожарных извещателей	10 30	1100 250	11000 <u>7500</u> 18500	Вышел срок годности Замена неисправных	
6	Замена затворов дисковых поворотных Siemens на трубопроводах горячего водоснабжения на ИТП-2: - диаметром DN 150 - диаметром DN 200 и запорных вентилей на трубопроводе холодного водоснабжения: - диаметром DN 100	4 4 2	7900 14800 4730	31600 59200 <u>9460</u> 0	Задвижки не обеспечивают полное перекрытие воды, затруднено проведение техобслуживания теплообменника и насосов, чистка фильтров	Заказ в городе Москва
7	Замена ремкомплекта (подшипников и металлокерамических уплотнений вала) циркуляционного насоса Grundfos - 0,55 кВт в бойлерной	4	5700	22800	Износ оборудования. Шум при работе насосов, подтекание сальников	
8	Замена ремкомплекта (подшипников и металлокерамических уплотнений вала) циркуляционного насоса Grundfos - 7,5 кВт на ИТП-5	2	7850	7850	Износ оборудования. Шум при работе насоса, подтекание сальника	
9	Замена ремкомплекта (подшипников и металлокерамических уплотнений вала) циркуляционного насоса Grundfos - 11 кВт на ИТП-5	2	8900	8900	Износ оборудования. Шум при работе насосов, подтекание сальников	
10	Замена ремкомплекта (подшипников и металлокерамических уплотнений вала) циркуляционного насоса Grundfos -5,5 кВт на ИТП-1	4	6400	6400	Износ оборудования. Шум при работе насосов, подтекание сальников	
11	Замена обратного клапана Grundfos в системе холодного водоснабжения	2	16000	32000	Износ оборудования. Клапана пропускают воду	
12	Замена предохранительного клапана Pregran PN16 на бойлере нижней зоны системы горячего водоснабжения	1	49760	49760	Износ оборудования. При перепадах давления	Заказ в г. Санкт-Петербурге

					происходит сброс воды	
13	Замена электронных датчиков температуры в ИТП	8	1600	12800	Замена неисправных	
14	Замена масла и масляного фильтра на двигателе дизельной электростанции	1	14740	14740	Согласно Инструкции по эксплуатации по наработке моточасов масло подлежит замене	
15	Установка вытяжной вентиляционной установки в шахте панорамного лифта	1	12600	12600	Высокая температура в летний период, греется оборудование	Материалы работа
16	Косметический ремонт потолков и стен площадок панорамного лифта	26	1550	40300	Требуется шпаклевка и покраска потолков и стен	Материалы работа
17	Ремонт освещения, светильников и замена сгоревших ламп: - закупка светодиодных ламп трубка 20 Вт - закупка дросселей и ламп освещения в паркинг - закупка светодиодных ламп 5 Вт и 7 Вт в коридоры, на лестничные площадки и уличные фонари - закупка датчиков движения	200 250 200 20	160 90 80 600	32000 22500 16000 <u>12000</u> 82500	Замена в паркинге на светодиодные В запас на склад Замена вышедших из строя	
18	Ремонт электрощитов, щитов автоматики: - закупка пускателей электромагнитных - закупка автоматических выключателей - закупка тэнов электронагревательных	10 20 6	800 450 2500	8000 9000 <u>15000</u> 32000	Замена вышедших из строя	
19	Ремонт неоновой рекламы: - закупка высоковольтных трансформаторов 15000 В 12000 В	7 3	10250 9600	71750 <u>28800</u> 100550	В запас, на склад. Регулярность выхода из строя трансформаторов составляет: 1 шт. в полтора/два месяца	
20	Закупить и установить блок автоматического управления воротами паркинга	1	28800	28800	Старый блок устарел, часто требуется ремонт	

