

**Отчет о финансово-хозяйственной деятельности
и исполнении сметы доходов и расходов
ТСН «Малый Ахун» за период 01.10.2020-31.12.2021г.**

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Малый Ахун» за период с 01 октября 2020 года по 31 декабря 2021 года подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период и предоставления информации о текущем финансовом положении Товарищества.

Товарищество собственников недвижимости «Малый Ахун» создано 30.03.2018г. с целью управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Сочи, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14А. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обеспечение совместного использования общего имущества;
- содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества дома и придомовой территории;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников;
- текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории.

Отчет составлен на основании бухгалтерской и иной документации Товарищества.

Содержание:

1. Сведения о Правлении.
2. Сведения о наличии и исполнении договоров с ресурсоснабжающими организациями по обеспечению поставки коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.
3. Сведения о наличии и исполнении договоров на обслуживание инженерных систем.
4. Общая судебная нагрузка за отчетный период.
5. Председатель Правления, Управляющий ТСН.
6. О бухучете.
7. Финансово-хозяйственная деятельность.
 - 7.1 Информация о задолженностях.
 - 7.2 Информация о движении средств по банковским счетам.
 - 7.3 Расшифровка расходов на товары, работы и услуги, оплаченные с расчетного счета.

- 7.4 Расчеты по оплате труда.
- 7.5 Расчеты с подотчетными лицами.
- 7.6 Исполнение сметы
- 8. О Ревизионной комиссии (Ревком).
- 9. О задачах на 2022 год.
- 10. Заключительная часть.

1. Сведения о Правлении.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ и Устава ТСН руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Согласно Устава ТСН из состава Правления решением Правления выбирается Председатель Правления. В период с 15.10.2020г. по 26.02.2021г. обязанности Председателя Правления исполнял Скрыпник Константин Витальевич, а с 19.03.2021г. по настоящее время - Кешишян Оксана Сергеевна.

На начало отчетного периода Правление ТСН состояло из 5 человек, на конец отчетного периода Членами Правления Товарищества являются три человека: Кешишян О.С., Ендуткина О.А., Ривин М.Л. Правление осуществляет свою деятельность согласно Устава ТСН «Малый Ахун». За отчетный период Правление провело более 30 заседаний для принятия решений по текущим задачам.

2. Сведения о наличии и исполнении договоров с ресурсоснабжающими организациями по обеспечению поставки коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

Согласно статьям 154, 158 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения. Согласно *«Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»*, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее – Правила № 354) объем ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, составляет разницу между показаниями общедомового прибора учета и начислениями по жилым (нежилым) помещениям (начисленным по показаниям индивидуальных приборов учета или по нормативам). Если эта разница больше нуля, то она распределяется на всех собственников помещений, расположенных в доме.

Постановлением № 124 от 14.02.2012г. Правительство РФ утвердило Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими

организациями (далее – РСО) на энергоснабжение, теплоснабжение и (или) горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, поставки газа (далее - Правила № 124). В соответствии с пунктом 21(1) Правил № 124 при наличии в многоквартирном доме установленного общедомового прибора учёта коммунальных ресурсов объём ресурса на содержание общедомового имущества равен разнице между показаниями общедомового прибора учёта (ОДПУ) и суммой потребления ресурсов в помещениях собственников, определяемой по показаниям ИПУ собственников или расчётными методами согласно Правил № 354.

Согласно пункта 4 Правила № 124 управляющая домом организация, товарищество или жилищный кооператив вне зависимости от наличия прямого договора собственников с РСО обязаны заключить с поставщиком ресурсов отдельный договор ресурсоснабжения в целях поставки ресурсов для содержания общего имущества многоквартирного дома.

Информация о договорах на поставку ресурсов на общедомовые с ресурсоснабжающими организациями:

2.1 МУП г. Сочи «Водоканал» – поставка холодного водоснабжения и водоотведения.

Договор на поставки услуги холодного водоснабжения (ХВС) и водоотведения в целях предоставления собственникам и иным пользователям помещений МКД коммунальной услуги, потребляемой при содержании общего имущества МКД, был подписан 25.01.2021 с протоколом разногласий. Договор датирован 28.07.2020, вступил в силу с момента подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения сторон с 01.01.2020г. Показания общедомовых приборов учёта (ОДПУ) ежемесячно предоставляются Товариществом в МУП «Водоканал» согласно условиям договора.

Начиная с января 2021 года Товарищество начисляет собственникам в квитанциях ежемесячное потребление по услуге ХВС в целях содержания общего имущества дома отдельной строкой «ХВС и водоотведение ОДН», пропорционально площади помещений собственников и согласно начислений и расчетов, полученных от РСО. Сумма начислений подтверждается подробным расчетом объёмов оказанных услуг в целях содержания общего имущества дома по каждому периоду с раскрытием всех составляющих расчета, в том числе показаний индивидуальных и общедомовых приборов учёта, а также первичной бухгалтерской документацией.

2.2 ООО «Хоста» - поставка услуги тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение (ГВС) в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

До августа 2019 года ООО «Хоста» самостоятельно начисляла в квитанциях собственников услугу по ГВС на ОДН, а с августа 2019 года ООО «Хоста» в рамках договора № 0071/1 ТЭ-19 от 08.08.2019г. производила начисления по услуге поставки тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества МКД. Товарищество в период 2019-2021гг не производило оплат за это потребление и не распределяло его на собственников.

