

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» ЗА 2021 год.

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности.

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности предоставляется по фактам поступления денежных средств на счета ТСЖ и их расходования со счетов.

Таблица 1

Сводная ведомость начислений от поставщиков, начислений собственникам, поступлений от собственников и оплат поставщикам.				
	Начисления		Доходы и расходы по банку	
	поставщиками (руб.)	собственникам (руб.)	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Оплачено со счетов ТСЖ (руб.)
ВСЕГО РАСХОДОВ, в т.ч.	29 270 120.86	31 025 380.55	31 552 126.73	29 022 115.49
1.Квартплата и прочие услуги, в том числе:	13 275 590.35	13 290 388.82	13 495 304.70	13 166 027.55
Содержание и ремонт жил фонда	9 075 797.97	9 231 199.08	9 416 343.66	9 075 797.97
Управленческие расходы	376 004.71	402 000.00	408 758.86	376 004.71
Обслуживание запер. устройства	209 400.00	209 400.00	210 767.19	219 935.00
Система автом.открывания ворот	144 000.00	144 000.00	145 179.00	144 000.00
Содержание КПП	1 932 000.00	1 953 560.00	1 954 209.03	1 932 000.00
Содержание земельного участка	839 408.67	756 294.24	762 831.30	839 408.67
.Антенна	698 979.00	593 935.50	597 215.66	578 881.20
1.8.Коммунальные услуги, в том числе:	14 226 249.21	12 060 476.82	12 330 683.38	13 631 244.69
Отопление	7 168 456.71	6 085 055.65	6 208 466.95	6 564 850.66
Горячее водоснабжение	4 547 556.97	3 631 057.85	3 691 788.88	4 551 816.94
Холодное водоснабжение	1 051 463.06	1 037 597.89	1 090 130.11	1 055 595.84
Водоотведение	1 458 772.47	1 306 765.43	1 340 297.44	1 458 981.25
2. Капитальный ремонт	1 768 281.30	5 674 514.91	5 726 138.65	1 768 281.30
% банка по капремонту			19 465.58	
3. Прочие расходы				456 561.95
Прочие дополнительные расходы				97 302.80
Банковское обслуж.ие и % банка				78 883.18
Компенсация за исп.трансп. ср				60 000.00
Мотивационные выплаты				141 500.00
Налог УСН				2 781.00
Подписка				5 000.00
Представительские расходы				15 000.00
Прочие непредвиденные расходы				1 150.00
Штрафы, госпошл. по суд. искам				4 944.97
Юридическое сопровождение				50 000.00
4. Прочие поступления		161 543.30	182 826.70	
Расчеты по агентскому вознагражд.		58 771.93	52 821.15	
Расчеты по ИНГРУП		5040	4 200.00	
Расчеты по Мосгазу		92786.4	115 983.00	
Госпошлина. Судебные издержки		4 944.97	813.90	
Пени по квартплате			1 604.40	
Невыясненная сумма платежа			7 404.25	
ВСЕГО	29 270 120.86	31 186 923.85	31 734 953.43	29 022 115.49

ТСЖ осуществляет свою деятельность по оказанию жилищно-коммунальных услуг для собственников товарищества в рамках тарифов города Москвы. Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2021 г. приведена в Таблице №2

Таблица №2

№№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.01.2021	с 01.07.2021
1	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома	Руб/кв.м	27.80	27.80
2	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома	Руб/кв.м	31.89	31.89
3	Сбор на Капитальный ремонт дома	Руб/кв.м	19,52	19,52
4	Отопление	Руб/Гкал	2467.38	2546,83
5	Горячее водоснабжение	Руб/куб.м	205.15	211.67
7	Холодное водоснабжение	Руб/куб.м	42.30	43.57
7	Водоотведение	Руб/куб.м	30.90	32.02

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Постановлениями Правительства г. Москвы № 2065, 2066 от 25.11.2020г. ПП г. Москвы №№: 233 ТР, 235 ТР от 03.12.2018, 309-ТР от 17.12.2018г. ПП г. Москвы №: 358 ТР от 17.12.2020, 352-ТР от 17.12.2020, 353 от 17.12.2020 г.

Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ по видам финансирования приведена в Таблице № 3

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2021 г. (руб.)	Начислено собственникам за 2021 г.(руб.)	Получено на счет ТСЖ в 2021г.(руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2021г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	223 604.51	2 578 455.49	2 583 008.90	219 051.10
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	169 940.80	1 947 904.28	1 951 980.79	165 864.29
Содержание и ремонт жилого фонда	47 819.55	590 747.52	588 756.38	49 810.69
Отопление	68 676.14	751 862.17	755 006.64	65 531.67
Горячее водоснабжение	33 186.01	372 598.75	374 122.18	31 662.58
Холодное водоснабжение	8 838.65	101 816.85	102 151.64	8 503.86
Водоотведение	11 420.45	130 878.99	131 943.95	10 355.49
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	53 663.71	630 551.21	631 028.11	53 186.81
2. Жильцы ТСЖ, в том числе:	3 274 391.63	28 446 925.06	28 949 652.25	2 771 664.44
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в т.ч.:	2 660 420.75	23 402 961.36	23 874 007.29	2 189 374.82
Содержание жилого фонда	773 318.68	8 640 451.56	8 827 587.28	586 182.96
Управленческие расходы	345 000.00	402 000.00	408 758.86	338 241.14
Обслуживание запер. устр.	20 368.00	209 400.00	210 767.19	19 000.81
Система автомат откр.ворот	14 024.00	144 000.00	145 179.00	12 845.00
Содержание КПП	160 890.00	1 953 560.00	1 954 209.03	160 240.97
Содержание земельн. участка	80 805.60	756 294.24	762 831.30	74 268.54
Антенна	62 441.40	593 935.50	597 215.66	59 161.24

Отопление	696 241.90	5 333 193.48	5 453 460.31	575 975.07
Горячее водоснабжение	298 826.40	3 258 459.10	3 317 666.70	239 618.80
Холодное водоснабжение	88 480.67	935 781.04	987 978.47	36 283.24
Водоотведение	120 024.10	1 175 886.44	1 208 353.49	87 557.05
2.2.Капитальный ремонт	601 360.16	5 043 963.70	5 075 644.96	569 678.90
2.3.Прочие	40 660.00	287 257.24	322 390.08	24 992.74
Пени по квартплате	12 610.72		1 604.40	11 006.32
Невыясненная сумма			7 404.25	
Начисление/ Возврат госпошл.		4 944.97	813.90	
Расчеты по агентск. вознагражд.	4 852.68	64 388.07	52 821.15	
Взаимозачет со Спецтелеприем		120 097.80	120 097.80	-
Расчеты по ИНГРУП		5 040.00	4 200.00	840.00
Расчеты по Мосгазу	23 196.60	92786.40	115 983.00	
%банка по капремонту			19 465.58	

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2021 - 3 274 391.63, в том числе 2 660 420.75 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 601 360,16 руб. за капитальный ремонт. Долг прошлых периодов на начало года составлял 720 440,67 руб.
- на 31.12.2021 - **2 771 664.44 руб. в т.ч.-** 2 189 374.82 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 569 678.90 руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2021г.

Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ на конец 2021 года - **2 771 664.44** руб. состоит из долга за декабрь -**2 297 136,65** и долга прошлых периодов – **474 527.79 руб.**, в т.ч. пени 12 610,72. Переходящий долг собственников по сравнению с прошлым годом уменьшился почти в два раза.

В 2021 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила 219 051,10 руб. против 223 604,51 руб. на начало 2020г. Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (219 051,10 руб.) погашена в феврале 2021г.

Информация по доходам и расходам

В 2021 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ 31 734 953,43 руб., из них 5 706 673,07 руб. поступило на капитальный ремонт (в том числе: 5 075 644,96 руб. от собственников, 631 028,11 руб. льготы по капитальному ремонту от ГЦЖС и 19 465,58 -%% банка), 25 825 988,08 руб. поступило на содержание, ремонт МКД и за коммунальные услуги в том числе 1 951 980,79 льготы.

Израсходовано 29 022 115,49 руб. , в том числе 1 768 281,30 руб. на проведение работ по капитальному ремонту дома, 27 253 834,19 руб. на содержание и ремонт МКД, доп. услуги и на оплату коммунальных услуг.

Подробные сведения по статьям доходов и расходов представлены в Таблице № 4 и 4.1 (основанная на ОСВ по банковским счетам с разбивкой по статьям дохода и расхода.)

