

**Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Советское»
(ТСН (жилья) «Советское») в многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Истра, с. Павловская Слобода, ул. Советская д. 3**
Адрес электронной почты: tszhsovetskoe@yandex.ru
Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации :
<https://sovetskoe.kvado.ru/>
Сведения о государственной регистрации Товарищества
в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя
ОГРН 1115017001549

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

о деятельности Правления ТСН (жилья) «Советское»

в 2023 г.

1. Общие сведения о работе Правления ТСН.

Действующий состав Правления ТСН (жилья) «Советское» (далее ТСН) был избран решением внеочередного общего собрания членов ТСН (Протокол № 01/2023 от «15» ноября 2023 года).

Члены правления ТСН (жилья) «Советское»:

1. Звонарев Алексей Николаевич (кв. 73) - Председатель правления ТСН.
Основание - Протокол заседания правления ТСН № 01/2023 от 15.11.2023г., лист записи ЕГРЮЛ от 24.11.2023г.
2. Чекашкина Екатерина Геннадьевна (кв. 77);
3. Захарова Ольга Викторовна (кв. 81);

Член правления Жидкова Лариса Александровна (кв. 32), так же избранный вышеназванным общим собранием, выбыл из состава правления (заявление о самоотводе от 28.01.2024г.).

Действующий состав правления фактически приступил к работе 15.11.2023г.

Полномочия нового председателя правления были зарегистрированы ЕГРЮЛ 24.11.2023г.

Доступ к счетам ТСН был открыт 30.11.2023г.

Доступ к бухгалтерским базам был восстановлен 08.11.2023г.

Системный блок (компьютер ТСН) на момент вскрытия помещения ТСН был изъят органами следствия и возвращен 15.01.2024г. Вся информация с него была удалена, в следственный комитет он попал уже в таком первозданном виде.

Изначально доступ в помещение ТСН был заблокирован, ключи отсутствовали, в помещении произошел прорыв канализации и водоснабжения, силами равнодушных жильцов помещение было вскрыто в присутствии органов МВД и МЧС, протечка устранена.

В связи с освобождением бывшего председателя правления Евтишина С.А. от занимаемой должности с «13» октября 2023 г. на основании возбуждения в отношении последнего уголовного дела согласно п. 4 ст. 160 УК РФ и выемкой правоохранительными органами в рамках вышеназванного уголовного дела имеющихся на момент выемки в помещении ТСН документов, как таковая передача дел от предыдущего состава правления и председателя отсутствовала:

Правоустанавливающие документы ТСН, отчеты о проделанной работе, протоколы общих собраний собственников (ОСС), общих собраний членов ТСН (ОСЧ), протоколы заседаний правления, реестры собственников и членов ТСН, сметы доходов и расходов за все предыдущие годы и период работы в 2023г. предыдущего председателя и правления, вся бухгалтерская, кадровая, налоговая отчетность (а также отчетность в ПФР, ФСС за предыдущие годы), прочая отчетность (в органы статистики, органы социальной защиты населения и т.д.), технический паспорт дома, акты сезонных осмотров, акты проверок вентиляционных каналов, паспорта готовности к отопительному сезону, акты установки и поверки ОДПУ, и т.п., отчетные и первичные бухгалтерские документы отсутствовали.

Из документов в офисе ТСН были обнаружены:

- 1 папка с действующими и закрытыми договорами, при этом далеко не все договоры в наличии;
- 6 папок технической документации на дом от застройщика в неполном объеме;
- 1 папка с неполными сведениями о некоторых собственниках (скан-копиями документов на право собственности помещений в доме).

В ходе проведения обыска в период работы предыдущего правления ТСН органами следствия были изъяты первичные документы ТСН в количестве 6 папок, на данный момент папки возвращены в ТСН следственным отделом, бухгалтерией ТСН сделана опись содержимого. Какая-либо

значимая на сегодняшний день документация в данных папках отсутствует.

Также при принятии дел отсутствовал доступ к:

- расчетному (и специальному) счетам в ПАО «Сбербанк»
- Интернет-банку ПАО «Сбербанк»
- бухгалтерии ТСН
- Электронной почте ТСН
- системе электронной отчетности в ФНС и иные органы
- системе электронного документооборота (ЭДО)
- АИС ГЖИ Московской области (АИС ГЖИ - инф. система отчетности в ГУСТ МО (Госжилинспекцию МО))
- ГИС ЖКХ
- системе подачи сведений в ОСЗН (органы социальной защиты населения)
- личные кабинеты на сайте ФНС, СФР, ФСС, РСО
- к сайту Товарищества на домене kvado.ru в режиме владельца
- к сайту по контролю и учету показаний ИПУ горячей и холодной воды собственников жилья,

о чем имеется **акт приема-передачи документов ТСН от 15.11.2023г.** (копия прилагается).