Начиная с июля 2021 года Товарищество стало начислять собственникам в квитанциях ежемесячное потребление по услуге теплоснабжения на ГВС в целях содержания общего имущества дома отдельной строкой «Горячее водоснабжение ОДН (подогрев, теплоноситель)» пропорционально площади помещений собственников и согласно начислений и расчетов, полученных от РСО. Сумма начислений подтверждается подробным расчетом объемов оказанных услуг в целях содержания общего имущества дома по каждому периоду с раскрытием всех составляющих расчета, в том числе показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета, а также первичной бухгалтерской документацией.

Неоплаченная и нераспределенная ранее собственникам задолженность за потребление услуги тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение (ГВС) в целях содержания общего имущества многоквартирного дома за период с 01.08.2019г. по 31.05.2021г. составила 392813,27 рублей и согласно решению Правления (протокол №144 от 24.01.2022г.) была начислена в квитанции собственникам отдельной строкой «ОДН ГВС за период с 01.08.2019 года по 31.05.2021 года» пропорционально площади помещений и в рассрочку в течении 10 месяцев, начиная с квитанций за январь 2022г.

О новом договоре теплоснабжения.

ООО «Хоста» предоставило Товариществу новый договор теплоснабжения № 0043 ТЭ-21 от 01.04.2021 г. на поставку тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. По результатам рассмотрения условий нового договора-оферты Товарищество направило в ООО «Хоста» протокол разногласий от 14.05.2021 г. с изложением спорных пунктов в новой редакции. Сопроводительным письмом к протоколу разногласий Товарищество мотивировано обосновало необходимость урегулирования условий договора в

редакции протокола разногласий, а также указало на отсутствие целесообразности предоставления со стороны ООО «Хоста» протокола *согласования* разногласий. В своем протоколе разногласий Товарищество предложило 43 поправки к условиям договора-оферты. Основные разногласия связаны с определением границ балансовой принадлежности, пределов ответственности поставщика ресурсов, методикой расчета платы за потребление. Навязывание условий договора теплоснабжения, противоречащее требованиям действующего законодательства, неправомерно, поэтому и в связи с отказом ООО «Хоста» от внесения поправок в договор-оферту Товарищество обратилось в Арбитражный суд на понуждение к заключению договора (дело № А32-30403/2021 находится в производстве с 08.07.2021г., очередное заседание состоится 05.04.2022г).

2.1 ПАО «ТНС энерго Кубань» – поставка электрической энергии в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

К началу отчетного периода Товарищество оплат по услуге поставки электрической энергии в целях содержания общего имущества многоквартирного дома не производило. В результате чего в период с сентябрь 2020 по октябрь 2021 года ПАО «ТНС энерго Кубань» направило в суд 9 (девять) исковых заявлений о взыскании около 2,5 млн. руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за период 2018-2021гг. По одному исковому заявлению о взыскании 1470664 руб. за период 01.05.2018-31.07.2019гг. суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции о взыскании средств в пользу ПАО (то есть дело было завершено в пользу Товарищества). Остальные 8 (восемь) исковых заявлений (за период потребления 01.09.2019 - 31.07.2021гг.) находятся в текущем производстве Арбитражного суда Краснодарского края (ближайшие судебные заседания назначены на март, май, июнь 2022 года). Со стороны Товарищества по данным судебным спорам ведется регулярная работа по составлению и направлению отзывов и ходатайств на предоставление документов, обосновывающих корректный расчет предъявленной задолженности.

Начиная с августа 2021 года ежемесячное потребление услуги по поставке электрической энергии в целях содержания общего имущества многоквартирного дома Товарищество начисляет собственникам в квитанциях отдельной строкой «Электроэнергия по НН»*, пропорционально площади помещений собственников и согласно начислений и расчетов, полученных от ПАО. Сумма начислений подтверждается подробным расчетом объемов оказанных услуг в целях содержания общего имущества дома по каждому периоду с раскрытием всех составляющих расчета, в том числе показаний

индивидуальных и общедомовых приборов учета, также первичной бухгалтерской документацией.

**Для справки: Электроэнергия НН - обозначает «низкое напряжение» в 0,4 кВ и ниже. Данное обозначение принято Приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004г. N 20-э/2, согласно которому электрическая энергии дифференцируется по четырем уровням напряжения.*

О новом договоре энергоснабжения.

ПАО «ТНС энерго Кубань» предоставила Товариществу новый договор энергоснабжения № 23020600156 от 06.07.2021г. на поставку электрической энергии в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. По результатам рассмотрения условий договора-оферты Товарищество направило в ПАО протокол разногласий от 09.09.2021г. с изложением спорных пунктов в новой редакции, предложив около 50 поправок, связанных с определением границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, доступом к прибору учета, методикой расчета платы за потребление электроэнергии и проч. Письмом от 28.10.2021г. Товарищество уведомило ПАО «ТНС энерго Кубань» о том, что не согласно с условиями договора энергоснабжения. В частности, перенесение границ балансовой принадлежности за пределы многоквартирного дома противоречит пункту 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491. Письмом от 26.01.2022г. Товарищество также утвердило свою позицию по иным пунктам разногласий. Ожидается ответ от ПАО «ТНС энерго Кубань».

ВАЖНО. Для проверки со стороны Товарищества корректности начислений за поставку услуг по электроснабжению, по поставке тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение, а также услуг по поставке холодного водоснабжения и водоотведения в целях содержания общего имущества МКД необходимо, чтобы собственники помещений ежемесячно и своевременно направляли поставщикам ресурсов показания своих индивидуальных приборов учета, в том числе нулевые показания и нулевые расходы.

3. Сведения о наличии и исполнении договоров на обслуживание инженерных систем.