Таблица № 4

По банковским счетам ТСЖ	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	2 878 794.48	26 008 814.78	27 301 523.99	1 586 085.27
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	9 235 006.61	5 726 138.65	1 720 591.50	13 240 553.76
Итого	12 113 801.09	31 734 953.43	29 022 115.49	14 826 639.03

Таблица 4.1

По статьям движения денежных средств	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
Капитальный ремонт	9 235 006.61	5 726 138.65	1 768 281.30	13 192 863.96
Капитальный ремонт**		5 706 673.07	1 764 276.30	
% банка по капремонту		19 465.58	4 005.00	
СОДЕРЖАНИЕ МКД и КУ*	2 878 794.48	25 825 988.08	26 797 272.24	1 586 085.27
Содержание и ремонт ЖФ*		9 416 343.66	9 075 797.97	
Управленческие расходы		408 758.86	376 004.71	
Обслуживание запер.устройств		210 767.19	219 935.00	
Обслуж. сист. автомат. откр. ворот		145 179.00	144 000.00	
Содержание КПП		1 954 209.03	1 932 000.00	
Содержание земельного участка		762 831.30	839 408.67	
Общедомовая антенна		597 215.66	578 881.20	
МОЭК (отопление)		6 208 466.95	6 564 850.66	
МОЭК (ГВС)		3 691 788.88	4 551 816.94	
Мосводоканал (ХВС)		1 090 130.11	1 055 595.84	
Мосводоканал (водоотведение)		1 340 297.44	1 458 981.25	
Прочие***		182 826.70	456 561.95	
Итого	12 113 801.09	31 734 953.43	29 022 115.49	14 826 639.03

*** Прочие дополнительные расходы	97 302.80
Банковское обслуживание и % банка	78 883.18
Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00
Мотивационные выплаты по решению правления	141 500.00
Налог УСН	2 781.00
Подписка	5 000.00
Представительские расходы	15 000.00
Прочие непредвиденные расходы	1 150.00
Штрафы, госпошлины по судебным искам	4 944.97
Юридическое сопровождение	50 000.00

Информация по начислению и оплате коммунальных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение).

В таблице № 5 приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг оплаченных поставщикам.

Таблица 5

Ресурсоснабжающая организация	Начислено жильцам (руб.)	Получено от жильцов (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Разница (начисл.жил.-оплачено пост.)
МОЭК отопление	6 085 055.65	6 208 466.95	6 564 850.66	- 479 795.01
МОЭК ГВС	3 631 057.85	3 691 788.88	4 551 816.94	- 920 759.09
Мосводоканал ХВС	1 037 597.89	1 090 130.11	1 055 595.84	- 17 997.95
Мосводоканал ВО	1 306 765.43	1 340 297.44	1 458 981.25	- 152 215.82
Итого:	12 060 476.82	12 330 683.38	13 631 244.69	- 1 570 767.87

Начисление жильцам по отоплению учтены с корректировкой за 2020 год, проведенной в феврале - марте 2021г. на сумму 837 598 руб./ При расчете корректировки брался период январь 2020- март 2021г/. В 2021 году поставщикам оплачена сумма больше начисления. В текущем 2022 году так же проведена корректировка в сторону уменьшения, для расчета брался период апрель 2021 – январь 2022гг.

Надо отметить, что есть недобор по горячему водоснабжению, и недособранную пока сумму задолженности собственников в сумме 1 090 972,86 руб., (разница между начисленными жильцам и оплаченными поставщику, средствами). Покрытие недобора этих сумм возможно за счет средств предыдущих лет, а так же необходимо проводить проверку установки счетчиков воды, добиваясь 100% наличия в квартирах счетчиков. Видимо не все передают сведения по факту.

Информация по фонду капитального ремонта за 2021г.

Данные по доходу и расходу о спецсчете капитального ремонта приведены в таблицах 6, 6.1, 6.2.

Таблица 6

По банковским счетам ТСЖ	На начало периода	Доход	Расход	На конец периода
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	9 235 006.61	5 726 138.65	1 720 591.50	13 240 553.76

Начисления и расход фонда капитального ремонта за 2021г.

Таблица 6.1.

Назначение целевых средств	Сальдо на начало периода	Начислено к получению	Фактический расход	Сальдо на конец периода
Капремонт	9 890 006.68	5 693 980.49	1 768 281.30	13 815 705.87
Капитальный ремонт взносы собственников	6 586 896.12	5 043 963.70	1 764 276.30	9 866 583.52
Капремонт льготы по опл. ЖКУ ГЦЖСл/с 03732778010	2 426 410.62	630 551.21		3 056 961.83
Капремонт % банка по КР	876 699.94	19 465.58	4 005.00	892 160.52

Расшифровка работ по капитальному ремонту в 2021г.)