21	Закупка оборудования для нужд ТСН: - аппарат сварочный с комплектом проводов и маской - ручной полуавтоматический подъемник типа «Рохля» - УШМ (болгарка большая)	1 1 1	26000 19000 11500	26000 0 0 26000	Необходим при ремонте водоводов, стоек и столбиков Для перемещения оборудования и тяжелых предметов Для резки труб, швейлеров, металлических стоек
22	Расходные материалы для проведения технического обслуживания, ремонта оборудования, помещений здания и хоз. инв.	12	3000 в месяц	36000	Шпатлевка, краска, растворители, прокладки, смазки, радиодетали, крепежный материал, и.т.п.
23	Ремонт лифтового оборудования. Закупить и установить 1. Панорамный лифт: - выравнивание направляющих по всей шахте и лебедки, установка дополнительных кронштейнов - замена троса ограничителя скорости - подгонка и выравнивание грузов противовеса - кнопка вызова «вверх» - кнопка вызова «вниз» - кабель соединительный - кабель соединительный - пульт ревизии 2. Пассажирский и грузовой лифты: - подгонка и выравнивание грузов противовеса - кнопки приказов в кабине - кнопки вызова «вверх» - кнопки вызова «вниз» - фартук под кабину 3. Пляжный лифт: - покраска крыши шахты и металлоконструкций 4. Освидетельствование лифтов	1 1 1 6 8 6 4 1 1 7 5 10 1 1 5	Стоимость определяется 97000 10000 5500 2600 1150 630 44100 10000 3850 5260 3100 7400 4850 7600	Стоимость определяется 97000 10000 33000 20800 6900 2520 44100 10000 26950 26300 31000 7400 4850 320820 40000	В связи с естественной просадкой здания повело направляющие Износ, заломы, скрутки Естественный износ оборудования. Замена вышедших из строя элементов и принадлежностей
24	Ремонт и техническое обслуживание двух систем отопления/охлаждения Чиллеров "CARRIER" (теплонасосов) с заменой масла во всех 16-ти компрессорах: 1. Чиллер (теплонасос) № 1 (2 контура) - материалы	1	378500 159600	378500 159600	По наработке часов необходим ремонт двух теплонасосов Чиллеров с заменой масла во всех 16-ти компрессорах, заменой фреона

	- работы 2. Чиллер (теплонасос) № 2 (2 контура) - материалы - работы	1	333500 159600	333500 <u>159600</u> 1031200	и фильтров. Согласно Инструкции по эксплуатации перед сезоном необходимо провести техническое обслуживание, проверку и настройку параметров	
25	Ремонт водовода холодного водоснабжения	1	Стоимость определя ется	0	В 2012 году в зоне ответственности ТСН у «Парк отеля» был прорван основной водовод холодного водоснабжения ТСН, произведено переподключени е на резервную пожарную ветку	
26	Ремонт кровли, удаление пузырей, гидроизоляция швов	1	68185	68185	Частичный латочный ремонт поврежденных мест	
27	Замена блока питания ATC Nortel Meridian	1	97859	97859	Блок питания работает нестабильно, периодически отключается	
28	Замена аккумуляторных батарей ATC Nortel Meridian	12	6000	6000	Аккумуляторы вышли из строя	12В 33А/ч
29	Замена блока питания на ПК-видеорегистраторе в серверной	2	4000	8000	Плановая замена по сроку эксплуатации	
30	Замена радиодеталей в блоках питания видеокamer, ПК, материнских платах и мониторах	50	50	2500	Плановая замена по сроку эксплуатации	
31	Замена элементов питания в материнских платах ПК в помещении охраны и серверной	25	250	6250	Истекает срок годности. Требуется замена	
32	Установка видеокamerы и дополнительного оборудования в кабине пассажирского лифта	1	17800	17800	Предотвращение порчи имущества	
33	Замена блоков питания видеокamer	10	500	5000	Плановая замена по сроку	
34	Устройство общедомовой сети спутникового телевидения на мультисвитчах, включая стоимость монтажных и	1	992112	0	Совершенствова ние телевизионного вещания	До двери каждой квартиры

	пусконаладочных работ					
35	Замена мониторов Samsung в помещении охраны мониторы 19.5" ASUS VS207T-P	6	9599	57594	Старение оборудования, плохое качество изображения	

Общая стоимость закупок запасных частей, материалов и выполнения работ составляет 2 286 87,00 (Два миллиона двести восемьдесят шесть тысяч четыреста восемьдесят семь) рублей.

Вывод: Смета доходов и расходов (финансовый план) на 2017 год и о размерах обязательных платежей и взносов на содержание общего имущества жилого многоквартирного дома на 2017 год подтверждается.

Настоящее заключение оформлено в 3-х подлинных экземплярах.

Ревизор

Г.О. Хачатурова

Всего пронумеровано, прошито и скреплено печатью
ТСН «Александрийский маяк» 9 (девять) листов.

РЕВИЗОР

ТСН «Александрийский маяк»

Хачатурова Галина Осиповна

Г.О. Хачатурова

м.п.

«20» февраля 2017 года