У Товарищества заключены следующие договора на эксплуатационное обслуживание инженерных систем дома:

3.1 на круглосуточное аварийное обслуживание внутренних инженерных систем дома с **ООО «Городская аварийная служба»**, договор от 01.01.2021г.

Согласно договору, аварийная служба незамедлительно, качественно, в сроки по нормам эксплуатации жилищного фонда должна устранять аварийные ситуации на системах водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения дома.

Состояние расчетов по договору:

Наименование контрагента и предмет договора	фактические расходы в месяц	Долг на 01.10.20г., руб.	Начислено, руб	Оплачено за отчетный период, в том числе долги за прошлый период руб.	Долг на 31.12.21г., руб.
ООО «Городская аварийная служба», аварийно-диспетчерское обслуживание дома (договор от 01.01.2021 г. №21)	15 000,00	0,00	202 000,00	187 000,00	15 000,00

3.2 на техническое обслуживание лифтового оборудования с **ООО «Южлифтсервис»**, договор от 22.10.2018г.

Лифтовое оборудование находится в исправном состоянии, за отчетный период условия договора не менялись, с подрядчиком сложились устойчивые отношения, качество обслуживания оценивается как хорошее, после последней замены деталей лифта второго дома количество заявок по неисправностям пассажирского лифта к концу 2021 года сократилось.

Состояние расчетов по договору:

Наименование контрагента и предмет договора	фактические расходы в месяц	Долг на 01.10.20г., руб.	Начислено, руб	Оплачено за отчетный период, в том числе долги за прошлый период руб.	Долг на 31.12.21г., руб.
ООО «Южлифтсервис», техническое обслуживание лифтового оборудования (договор от 22.10.2018 г. №151/2)	34 400,00	103 200,00	506 290,00	575 090,00	34 400,00

3.3 на обслуживание систем пожарной сигнализации и оповещения с ООО «Регион безопасности», договор был заключен 28.08.2020г.

Состояние расчетов по договору:

Наименование контрагента и предмет договора	фактические расходы в месяц	Долг на 01.10.20г, руб.	Начислено, руб	Оплачено за отчетный период, в том числе долги за прошлый период руб.	Долг на 31.12.21г, руб.
ООО «Регион безопасности» обслуживание систем пожарной сигнализации и оповещения (Договор от 28.08.2020 г. №1/20)	21 000,00	34 000,00	315 000,00	307 000,00	42 000,00

4. Общая судебная нагрузка за отчетный период.

Судебные иски представлены в порядке календарной последовательности появления исков.

Номер дела	Содержание иска	Примечание
1) А32-27756/2019, в производстве с 18.06.2019г, истец ТСН «Малый Ахун»	об истребовании из чужого незаконного владения ООО "Прометей" подвального помещения	Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 26.12.2019г. иски были удовлетворены. Не согласившись с указанным судебным актом, ООО «Прометей» обжаловал его в апелляционной инстанции, но с юридической помощью от первого председателя ТСН апелляция завершилась в пользу ТСН (решением апелляционного суда от 04.02.2021г. жалоба ООО «Прометей» была оставлена без удовлетворения)
2) А32-40165/2020, в производстве с 25.09.2020г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань»	о взыскании 1470664 руб. задолженности за электроэнергию по ОДН за период 01.05.2018- 31.07.2019гг.	Решением арбитражного суда от 11.02.21г. иск был удовлетворен полностью.

		Не согласившись с указанным судебным актом, ТСН обжаловал его в апелляционной инстанции и выиграл дело (решением апелляционного суда от 20.05.2021г. прежнее решение арбитражного суда было отменено)
3) А32-40166/2020, в производстве с 25.09.2020г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань	о взыскании 574490 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за период 01.09.2019- 30.04.2020гг, и пени в размере 15728 руб.	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, ТСН выдвинул требования обосновать расчет начислений, исправить ошибки в начислениях, очередное заседание назначено на 15.03.2022г.
4) А32-10605/2021, в производстве с 22.03.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань	о взыскании 61328 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за ноябрь-декабрь 2020г., и пени с 29.01.2021г. по день фактической оплаты	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, очередное заседание назначено на 19.04.2022г.
5) А32-25953/2021, в производстве с 14.06.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань	о взыскании 38118 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за январь 2021, пени с 24.03.2021г. по день фактической оплаты	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, решение суда еще не принято.
6) А32-25701/2021, в производстве с 17.06.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань»	о взыскании 130254 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за период с июля 2020 года по октябрь 2020 года	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, очередное заседание назначено на 23.03.2022г.

7) А32-26453/2021, в производстве с 06.07.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань»	о взыскании 83342 руб. задолженности и пени за электроэнергию на ОДН	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, очередное заседание назначено на 17.05.2022г.
8) А32-21636/2021, в производстве с 24.06.2021г, истец ООО «Хоста»	о взыскании 384428 руб. задолженности по договору теплоснабжения от 08.08.2019г № 0071/1 ТЭ-19 за период с 01.08.2019г по 28.02.2021г, и пени с 18.03.2021г по день фактической оплаты	Истец отказался от иска на сумму 384428 руб. (исковые требования были урегулированы сторонами зачетом), судом принято решение о взыскании с ТСН 10987,92 руб. пеней, 13910,85 руб. пеней, 10904,93 руб. госпошлины, 233 руб. почтовых расходов
9) А32-30403/2021, в производстве с 08.07.2021г, истец ТСН «Малый Ахун»	к ООО «Хоста» об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора теплоснабжения от 01.04.2021г. №0043 ТЭ-21, об обязанности ООО «Хоста» заключить с ТСН «Малый Ахун» публичный договор теплоснабжения на поставку тепловой энергии и теплоносителя на горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома на условиях, определенных судом	Очередное заседание назначено на 05.04.2022г.
10) А32-29811/2021, в производстве с 15.07.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань»	о взыскании 87750 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за период 01.03.2021-30.04.2021г., и пени с 22.06.2021г. по день фактической оплаты	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, очередное заседание назначено на 15.06.2022г.
11) А32-42594/2021, в производстве с 17.09.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань»	о взыскании 59938 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за период с 01.06.2021 по 30.06.2021г., пени с 01.09.2021г. по день фактической оплаты	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, очередное заседание назначено на 18.05.2022г.