Таблица № 6.2

КАПРЕМОНТ	Стоимость работ
Капремонт крылец подъездов	400 500.00
Материалы Ремонт подъездов входные группы крыльцо (ав.отчет)	134 168.70
КР Лифт замена редуктора главного привода	220 927.50
Лифт КР замена канатоведущего шкива отводного блока и 4-х тяговых канатов	130 626.00
Материалы и инструменты для ремонта холлов (ав.отчет)	42 812.00
Работы по ремонту холлов лифтовых и холлов мусоропроводов (зарплата)	43 521.10
Ремонт капитальный системы дымоудаления ДУ и ППА и Модернизация системы дымоудаления	791 721.00
Банковское обслуживание КР	4 005.00
ИТОГО	1 768 281.30

Общая сумма начисленных денежных средств по фонду капитального ремонта в 2021г. составила 5 674 514.91 руб. Поступило в фонд капитального ремонта 5 706 673.07 руб., а так же 19 465.58 руб. % за остаток средств на счете капитального ремонта. (В 2021 году % за остаток средств были низкие - 2,44%, средства на неснижаемом остатке в размере 6 000 000 были размещены 11.12.2020г. на год, по 10.12.2021, соответственно сумма % поступила на счет капитального ремонта только 10.01.2022г. в сумме 170 773.15 руб.)

На 31.12. 2021г. фонд капитального ремонта ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» составил :

13 815 705.87 руб., из них на спецсчете капремонта в Сбербанке на 31.12.2021г. находится 13 240 553.76 руб., из них 473 123.79 руб. начислено за декабрь 2021 г. и пока не оплачено, 149 741.92 руб. составляет долг прошлых периодов. Т.е. 575 152,11 руб. ожидается к поступлению на счет ТСЖ.

Информация по начислению и оплате по поставщикам

В таблице 7 даны расходы в разрезе поставщиков и видов работ/услуг (без расходов произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда.)

Расходы по поставщикам:

Таблица № 7

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Оплачено, руб.	Остаток задолженности на 31.12.2021, руб.
Ресурсоснабжающие организации			
ПАО МОСВОДОСБЫТ	хвс и водоотведение	2 514 577.09	208 692.26
ПАО МОЭК отопл	отопление	6 564 850.66	1 675 696.39
ПАО МОЭК гвс	ГВС	4 551 816.94	465 726.89
Итого		13 631 244.69	2 350 115.54
Содержание и ремонт жилого фонда			
ООО ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	АСКУЭ	95 407.20	
ООО ВЫСОТА	ТО системы ПБ	264 000.00	42 000.00
ООО ВЫСОТА	Замена доводчика двери	14 385.00	
ИП Тычинкин А.И.	коврики в подъездах	92 368.47	12 283.80
ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия для МОП	783 364.52	22 232.40
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	лифт	792 879.72	
СЗ Казаков А. В.	Герметизация межпанельных швов	19 000.00	
РЕСО Гарантия	страхование лифтов	4 500.00	
ВОСТОК-СЕРВИС-СПЕЦКОМПЛЕКТ	спецодежда	12 399.60	
ИП Лукьянчикова И.А.	электролампы	26 490.50	
ИП Андриенко В.Ю.	Табличка энегоэффективности	875.00	
ТМ-ЭЛЕКТРО	Госповерка приборов учета	45 000.00	
Итого		2 150 670.01	76 516.20
Управленческие расходы			
ООО 1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1с	15 094.00	
ПАО ВымпелКом	усл связи	20 000.00	-2310.12
ООО Легпромсофт	Лицензия Домовладелец.	49 456.00	
ООО МГТС	Услуги связи	15 200.00	785.56
ООО Ростелеком	Услуги связи	727.9	-46.73
ООО РСИЦ	Домен сайта	1 490.00	
ООО Формула ИТ	Услуги сопровождения программы 1С 8	6 900.00	
ООО ЦВ ЭП	Электронная подпись	10 000.00	
ООО РИД «Качум-пресс»	Журнал	6 150.00	
СофтЛайн Интернет Трейд	антивирус	3 504.00	
Итого		128 521.90	-1 571.29
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запирающих устройств	209 400.00	51600
ИП Дьячкова А.Г.	Системы автоматического открывания ворот	144 000.00	3550
ООО Вымпел-Гранит	Содержание КПП	1 932 000.00	
Итого		2 285 400.00	55 150.00
Содержание земельного участка			
СЕЙЛ НЕРУД	Почвогрунт	31 000.00	
ООО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия	222544.8	
ТРЕЙД ПЛЮС	зеркало дорожное	9260	
Ивантеевский лесопитомник	Саженцы для участка	47400	