Силами правления и инициативных собственников удалось установить, что бухгалтерские базы ТСН хранились в облачном сервисе 1С:Рарус. Доступ к ним был восстановлен, в облачном сервисе содержалось 5 различных копий бухгалтерских баз ТСН с разной степенью заполнения, разнящимися остатками и оборотами по счетам. Ни одну из обнаруженных на сервере 1С:Рарус бухгалтерских баз нельзя назвать релевантной. В настоящее время учет ведется в той, в которой были наиболее полные данные на дату получения доступа.

Кроме того, на момент избрания данного состава правления ТСН в арбитражном суде Московской области с 19.10.2023г. находилось исковое заявление от АО «Истринская теплосеть» с требованием взыскать с ТСН «задолженность в размере **3 431 969, 46 руб.** по доначислениям за принятую, но ранее не оплаченную тепловую энергию».

подавляющая часть собственников жилья в доме до, на момент предъявления АО «Истринская теплосеть» иска с требованием оплатить указанную задолженность и после этого исправно оплачивала коммунальные услуги, в том числе и коммунальную услугу по отоплению. Вышеназванную сумму задолженности ТСН в действующем составе правления не признавало и не признает, было принято решение доказать в суде необоснованность

доначисления данной суммы.

Таким образом, работа нового состава правления ТСН началась с восстановления информации, документации, данных, доступов, определения фронта работ по исправлению выявленных нарушений в различных блоках работы ТСН (бухгалтерский и налоговый учет, учет в блоке ЖКХ, работа по содержанию и ремонту общего имущества дома, работа с должниками, надзорными и контролирующими органами, формирование штата сотрудников ТСН).

Бухгалтерская и налоговая Отчетность, уведомления по ЕНС, отчетность в фонды, статистику, ГЖИ, ОСЗН в бумажном и электронном виде отсутствовали. В 1С были удалены все регламентированные отчеты и уведомления в ФНС, СФР, фонды, статистику, начиная с отчетности за 2017г. (некоторые за более ранние периоды). Баланс за 2022 сохранился в СБИС, был скачан после восстановления доступа туда.

Налоговая отчетность за 9 месяцев была не сдана, сдавалась по восстановленным доступам к ТКС в 4 квартале силами будущего главного бухгалтера. Из всей отчетности было сдано 1 уведомление по НДФЛ за сентябрь 2023 (уведомление было одно, потому что в нарушение Трудового кодекса заработная плата в ТСН выплачивалась 1 раз в месяц). Также был сдан ЕФС-1 раздел 1 на Гладышеву С. По остальным сотрудникам (все были уволены в сентябре 2023г.) отчетность не была сдана. Уведомления по авансам по УСН не подавались, авансовые платежи не платились.

За период работы данного состава правления в 2023году (15.11.23-31.12.23) были восстановлены практически все доступы, перечисленные выше, по некоторым были отправлены запросы в соответствующие ведомства, ответы были получены уже в 2024г.

Помимо решения текущих проблем приходилось искать, собирать, готовить информацию для контролирующих организаций по их запросам. Одновременно осуществлялась работа с органами следствия по делу бывшего председателя, готовилась информация по их запросам, велись поиски адвоката для представления интересов ТСН в Арбитражном суде.

Остаток денежных средств на расчетном счете в банке ПАО Сбербанк по состоянию

- на дату начала работы правления в данном составе (15.11.2023г.) составил **4 340 036,46 руб., в том числе средства фонда капитального ремонта на специальном счете ТСН - 3 915 579,49 руб.**
- на дату получения доступа к счетам (30.11.2023г.) составил **4 889 813,50руб., в том числе средства фонда капитального ремонта на специальном счете ТСН - 3 915 579,49 руб.**

На момент получения доступа к счету у ТСН помимо не признаваемого долга перед АО «Истринская теплосеть» предыдущим правлением были накоплены долги за коммунальные услуги, которые были впоследствии подтверждены документально (также накопилась задолженность перед РСО за октябрь 2023г.), в частности:

- долг перед МУП «Истринская теплосеть» за водоснабжение, водоотведение за август-октябрь 2023г. в сумме 270 606,32 (документы получены по ЭДО);

- долг перед АО «Мосэнергосбыт» за электроэнергию за сентябрь-октябрь 2023г. в сумме 96 346,06руб. 32 (документы получены по ЭДО);
- долг перед АО «Истринская теплосеть» за тепловую энергию за октябрь 2023г. в сумме 318 045,54 . 32 (скан-копия документов получены по электронной почте);
- долг перед Рузский РО ООО за обращение ТКО за 2023г. в сумме 174 977 ,08руб, (в т.ч. за октябрь 2023г. -74 233,09 руб. (документы получены по ЭДО);
- долг перед ООО «Подъемник-О» за работы по эксплуатации, техническому обслуживанию лифтового оборудования и систем диспетчерского контроля лифтов за октябрь 2023г. в сумме 29 192,19руб. (документы получены по ЭДО).

Указанные долги за коммунальные ресурсы были погашены до 31.12.2023г., за обращение с ТКО подтвержденная задолженность в сумме 74233,09руб., – в декабре 2023, остальная сумма задолженности – после сверки расчетов в 2024г.

По состоянию на 31.12.2023г. все текущие платежи оплачены.

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств с расчетного счета ТСН за период работы данного состава правления (15.11.2023-31.12.2023) представлена ниже:

ТСН (жилья) "Советское"

Отчет о движении денежных средств за 15.11 2023-31.12.23г.

1	Остаток ДС на начало периода ВСЕГО, в т.ч.	4 340 036,46
1.1.	остаток на Расчетный счет 40703810740000001857, ПАО СБЕРБАНК	424 456,97
	Приход ДС:	
	поступления от провайдеров за размещение оборудования	128 004,32
	поступления оплаты коммунальных услуг от собственников	2 063 135,80
	в т.ч. поступления взносов на кап. Ремонт	246 831,50
	ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЕ ДС	2 191 140,12
	Расход ДС:	
	оплата поставщикам - РСО, услуги по техническому обслуживанию и диспетчеризации лифтов, МФЦ, аренда облака 1С, долг по соглашению с Истринская Теплосеть и пр.	2 089 949,67
	перечислены взносы на спецсчет по кап. Ремонту	195 804,00
	расчеты по заработной плате	
	налоги, взносы	41 697,00
	расчеты с подотчетными лицами	11479,00
	расходы на услуги банков	2 956,28
	ИТОГО РАСХОД ДС	2 341 885,95
	Остаток ДС на конец периода, 40703810740000001857, ПАО СБЕРБАНК	273 711,14
1.2.	остаток на Спец счет (Капремонт) ПАО "СБЕРБАНК"	3 915 579,49
	Приход ДС:	
	взносы на спец. счет по кап. Ремонту	195 804,00
	проценты к получению (уплате)	1 609,12
	ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЕ ДС	197 413,12
	Расход ДС:	
	Остаток ДС на конец периода, Спец счет (Капремонт) ПАО "СБЕРБАНК"	4 112 992,61
1.3.	Остаток ДС на конец периода ВСЕГО	4 386 703,75

За период работы правления в 2023году (15.11.23- 31.12.23) был начал мониторинг действующих договоров с РСО, прочими поставщиками и подрядчиками.

Также были заключены следующие договоры:

1. ООО «Русь ЭО» - Договор № 82/51 от 01.12.2023 на проведение периодического

- технического освидетельствования (оценку соответствия лифтов требованиям технического регламента таможенного союза «Безопасность лифтов»
2. АО «Мособлгаз» - Договор № 20000844/ОД от 01.01.2024г. на ТО ВДГО на 2024г.

Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате платежный документ с использованием QR -кода.

По состоянию на 31 декабря 2023 года за собственниками помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам, с учётом начислений за декабрь 2023года, в сумме **1 572 165,21руб.**, при этом в связи с множественными ошибками в учете прошлых лет требуется корректировка состояния расчетов с собственниками, в том числе перераспределение и зачет денежных средств между жилищно-коммунальными услугами внутри лицевых счетов.

Правление ТСЖ в декабре 2023года **начало работу с собственниками - должниками.** С собственниками, имеющими задолженность, проводились устные беседы с просьбой погасить имеющийся долг в кратчайшие сроки.

По некоторым помещениям имеющаяся ранее долгосрочная задолженность полностью погашена добровольно, а также на основании судебного приказа.