12) А32-50144/21, в производстве с 29.10.2021г., истец ПАО «ТНС энерго Кубань»	о взыскании 28295 руб. задолженности за электроэнергию на ОДН за июль 2021г, и пени с 01.10.2021г. по день фактической оплаты	По заявлению ТСН дело переведено из рассмотрения по правилам упрощенного производства в порядок общего производства, очередное заседание назначено на 15.03.2022г.
--	---	--

В связи с большим количеством судебных споров на начало отчетного периода у Товарищества возникла срочная необходимость в подборе юридического сопровождения и оплате юридических услуг, не запланированных в таком количестве по смете ТСН (*бюджет по статье 6 «Содержание ТСН» включает организацию бухгалтерского, налогового, управленческого учета, взаимодействие с надзорными органами, юридическое и информационное сопровождение и равен 1руб. с 1 кв.м. в месяце*), в результате чего средства внутри сметы были вынужденно перераспределены между разными статьями расхода.

Одним из приоритетов Товарищества на 2022-й год является завершение судебных процессов и заключение отвечающих интересам ТСН договоров с РСО на поставку тепловой (на ГВС) и электрической энергии на общедомовые нужды.

5. Председатель Правления, Управляющий ТСН.

Сметой не предусмотрено оплаты Правлению за осуществление их работы, но предусмотрена зарплата для квалифицированного наемного Управляющего ТСН, которого предполагалось найти на рынке труда и принять на работу по отдельному договору. Фактически, за отчетный период наемный Управляющий ТСН сменился 4 раза и по результатам опыта работы Правления с Управляющим был сделан вывод о том, что ни один из этих наемных Управляющих не был заинтересован в качественном управлении домом, в том числе, потому что не являлся жильцом дома. В 2021 году при временном отсутствии наемного Управляющего его функции несколько раз брал на себя текущий Председатель Правления, в том числе за отдельную плату по договору возмездного оказания услуг (ГПХ) согласно решениям заседаний Правления Товарищества.

6. О бухучете.

Учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. ТСН «Малый Ахун» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы, уменьшенные на величину произведённых расходов.

Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета.

Бухгалтерский учет, отчетность, расчет и начисление квартплаты ведутся с применением программ: 1С: "Бухгалтерия", "Эллис Квартплата", "Контур-Экстерн".

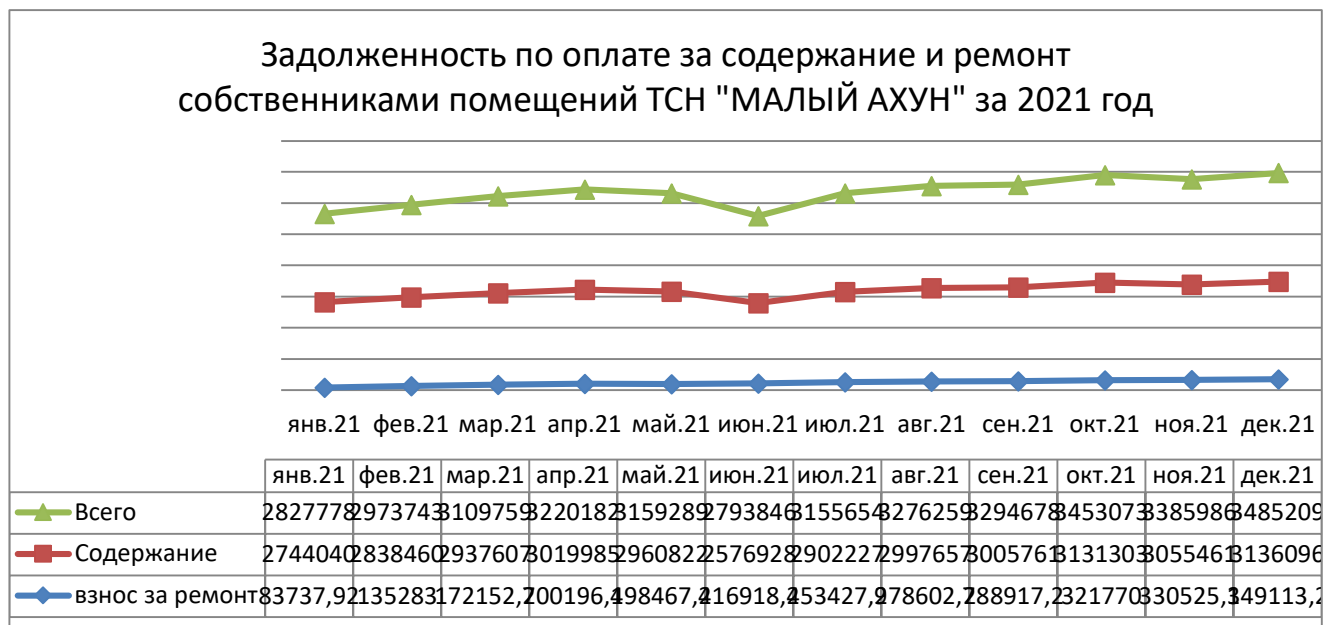
Всего за отчетный период бухгалтер сменялся 4 раза, текущий бухгалтер работает в штате ТСН с августа 2021 года.