ИП Безлепкин Алексей Владимирович	благоустройство участка	30000	
Итого		340 204.80	
Антенa			
ООО Ростелеком	Антенa	98 490.00	8 207.50
ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенa	396 671.20	
ООО ГКС	Антенa	83 720.00	
Итого		578 881.20	8 207.50
Капремонт			
ООО ВЫСОТА	КР Восстановление работo-спос. эл.двигателей ДУ и ППА	791 721.00	
Овчинников П.В.	Ремонт крылец 1,4,5,6 подъездов	280 000.00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт крылец 3 подъезда	120 500.00	
Электропривод	Насосно поршневая группа к НТН-6-60Э	15 536.00	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена канатоведущего шкива отводного блок подъезд № 2	130 626.00	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена канатоведущего шкива отводного блок подъезд № 4,5,6	119 557.50	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена редуктора главного привода подъезд № 5	101 370.00	
Итого		1 559 310.50	
Прочие расходы			
Гедарион	юридические консультации	50 000	
Итого		50 000.00	
Всего		20 724 233.10	2 488 417.95

Информация по расходам на заработную плату работникам ТСЖ и страховым взносам представлены в таблице 8 по статьям сметы и должностям.

Таблица 8

СОДЕРЖАНИЕ ЖФ	6 119 495.62
Электрик	620 742.74
Сантехник	478 264.88
Уборщик мусорокамер	371 900.00
Уборщица подъездов	552 000.00
Разнорабочий	253 052.00
Председатель правления	1 008 000.00
Управляющий	828 000.00
Бухгалтер	828 000.00
Паспортистка	156 000.00
АиУ Юрист	252 000.00
СОД ЗЕМ УЧ	
Садовник)	24 000.00
Дворник	324 000.00
УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	
Управление Кадры-делопроизводство	107 308.00
Управление Ответственный за ПБ	38 728.00
Мотивационные выплаты	
Материальная помощь	3 000.00
Премия по итогам 2020г	274 500.00
Премия по итогам 2021г.	163 500.00
Страховые взносы	1 700 802.25
Всего на зарплату и страховые взносы	7 820 297.87

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2021г. составляют **14 826 639.03**руб.

ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (расчетный счет) 1 586 085.27

ПАО СБЕРБАНК РОССИИ ОАО (счет Капремонт) 13 240 553.76

Отчет по смете доходов и расходов за 2021 год

Таблица 9.

		Доходы план	Доходы факт	План-факт
№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год		
	ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:	18 949 941.71	19 221 443.35	- 271 501.64
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	13 271 917.26	13 495 304.70	- 223 387.44
1.1	Содержание и ремонт жилого фонда	9 231 199.02	9 416 343.66	- 185 144.64
1.2	Управленческие расходы	402 000.00	408 758.86	- 6 758.86
1.3	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	210 767.19	- 1 367.19
1.4	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	145 179.00	- 1 179.00
1.5	Содержание КПП	1 969 800.00	1 954 209.03	15 590.97
1.6	Содержание земельного участка	756 294.24	762 831.30	- 6 537.06
1.7	АНТЕНА	559 224.00	597 215.66	- 37 991.66
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	5 678 024.45	5 726 138.65	- 48 114.20
3	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ :	325 466.40	302 924.50	22 541.90
3.1	Агентское вознаграждение за антену	172 680.00	172 918.95	- 238.95
3.2	Мосгаз аренда	92 786.40	115 983.00	- 23 196.60
	ИНГРУП		4 200.00	- 4 200.00
3.3	Прочие поступления	60 000.00	9 822.55	50 177.45
	ВСЕГО ДОХОДОВ	19 275 408.11	19 524 367.85	- 248 959.74
4	Коммунальные услуги, в том числе:(см. приложение 1)	13 296 514.33	12 330 683.38	965 830.95
4.1	Отопление	6 320 363.57	6 208 466.95	111 896.62
4.2	Горячее водоснабжение	4 413 237.43	3 691 788.88	721 448.55
4.3	Холодное водоснабжение	1 094 641.56	1 090 130.11	4 511.45
4.4	Водоотведение	1 468 271.77	1 340 297.44	127 974.33
	Всего доходов включая коммунальные услуги	32 571 922.44	31 855 051.23	716 871.21
	II. РАСХОДЫ	Расходы план	Расходы фактические	Разница план-факт
	Наименование статей расходов	Сумма в год		
	ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч.	19 275 408.11	15 500 434.78	3 774 973.33
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	13 271 917.31	13 275 591.53	- 3 674.22
1.1	Содержание и ремонт	9 231 199.02	9 075 797.97	155 401.05
1.1.1	Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.	3 246 668.10	3 171 297.32	75 370.78
	Замена ковриков в подъздах ИП Тычинкин А.И.	90 000.00	94 876.95	- 4 876.95
	Расходные материалы для уборки подъездов	13 200.00	13 848.49	- 648.49
	Расходные материалы для уборки мусорокамер	13 200.00	15 472.66	- 2 272.66
	Материалы и инструменты для ППР	13 200.00	13 785.76	- 585.76