7. Финансово-хозяйственная деятельность.

Статья 154 Жилищного кодекса РФ включает в плату за жилое помещение и коммунальные услуги следующее: плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется собственниками на основании тарифов на содержание жилья и сметы расходов, утвержденной Протоколом общего собрания членов Товарищества № 667 от 06.09.2020г. Отдельные взносы на ремонт дома учитываются на отдельном счете Товарищества, открытом согласно решению протокола № 1 общего собрания от 25.05.2019г.

7.1 Информация о задолженностях



За 2021 год динамика роста задолженности сократилась более чем в 3 раза, а ежемесячная недоимка за содержание и оплаты взносов за ремонт дома уменьшилась в 2 раза, с 18% от суммы начислений за период с апреля 2018 года по декабрь 2020 года до 9% в 2021 году.

7.2 Информация о движении средств по банковским счетам

Движение средств по отдельному резервному счету на ремонт дома № 40703810700000711830, открытому в АО Тинькофф Банк, за отчетный период:

	Остаток на счёте на 01.10.2020г (<i>без учета депозита 600.000,00 руб., размещенного на отдельном депозитном счете</i>).	171 599,33
1	Поступило на расчётный счёт, в т.ч.	809 898,50
1.1	Оплата собственниками целевых средств на ремонт дома	798 545,23
1.2	Оплата собственниками платы за содержания дома	11 353,27
2	Перечислено с расчётного счёта, в т.ч.	11 400,50
2.1	Списано взыскание пени в ФСС	47,23

2.2	перечислено на основной расчетный счет платы за содержания дома (в счет корректировки)	11 353,27
3	Остаток на счёте на 31.12.2021 (без учета депозита 600.000,00 руб., возвращенного банком на основной расчетный счет)	970 097,33
4	<i>Использование средств для оплаты ремонта козырька подъезда произведено с расчетного счета за счет средств резервного счета на ремонт дома (согласно протокола заседания Правления № 138 от 29/10/2021), урегулирование остатка на двух счетах произведено в январе 2022 года (согласно протокола заседания Правления № 144 от 21/01/2022)</i>	137 650,00

Движение средств по депозитным счетам, открытым к резервному счету на ремонт дома:

	Остаток на счетах на 01.10.2020	600 000,00
1	Поступило на счета	0,00
2	Перечислено со счётов, в т.ч.:	600 000,00
2.1	возврат банком депозитов на основной расчетный счет	600 000,00
3	Остаток на депозитных счетах на 31.12.2021	0,00

Движение денежных средств по основному расчётному счёту №40703810300000706368, открытому в АО Тинькофф Банк, за отчётный период:

	Остаток на расчётном счёте на 01.10.2020, руб.	810 583,88
1.	Поступило на расчётный счёт, в т.ч.	6 962 537,05
1.1	Оплата жильцов за содержание, текущий ремонт дома и пользование лифтом	6 319 530,69
1.2	Перечисление средств со вкладов (депозит под проценты)	610 226,16

1.3	Проценты, начисляемые банком на остаток денежных средств на счете	8 887,20
1.4	Возврат за оплаченные, но не полученные товары, услуги	23 893,00
2	Расходы с расчетного счёта, в т.ч.	7 157 453,21
2.1	Плата по договору за обслуживание лифтового оборудования (ООО «Южлифтсервис», см.п.3.2)	575 090,00
2.2	Плата по договорам за обслуживание пожарного оборудования (ООО «Регион безопасности», см.п.3.3)	307 000,00
2.3	Оплата за аварийно-диспетчерское обслуживание (ООО «Городская аварийная служба», см.п.3.1)	187 000,00
2.4	Оплата за горячее водоснабжение ОДН (ООО «Хоста», см.п.2.2)	65 390,72
2.5	Оплата за холодное водоснабжение ОДН (МУП г. Сочи «Водоканал», см.п.2.1)	39 505,85
2.6	Оплата за электроэнергию ОДН (ПАО «ТНС энерго Кубань», см.п.2.3)	44 366,63
2.7	Оплата услуг по формированию квитанций в ГИС ЖКХ (ООО «ЖКХ ИТ»)	10 000,00
2.8	Оплата штрафов	1 574,74
2.9	Возврат собственникам авансовых платежей за содержание дома	257 106,08
2.10	Расчеты с поставщиками по оплате товаров, работ и услуг (см.п.7.3)	814 545,15
2.11	Перечисление налогов, НДФЛ, взносов в Пенсионный фонд и ФСС по заработной плате (см.п.7.4)	1 441 788,17
2.12	Оплата товаров и услуг поставщикам с банковской карты, возмещение подотчетных сумм (см.п.7.5)	406 045,98
2.13	Оплата госпошлины	22 621,80
2.14	Оплата Банку за обслуживание расчетного счета и проведение операций	65 832,20
2.15	Перечисление заработной платы, пособий по временной нетрудоспособности сотрудникам, оплата договоров ГПХ (см.п.7.4)	2 919 585,89

Остаток средств на расчетном счете на 31.12.2021, руб. <i>(в том числе сумма депозита 600.000 руб., размещенного со счета резерва на ремонт дома и возвращенного банком на основной расчетный счет)</i>	615 667,72
---	-------------------