	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	12 000.00	10 198.00	1 802.00
	Госповерка приборов учета	12 000.00	45 000.00	- 33 000.00
	Уборка мусорокамер	348 000.00	371 900.00	- 23 900.00
	Уборка подъездов	552 000.00	552 000.00	-
	Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД	474 000.00	478 264.88	- 4 264.88
	Электрообслуживание коммуникаций и диспетчер МОП МКД	624 000.00	641 742.74	- 17 742.74
	Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД	348 000.00	255 319.75	92 680.25
	Страховые взносы и налоги	707 100.00	611 234.39	95 865.61
	Прочие расходы на обслуживание МОП(в т.ч.5% вода)	39 968.10	55254.10	- 15 286.00
	Спецодежда для сотрудников		12399.60	- 12 399.60
1.1.2	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	797 379.72	797 379.72	- 0.00
	ООО "Техкомплект" - техн облс лифтов	792 879.72	792 879.72	0.00
	Страх.компания(страх лифты)	4 500.00	4 500.00	-
1.1.3	Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности	264 000.00	264 000.00	-
	ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пож.защ.	264 000.00	264 000.00	-
1.1.4	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	911 407.20	838 442.21	72 964.99
	ОАО "Мосэнергосбыт"	744 000.00	716 544.51	27 455.49
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	95 407.20	95 407.20	-
	Материалы для освещения МОП и прочие расходы	72 000.00	26 490.50	45 509.50
1.1.6	Административные расходы	4 011 744.00	4 004 678.72	7 065.28
	Страховые взносы и налоги	927 744.00	927 742.60	1.40
	Вознаграждение Председателю правления	1 008 000.00	1 008 000.00	-
	Управляющий	828 000.00	828 000.00	-
	Главный бухгалтер	828 000.00	828 000.00	-
	Паспортистка	156 000.00	156 000.00	-
	Юрист	252 000.00	252 000.00	-
	Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда	12 000.00	4 936.12	7 063.88
1.2	Управленческие расходы	402 000.00	376 004.71	25 995.29
	Кадровик-делопроизводитель	138 000.00	113 667.52	24 332.48
	Инспектор по пож. Безопасности	42 000.00	38 728.00	3 272.00
	Страховые взносы и налоги	54 360.00	37 794.17	16 565.83
	Канцтовары и обслуживание оргтехники	24 840.00	32 688.00	- 7 848.00
	Программное обеспечение и сопровождение	72 000.00	84 954.00	-12 954.00
	Мобильная связь диспетч.	18 000.00	15 190.00	2 810.00
	Услуги связи в т.ч.		1 490.00	- 1 490.00
	Вымпелком (Билайн)	19 200.00	21 143.65	- 1 943.65
	МГТС	28 800.00	26 760.57	2 039.43
	Ростелеком	1 200.00	476.32	723.68
	Почтовые расходы	3 600.00	3112.48	487.52
1.3	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	209 400.00	-
	ИП Дьячкова А.Г.	209 400.00	209 400.00	-
1.4	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	144 000.00	-
	ИП Дьячкова А.Г.	144 000.00	144 000.00	-
1.5	Содержание КПП	1 969 800.00	1 932 000.00	37 800.00
1.5.1	ЧОО "Вымпел-Гранит"	1 969 800.00	1 932 000.00	37 800.00

1.5.2	Прочие доп.расходы	-	-	-
1.6	Содержание земельного участка	756 294.24	839 408.67	- 83 114.43
1.6.1	Расходы на полив о озеленение	24 000.00	80 479.20	- 56 479.20
	Расходы на содержание зем.уч-ка		79 040.67	- 79 040.67
1.6.2	Садовник	72 000.00	30 000.00	42 000.00
1.6.3	Дворник	312 000.00	312 000.00	-
	Страховые взносы и налоги	115 344.00	115 344.00	-
1.6.4	Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	232 950.24	222 544.80	10 405.44
1.7	Антенa	559 224.00	698 980.18	- 139 756.18
	Антенa Ростелеком	98 760.00	98 490.00	270.00
	Антенa Спецтелеприем	460 464.00	600 490.18	- 140 026.18
2	Капитальный ремонт ЖФ (предварительный расчет)	5 678 024.40	1 768 281.30	3 909 743.10
2.1	Ремонт подвального этажа	960 000.00		960 000.00
2.2	Ремонт холлов лифтовых и мусоропроводных	840 000.00	43 521.10	796 478.90
2.3	Замена канализационных и водопроводных труб	900 000.00		900 000.00
2.4	Ремонт лифтов	240 000.00	351 553.50	- 111 553.50
2.5	КР Восстановление работo-спос. эл.двигателей ДУ и ППА.Прочие возможные расходы, либо переход в накопительный фонд	2 738 024.40	1 373 206.70	1 364 817.70
3	Прочие дополнительные расходы	325 466.40	456 561.95	- 131 095.55
3.1	Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00	60000	-
3.2	Банковское обслуживание и % банка	144 000.00	78 883.18	65 116.82
3.3	Мотивационные выплаты по решению правления	120 000.00	238 802.80	- 118 802.80
3.4	Прочие непредвиденные расходы	1 466.40	78 875.97	- 77 409.57
	ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2021 год	19 275 408.11	15 500 434.78	3 774 973.33
4	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	12 927 925.84	14 226 249.21	- 1 298 323.37
4.1	Отопление	5 645 378.15	7 168 456.71	- 1 523 078.56
4.2	Горячее водоснабжение	4 663 329.43	4 547 556.97	115 772.46
4.3	Холодное водоснабжение	1 105 348.87	1 051 463.06	53 885.81
4.4	Водоотведение	1 513 869.39	1 458 772.47	55 096.92
	ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2021 год включая коммунальные услуги.	32 203 333.95	29 726 683.99	2 476 649.96

По доходам и расходам коммунальных услуг в 2021г.

В 2021 году расходы за отопление превысили доходы, расходы за водоснабжение горячее и холодное так же превышают доходы. В связи с этим необходимо проводить установку счетчиков во всех квартирах, которые ими оборудованы, но показания не передаются. А так же, в таких квартирах полагается начисления за воду делать по нормативам на количество проживающих/собственников с коэффициентом 1,5, таковы требования 354 ПП.

Таблица 10

Вид услуги	Доходы	Расходы	Доход-расход
Отопление	6 085 055.65	7 168 456.71	- 1 083 401.06
Горячее водоснабжение	3 631 057.85	4 547 556.97	- 916 499.12
Холодное водоснабжение	1 037 597.89	1 051 463.06	- 13 865.17
Водоотведение	1 306 765.43	1 458 772.47	- 152 007.04
Итого ЗА 2021 год	12 060 476.82	14 226 249.21	- 2 165 772.39

Судебные производства

В 2021 году были поданы иски в отношении собственников кв. 114, кв 183, кв 288, кв 168. Задолжности по кв 114, 183, 168 погашены.

Кв. 288 долги не погашает, не признает, не смотря на выигранные дела по судам от ТСЖ как истца и по судам, которые собственница 288 кв. проиграла в Бутырском суде как истец к ТСЖ.

В течении года с периодичностью раз в квартал собственникам направлялись уведомления-претензии о наличии задолженности.

Должники имеющие задолженность более 3-х месяцев.

Таблица № 11

№№ кв.	Сумма долга (руб.)	Период задолженности (кол-во месяцев)
3	21 707.72	6
101	28 693.86	4
139	18 921.60	2
168	17 134.24	2
204	17 464.38	2
251	17 479.87	2
274	17 901.85	4
288	53 592.72	20
296	22 150.41	3
333	11 933.56	3
	226 980.21	

Общее количество должников (с задолженностью более 2-х месяцев) в 2021г., по сравнению с 2020г. (13 чел.), уменьшилось и составило 10 человек. Суммарная задолженность на 31.12.2021 уменьшилась и составила 474 525,79 руб. по сравнению с 577 406,52 руб. в 2020г.

Правление считает, что показатель уменьшился благодаря регулярной работе юриста и бухгалтера с должниками, периодическому выставлению им напоминания об имеющейся задолженности.

Расчет для проведения корректировки по МКД по адресу ул. Хачатуряна, д.12, корп.3. ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ" за период 2020-2021г.

Корректировка по отоплению за период 2020 года была проведена в 2021 г. в феврале - марте 2021г. Для корректировки учитывался период с января 2020 по март 2021г. К перерасчету следовала сумма 646 633,66, Корректировка была проведена на сумму 837 598.06 руб. Корректировка за 2021 проводилась в феврале 2022 г. Для расчета корректировки учитывался период с апреля 2021г по январь 2022г. Сумма к корректировке составила **293 945.77**