За отчетный 2021 год были произведены работы:

- Покупка, установка и поверка общедомового прибора учета на тепловой носитель (в доме литер А);
- Замена и поверка общедомовых приборов учета холодного и горячего водоснабжения (в домах литер А, литер Б);
- Покупка оргтехники (многофункциональный принтер);
- Восстановлена поливочная система;
- Озеленение придомовой территории;
- Создание и наполнение нового интернет-сайта Товарищества;
- Ремонт пассажирского лифта литер Б (замена неисправных деталей);
- Покупка и установка фасадной и напольной плитки;
- Покупка потолочных плит;
- Оценка соответствия лифтов (2020г, 2021г);
- Покупка шкафа для хранения противопожарного оборудования на придомовой территории (литер Б);
- Ремонт протекающего козырька над входной группой дома литер А;
- Частичный ремонт кровли дома литер А., а именно кровли над лифтовыми шахтами;
- Монтаж и установка дополнительных камер, подаренных собственником для нужд Товарищества.

Проводится регулярная работа по содержанию дома и придомовой территории: уборка подъездов, двора, текущий ремонт инженерного оборудования, систем водоснабжения, электроснабжения, обслуживание и ремонт лифтового оборудования.

7.3 Расшифровка расходов на товары, работы и услуги, оплаченные с расчетного счета (814 545,15 рублей).

<i>Сумма,руб.</i>	<i>Поставщик, основание для оплаты</i>	<i>Итог и содержание расходов по смете</i>
10 400,00	ИП Щербаков шкаф металлический бухгалтерский	приобретение товарно-
19 989,00	ООО МВМсч1039946739/5928 12.01.20г. МФУ	

13 196,00	ООО ДНС РИТЕЙЛ сч.Е-00249325 16.04.21г.оборудование (микроволновая печь, телефон, триммер).	материальных ценностей	
3 287,00	ООО Интернет решения сч75760574-0001 14.09.21г. канцтовары		
15 760,00	ИП Болукова №55 10.11.21г. блок питания для систем оповещения		
ВСЕГО		62 632,00	
2 200,00	ИП Шатверов проживание (гостиница)	управленческие расходы	
ВСЕГО		2 200,00	
16 675,00	ИП Паянов сч.ПА-64 04.05.21г. растения	обслуживание придомовой территории	
3 795,00	ИП Паянов сч.ПА-46 21.04.21г. газон		
3 480,00	ООО Профтрейд сч.6859 27.05.2021г. песок		
2 600,00	ООО СТАБИЛЬНОСТЬ - ЛТД диагностика неисправности, переподключение шлагбаума		
ВСЕГО		26 550,00	
24 590,72	ООО Про-Потолки сч.УТ897 18.10.21г. панели потолка	ремонт общего имущества	
12 309,00	ООО ЭГОПЛАСТ сч.12135 07.07.21г. строй материалы		
7 000,00	ИП Кислов сч.620 19.04.21г. стекло		
8 693,00	ИП Новиков сч.УМ-5581 19.04.21г. строй материалы		
4 097,54	ООО Санплитторг №778 22.10.21г. плитка		
15 548,00	ООО Санплитторг №911 15.12.21г. плитка		
4 273,29	ООО Модус сч14 29.09 армированное стекло		
17 160,00	ИП Пересада сч.430 06.07.21г. эмаль,морилка,краска		
3 216,00	ИП Демерчян сч.1777 06.07.21г. панель		
30 090,00	ИП Козорог №213 10.12.2021г шкаф для хранения противопожарного оборудования на придомовой территории (литер Б).		
137 650,00	ИП Воронин дог.1848 от 08.11.2021г. аванс за ремонт козырька и кровли лифтовой шахты (литер А).		
ВСЕГО			264 627,55
3 579,00	ИП Демерчян сч2548 16.09.20г. хоз.нужды		хозтовары
1 840,00	ИП Цурцумия сч348 29.09 .21г. хоз.нужды		
ВСЕГО		5 419,00	
6 000,00	ИП Меньшикова О.В. юр.услуги дог от 20.10.2020г (представление в суде)	Юридические услуги	
7 000,00	Соч.филиал№9 Краснодарской краевой коллегии адвокатов, юр.усл.		
7 000,00	Соч.филиал№9 Краснодарской краевой коллегии адвокатов, дог от 01.02.2020г, сч.2 12.03, юр.усл.		
ВСЕГО		20 000,00	
1 280,00	ООО ИнфоКрафт	программное обеспечение 1С	
1 280,00	ООО ИнфоКрафт		