Таблица 12

Период	Фактическое потребление тепловой энергии по показаниям ОДПУ за период январь 2020 - март 2021г		Начислено за период январь 2020 -март 2021г собственникам жилых и нежилых помещений		Сумма корректировки по МКД за период январь 2020 -март 2021г	
	Гкал	руб.	Гкал	Руб	Гкал	Руб.
Январь 2020г.	387.25	925 421.39	290.88	695 223.80	96.368	230 197.59
Февраль 2020г.	366.145	874 983.95	290.88	695 223.82	75.263	179 760.13
Март 2020г.	323.5	773 074.35	266.64	637 352.85	56.858	135 721.50
Апрель 2020г.	256.015	611 804.11	266.64	637 352.85	-10.627	-25 548.74
Май 2020г.	49.385	118 016.31	133.32	305 815.50	-83.936	-187 799.19
Июнь 2020г.	0	0	290.88	692 118.14	-290.882	-692 118.14
Июль 2020г.	0	0	290.88	711 105.70	-290.882	-711 105.70
Август 2020г.	0.17	427.23	290.88	711 105.78	-290.712	-710 678.55

Сентябрь 2020г.	11.16	27 538.43	290.88	711 105.78	-279.722	-683 567.35
Октябрь 2020г.	262.6	647 936.44	290.88	711 105.78	-28.282	-63 169.34
Ноябрь 2020г.	302.75	746 991.87	266.64	655 127.64	36.108	91 864.23
Декабрь 2020г.	434.506	1 072 091.38	266.64	655 127.64	167.864	416 963.74
Январь 2021г.	468.24	1 155 333.36	266.64	657 907.63	201.598	497 425.73
Февраль 2021г.	512.96	1 265 662.26	266.64	657 907.63	246.318	607 754.63
Март 2021г.	375.12	925 573.43	266.64	657 907.63	108.478	267 665.80
Итого период 1.2020-3.2021	3 749.80	9 144 854.51	4 035.99	9 791 488.17	-286.19	- 646 633.66
Итого к корректировке за период 01.2020-02.2021г.						- 646 633.66
Произведена корректировка в периоде февраль-март 2021г. За период 01.2020-03.2021г.						837 598.06
На эту сумму корректировка произведена больше положенной к корректировке суммы						190 964.40
Период	Фактическое потребление тепловой энергии по показаниям ОДПУ за период апрель 2021 -март 2022г		Начислено за период апрель 2021 -март 2022г собственникам жилых и нежилых помещений		Сумма корректировки по МКД за период апрель 2021 -март 2022г	
	Гкал	руб.	Гкал	Руб	Гкал	Руб.
Апрель 2021г.	235.64	581 408.47	218.16	538 288.06	17.48	43 120.41
Май 2021г.	76.546	188 868.06	218.16	538 288.06	-141.614	-349 420.00
Июнь 2021г.	0	0.00	218.16	538 288.06	-218.16	-538 288.06
Июль 2021г.	0	0.00	218.16	555 621.02	-218.16	-555 621.02
Август 2021г.	0	0.00	218.16	555 621.02	-218.16	-555 621.02
Сентябрь 2021г.	108.527	276 839.88	218.16	555 621.02	-109.633	-278 781.14
Октябрь 2021г.	247.076	629 260.56	218.16	555 621.02	28.916	73 639.54
Ноябрь 2021г.	312.471	798 614.57	218.16	555 621.02	94.311	242 993.55
Декабрь 2021г.	528.852	1 346 896.12	218.16	555 621.02	310.692	791 275.10
Январь 2022г.	493.24	1 256 188.21	242.40	617 356.69	250.834	638 831.52
итого период 04.2021- 01.2022	6 127.27	5 078 075.87	6 508.48	5 565 946.98	- 381.21	- 484 910.17
Учитываем сумму корректировки произведенной больше положенной к корр-ке суммы в 2021г.					74.98	190 964.40
к корректировке за период 03.2021-01.2021г.						- 293 945.77
Итого к корректировке за период 03.2021-01.2021г.						- 293 945.77

В заключении отчета подводя итоги, можно сказать, что правление справилось с поставленными задачами. Превышения расходов по смете в этом году нет. Все предусмотренные плановые расходы произведены согласно смете. Есть превышения по отдельным статьям сметы, так например по статье содержание земельного участка превышение произошло за счет проведенного дополнительного озеленения участка. Закуплены и высажены деревья и кустарники, а так же грунт для них. По статье содержание КПП произошла экономия расходов по причине того, что в смету закладывалось увеличение по договору с января 2021г, а фактически счета с увеличением были выставлены с марта. Экономия по данной статье, а так же по другим статьям сметы покрывает перерасходы по другим статьям. В целом по году по содержанию и ремонту дома экономия по смете составляет 113 908.13 руб.

Председатель правления

Печерин Ю.М.