1 800,00	ООО ИнфоКрафт	
1 800,00	ООО ИнфоКрафт	
1 280,00	ООО ИнфоКрафт	
1 280,00	ООО ИНФОКРАФТ СЗ ДОГ4943А	
1 280,00	ООО ИНФОКРАФТ СЗ ДОГ4943А	
ВСЕГО		10 000,00
3 750,00	ООО ЖКХ ИТ №561 30.1.2021г настройка ПО «ЖКХ.онлайн»	программное обеспечение и информационные услуги
5 000,00	АОПФ СКБ Контур 2193233934 06.10.2021г за право использования ПО «КонтурЭкстерн» (электронный документооборот)	
900,00	АОПФ СКБ Контур 21932339752 06.11.2021г	
1 450,00	Валит БМ сч.2291/ОСС21 от 09.08.2г онлайн сервис ОСС	
16 450,00	ООО СИСТЕМА УЧЕТА сч038/1883 покупка ПО 1С	
1 800,00	ООО ИНФО-АПГРЕЙД сч038/0968 12.05.2021г адаптация ПО	
700,00	ООО РДФ-СОФТ сч.ЛС-0766747 27.05.2021г	
2 700,00	ООО ИНФО-АПГРЕЙД сч38/1767 22.09.2021г адаптация ПО	
1 519,00	ООО АЙТИ СОЧИ за установку ПО	
1 800,00	ООО ИНФО-АПГРЕЙД СЧ038/0810 13.04.2021г адаптация ПО	
1 900,00	ООО ИЖТЕНДЕР сертиф. электронная подпись	
ВСЕГО		
16 820,00	ИП Гетун сч58 26.04 запчасти к лифту (модуль кнопочный)	обслуживание инженерных систем
25 000,00	ИП Кизимов дог.02/20 от 01.09.2020г, сч49 01.10.2020г промывка и опрессовка системы отопления	
5 000,00	ИП Кизимов замена водомерных счетчиков	
6 000,00	ИП Кизимов сч19 от 27.04.2021г набивка сальников насосов	
26 000,00	ИП Кизимов сч от 25.05.2021г промывка и опрессовка системы отопления	
6 000,00	ИП Кизимов №42 01.11.2021г. запуск системы отопления	
4 500,00	ИП Кизимов №43 09.11.2021г осмотр и диагностика сантех оборудования	
16 890,00	ИП Сердюкова сч276 11.01.2021г счетчик воды	
24 860,00	ИП Гетун сч72 11.06.2021г запчасти к лифту (балка трек кабины, ролик усиленный)	
ВСЕГО		131 070,00
4 360,00	ООО МКДЭКСПЕРТ д.695ИУРОС сч275 получение выписок из ЕГРН для ОСС	информационные услуги
1 897,20	ООО Рег.ру сч.113335893 15.09.2021г хостинг сайта	

1 086,00	ООО Хэндхантер сч.5003581/9 20.09.2021г доступ к контактам кандидатов	
1 086,00	ООО ХЭДХАНТЕР сч.5003581/5 04.06 доступ к контактам кандидатов	
1 086,00	ООО ХЭДХАНТЕР сч.5003581/7 05.06 доступ к контактам кандидатов	
1 086,00	ООО ХЭДХАНТЕР сч.5003581/8 от 24.07.21 доступ к контактам кандидатов	
3 025,00	ООО Хэдхантер сч.5003581/10 12.10.2021г доступ к контактам кандидатов	
1 086,00	ООО Хэдхантер сч.5003581/11 20.10.2021г доступ к контактам кандидатов	
1 086,00	ООО Хэдхантер сч.5003581/12 07.12.2021г доступ к контактам кандидатов	
5 170,00	ООО Хэдхантер сч.5003581/13 13.12.2021г доступ к контактам кандидатов	
5 250,00	ИП Кузнецов дог 15.10.20 20г за настройку сайта	
ВСЕГО		26 218,20
12 500,00	ИП Мишура Л.Ю. дог. 8 от 01.10.2020г, бух услуги	бухгалтерские услуги
11 000,00	ИП Китаева сч.176 от 22.07.2021г, бух услуги	
ВСЕГО		23 500,00
1 780,00	ООО МВМ 27.07.2021г 1053936574/s928 заправочный комплект тонера	покупка и обслуживание оргтехники
1 788,00	ООО МВМ 09.11.2021г №1570190768/s928 заправочный комплект тонера	
850,00	ИП Тимофеев ремонт МФУ	
350,00	ИП Галас сч271 07.10.2021г заправка картриджа	
1 200,00	ИП Галас сч319 01.12 .2021г заправка картриджа	
1 160,00	ИП Тимофеев сч1801 30.11.2020г заправка картриджа, смена смарт-карты	
2 450,00	ИП Тимофеев тех.обсл. и ремонт МФУ	
1 999,00	ООО ДНС РИТЕЙЛ сч.Е-00282116 30.04.2021г заправочный комплект тонера	
5 990,00	ИП Савельев сч83 25.03.2021г жесткий диск для видеонаблюдения (литер Б)	
ВСЕГО		
32 000,00	ИП Снимщиков, дог 03.10.2020г поверка приборов учета тепловой энергии	оценка, поверка инженерных систем
24 000,00	ООО ИКЦ ПАЛ сч448 10.11.2020г оценка соответствия лифтов (периодич. освидетельствование)	
5 563,68	ФБУ КРАСНОДАРСКИЙ ЦСМ сч.410015222 22.06.2021г. поверка ОДПУ	
1 411,68	ФБУ КРАСНОДАРСКИЙ ЦСМ сч410015222 22.06.2021г. поверка ОДПУ	
2 235,04	ФБУ КРАСНОДАРСКИЙ ЦСМ сч 410015813 23.08.2021г. поверка ОДПУ	
9 220,00	ООО Завод Манометр сч14032 07.06.2021г, манометр и термометр	

81 762,00	АО КОМПЛЕКТЭНЕРГОУЧЕТ сч44434 от 07.06.2021г. (новый счетчик ОДПУ отопления литер А)	
		156 192,40
16 700,00	УФПС Краснодар кр сч.031038у00000842 24.03.2021г. (рассылка уведомлений к ОСС)	почтовые услуги
6 500,00	УФПС Краснодар кр сч.031038у00000843 24.03.2021г.	
	ВСЕГО	23 200,00
7 189,00	ООО Деловые Линии №21-82133704 26.10.2021г.	транспортные услуги
210,00	ООО Деловые Линии №2185282054 26.10.2021г.	
	ВСЕГО	7 399,00

На все приобретаемые расходные материалы имеются расходные чеки, квитанции, бухгалтерские документы.

7.4 Расчеты по оплате труда.

По расчетному счету в банке расчеты по оплате труда составили **2 919 585,89 руб.**, в т.ч.:

Наименование	Начислено, рублей	Выплачено (перечислено), рублей
Оплата труда работникам и по договорам ГПХ, в том числе:	2 919 585,89	2 919 585,89
Управленческие услуги	671 328,80	671 328,80
Бухгалтерские услуги	391 907,62	391 907,62
Юридические услуги	191 191,00	191 191,00
Консьержи	994 697,66	994 697,66
Дворник, уборщик	593 814,81	593 814,81
Монтаж системы видеонаблюдения	34 053,00	34 053,00
Услуги по снятию показаний счетчиков ОДПУ	40 593,00	40 593,00
Услуги настройки системы видеонаблюдения	2 000,00	2 000,00

Начислено, удержано и перечислено в доход бюджета **1 441 788,17 руб.**, в том числе:

Налог на доходы физических лиц (13%)	473 461,00
Страховые взносы с зарплат в Пенсионный фонд (22%)	722 338,99
Взносы на обязательное медицинское страхование (5,1%)	174 506,77
Взносы на обязательное социальное страхование (2,9%)	67 230,09
Страховые взносы с зарплат в Фонд социального страхования (0,2%)	4 251,32

На дату начала отчетного периода были заключены трудовые договора с четырьмя сотрудниками консьержной службы, при этом общий фонд оплаты персоналу ТСН не был превышен за счет заложенного в смете премиального фонда.

7.5 Расчеты с подотчетными лицами.

За отчетный период на основании сметы доходов и расходов Товарищества, а также решений правления ТСН были произведены расходы на управленческие и хозяйственные нужды. Оплачено по банковской карте за товары и услуги и перечислено в возмещение общехозяйственных расходов, понесенных в предыдущий период расчетов с подотчетными лицами, 406 045,98 рублей. В том числе общая сумма расходов по авансовым отчетам за октябрь 2020 года - декабрь 2021 года составила 339 430,52 рублей:

Период	Сумма произведенных расходов, руб.
октябрь-декабрь 2020 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	52 216,42
январь 2021 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	15 120,50
февраль 2021 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	18 060,26
март 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	22 571,62
апрель 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	23 876,43
май 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	22 049,84
июнь 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	18 008,60
июнь 2021 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	10 318,50

июль 2021 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	24 526,70
июль 2021 года подотчетное лицо Гуляева Е.В.	1 018,32
август 2021 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	20 023,84
сентябрь 2021 года подотчетное лицо Андриященко Н.В.	9 096,10
сентябрь 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	12 342,86
октябрь 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	18 455,58
ноябрь 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	34 575,14
ноябрь 2021 года подотчетное лицо Сытник М.Г. (договор ГПХ на видеокамеры)	11 597,00
декабрь 2021 года подотчетное лицо Кешишян О.С.	25 572,81
Итого, руб.:	339 430,52

Все расходы подтверждены кассовыми, товарными чеками, оплаченные услуги выполнены в полном объеме, закупленные материальные ценности израсходованы на нужды ТСН «Малый Ахун», используются для обеспечения управленческих и хозяйственных нужд. На все приобретаемые расходные материалы (моющиеся средства, электролампы, хозяйственные, канцелярские товары и прочее) имеются расходные чеки, квитанции, бухгалтерские документы, авансовые отчеты.

7.6 Исполнение сметы.

На отдельном листе в конце текстовой части отчета.

8. О Ревизионной комиссии

Так как все члены Ревизионной комиссии вышли из ее состава в декабре 2021г, то заключение комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за период 01.10.2020-31.12.2021 отсутствует.

9. О задачах на 2022-й год.

- завершение судебных споров с РСО;
- заключение новых договоров с РСО на ОДН;
- взыскание задолженностей с должников в принудительном порядке;

- решения вопроса об укреплении подпорной стены;
- ремонт протекающих стеклянных фасадов квартир;
- частичный ремонт крыши дома (литер Б);
- проработать план по ремонту и обслуживанию чиллера;
- благоустройство придомовой территории;
- установка полного видеонаблюдения по периметру и входной группе подъездов;
- установка видеозвонка на входные группы;
- проведение аудита за период 2018-2020гг;
- изъятие подвального помещения из незаконного владения у Загориной А.В. через Арбитражный суд;
- проведение общего собрания собственников, в том числе с целью голосования по вопросу сдачи в аренду общего имущества (подвальных помещений, стен лифтов или иного) для накопления средств на ремонт дома;
- покупка, установка, поверка общедомового прибора учета на тепловой носитель (дома литер Б).

На 2022-й год с целью выполнения предстоящих задач необходимо утвердить на общем собрании членов Товарищества новую смету и новую редакцию Устава.

10. Заключительная часть.

Согласно Отчету о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с октября 2020 года по декабрь 2021 года:

- финансовое состояние Товарищества в целом удовлетворительное;
- расчеты за поставленные товары и оказанные услуги осуществляются в рамках заключенных договоров;
- обязательства по договорам на обслуживание дома, перед РСО, перед персоналом ТСН были выполнены;
- материальные ценности и оборудование приобретаются согласно потребности по мере необходимости и израсходованы на нужды Товарищества.

Члены Правления

Ендуткина О.А.

Ривин М.Л.

Кешишян О.С.

Бухгалтер

Т.А. Шеломенцева