

ПРОТОКОЛ № 03/20

заседания ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»

Московская обл., Красногорский район, дер. Гаврилково 31 июля 2020 года

Заседание начато: 12 часов 11 минут

Заседание закончено: 12 часов 45 минут

Место проведения: 143441, Московская область, Красногорский р-н, дер. Гаврилково, ЭЖК "ЭДЕМ", квартал XVIII, дом 8, помещение (офис) 1

Присутствовали 3 члена ревизионной комиссии из 3:

1. Распопов Евгений Геннадьевич – председательствующий на заседании
2. Пашко Николай Степанович
3. Томаров Владислав Валерьевич

Кворум имеется, заседание правомочно.

Протокол вел Томаров Владислав Валерьевич – секретарь заседания

Повестка заседания:

1. Об утверждении заключения ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2019 год и о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период с 01 января по 31 декабря 2019 года

ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ЗАСЕДАНИЯ:

По вопросу № 1: Об утверждении заключения ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2019 год и о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период с 01 января по 31 декабря 2019 года

Поставлено на голосование:

Утвердить заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2019 год и о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период с 01 января по 31 декабря 2019 года проект согласно приложению к настоящему протоколу

Голосовали:

«ЗА»: Распопов Е.Г., Пашко Н.С., Томаров В.В.

«ПРОТИВ»: нет

Воздержались: нет

Решение принято единогласно

Подписи:

Председатель комиссии _____ Е.Г.Распопов

Члены комиссии

_____ Н.С.Пашко
_____ В.В.Томаров

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2019 год и о результатах ревизии фи-
нансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2019 года

Деревня Гаврилково Красногорского рай-
она Московской области

31 июля 2020 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

- Распопова Евгения Геннадьевича - председателя ревизионной комиссии, имеющего высшее техническое образование,
- Пашко Николая Степановича, имеющего высшее техническое образование и воинское звание полковник в отставке,
- Томарова Владислава Валерьевича, имеющего высшее профессиональное образование по специальности юриспруденция, квалификацию юрист и ученую степень в области права,

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984 (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2019 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2019 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2018 года.

Настоящая ревизия проведена с целью проверки выполнения решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», общих собраний членов Товарищества, Правления Товарищества, оценки соответствия деятельности Товарищества нормативным правовым актам, проверки наличия и состояния имущества Товарищества, полноты учета доходов и рациональности расходов Товарищества, оценки финансового состояния Товарищества.

В ходе ревизии были запрошены документы в соответствии с приложением к настоящему заключению.

Некоторые документы из числа запрошенных не были предоставлены полностью либо были предоставлены в неполном объеме, в т.ч.

- перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» с характеристиками, а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем» с характеристиками.
- сведения о расходах на содержание и ремонт многоквартирного дома № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» за 2019 год
- сведения о размере расходов на содержание котельных по адресам: квартал I, д. 6А и квартал XV, д. 6 за 2019 год
- Соглашения о развитии территории ЭЖК «ЭДЕМ», исполнение которых осуществлялось в 2019 году, со всеми приложениями, изменениями, дополнениями, акты (отчеты) об исполнении соглашений о развитии территории ЭЖК «ЭДЕМ»;
- материальный баланс коммунальных ресурсов;
- справка о выполнении рекомендаций ревизионной комиссии по итогам ревизии за 2018 год.

В ходе проверки установлено следующее.

Проверка выполнения решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», решений общих собраний членов Товарищества

В ходе ревизии установлено, что расходование денежных средств Товарищества за проверяемый период производилось на основании сметы доходов и расходов, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества, и решениями Правления Товарищества. В то же время имели место отклонения фактических доходов и расходов от утвержденных в смете, установить значительность таких отклонений не представляется возможным в связи с отсутствием отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2019 г.

В отсутствие отчета об исполнении сметы доходов и расходов производилось сравнение показателей утвержденной сметы доходов и расходов с показателями отчета о движении денежных средств. Так, размер доходов Товарищества по статье «Плата за содержание и ремонт общего имущества» согласно утвержденной смете в 2019 должны были составить 64 634 250 руб. Согласно отчету о движении денежных средств за 2019 год по названной статье поступило 60 980 951 руб.. То есть по основной доходной статье сметы недополучено 3 653 299 руб. Величина отклонения фактических доходов от плановых составила 6%.

Кроме того, выявлены факты систематического уклонения управляющей дирекции от исполнения отдельных решений общего собрания членов Товарищества.

Так, решением VIII общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 8 протокола заседания счетной комиссии от 16.05.2018) была установлена плата за использование принадлежащих ТСЖ «Эдем» земельных участков для размещения на срок свыше 1 часа грузовых автомобилей (независимо от разрешенной максимальной массы), автобусов, прицепов в размере 500 руб. за каждые полные и неполные сутки использования земельных участков (за исключением земельных участков, специально отведенных для размещения грузовых автомобилей, автобусов, прицепов).

В ходе ревизии не одного факта начисления указанной платы в 2019 году не установлено, несмотря на неоднократные устные и письменные обращения собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» (в частности, грузовые автомобили и прицепы в течение 2019 года регулярно размещались на стоянках по адресам квартал I, д. 3 и квартал XV, д. 6, на улично-дорожной сети по адресам квартал V, д. 9, квартал XIII, д. 3, кв. 1, квартал XVII, д. 10, квартал XIX, д. 3 кв. 9, квартал XXI, д. 6, квартал XXIII, д. 6).

Решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 6 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014) Управляющей дирекции Товарищества поручено предпринимать все предусмотренные законодательством меры с целью недопущения самовольного строительства и/или реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ».

В течение 2019 года были выявлены признаки реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», разрешительная документация на которую в ходе ревизии не представлена, в том числе по адресам: квартал XI, д. 4, кв. 3, квартал VIIIA, д. 9, кв. 3, квартал XII, д. 3, кв. 4. При этом никакие меры по недопущению самовольной реконструкции таких помещений или по упорядочению ее производства в соответствии с решениями Правления Товарищества приняты не были.

Решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 13 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014) установлено, что собственники помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», имеющие задолженность по уплате установленных общим собранием собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» или общим собранием членов ТСЖ «Эдем» платежей, просроченную к уплате на шесть месяцев и более, допускаются на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» только при предъявлении документа, удостоверяющего личность и документа, удостоверяющего право собственности на помещения на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

В ходе проверки выявлено, что в 2019 году в отношении ни одного из собственников помещений, имеющих такую задолженность, предусмотренные названным решением общего собрания членов Товарищества меры не принимались.

Решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 14 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014) признано целесообразным установление запрета остановки и стоянки транспортных средств на всей улично-дорожной сети и внутриквартальных дорогах ЭЖК «ЭДЕМ», за исключением специально предназначенных для остановки и стоянки транспортных средств мест. Во исполнение данного решения Правлением Товарищества был утвержден Проект организации дорожного движения, согласно которому на ряде участков улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» были установлены дорожные знаки 3.27.

В ходе ревизии выявлено, что управляющей дирекцией принимались только эпизодические меры по исполнению указанных решений органов управления Товарищества, что повлекло систематическое нарушение этих решений водителями транспортных средств по адресам: квартал II, д. 11, квартал IV, д. 5, квартал IV, д. 7, квартал VIIA, д. 9, кв. 3, квартал VIIA, д. 9, кв. 5, квартал IX, д. 1, кв. 1, квартал X, д. 1, кв. 7, квартал XII, д. 2, квартал XII д. 6, квартал XII, д. 8, квартал XVI, д. 6, квартал XVI, д. 7, квартал XVII, д. 12, квартал XIX, д. 6, квартал XVIII, д. 8, квартал XVIII, д. 1, кв. 6. Так же установлено, что часть знаков дорожных 3.27. в местах систематических нарушений демонтирована и управляющей дирекцией не принято никаких мер по обращению в компетентные органы по факту хищения (повреждения) имущества Товарищества.

Проверка выполнения решений Правления Товарищества

В ходе ревизии было установлено, что управляющая дирекция полностью уклонилась от исполнения ряда решений Правления Товарищества.

Так, решением Правления Товарищества (пункт 8 протокола заседания Правления Товарищества от 12.10.2019) установлено, что с 01.11.2019 комфортный доступ транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» (посредством внесения государственных регистрационных знаков транспортного средства в информационную систему с целью автоматического обеспечения доступа) осуществляется на основании письменного распоряжения управляющего директора или его заместителя, которое оформляется при соблюдении следующих условий:

- наличие письменного заявления собственника помещения в ЭЖК «ЭДЕМ» о предоставлении комфортного доступа транспортного средства на территорию ЭЖК «ЭДЕМ»;
- предоставление копии свидетельства о регистрации транспортного средства (обеих сторон), указанного в заявлении о предоставлении комфортного доступа транспортного средства на территорию ЭЖК «ЭДЕМ»;
- отсутствие задолженности по любым платежам в пользу ТСЖ «Эдем», установленным законодательством, решениями общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», решениями общего собрания членов ТСЖ «Эдем»;
- соответствие количества транспортных средств, которым предоставляется комфортный доступ на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» по заявлению конкретного собственника помещения в ЭЖК «ЭДЕМ», количеству фактически имеющихся у этого собственника стояночных мест на территории ЭЖК «ЭДЕМ» (для собственников жилых домов и жилых помещений в заблокированных жилых домах);
- собственнику жилого помещения в многоквартирном доме комфортный доступ транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» предоставляется только на одно транспортное средство, а в случае, если такой собственник имеет в пользовании стояночное место по договору с ТСЖ «Эдем», комфортный доступ предоставляется дополнительно на количество транспортных средств, соответствующее количеству стояночных мест, предоставленных в пользование такому собственнику ТСЖ «Эдем»;
- собственнику нежилого помещения комфортный доступ транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» предоставляется на количество транспортных средств, равном количеству имеющихся у такого собственника собственных или взятых в пользование у ТСЖ «Эдем» стояночных мест.

По заявлениям собственников помещений, включенных в перечень помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственникам, комфортный доступ транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» не предоставляется.

По заявлениям собственников помещений в многоквартирных домах комфортный доступ на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» грузовых автомобилей и автобусов не предоставляется, за исключением случаев, когда такой собственник имеет в пользовании стояночное место по договору с ТСЖ «Эдем» для размещения на нем грузового автомобиля и/или автобуса.

Указанное решение было полностью проигнорировано.

Решением Правления Товарищества (пункт 9 протокола заседания Правления Товарищества от 12.10.2019) в перечень жилых помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, было включено помещение по адресу: квартал XX, д. 12, д. 11, кв. 3. Однако это решение также было проигнорировано и никаких предусмотренных ранее принятыми решениями правления Товарищества мер после включения указанного помещения в данный перечень принято не было.

Решением Правления Товарищества (пункт 10 протокола заседания Правления Товарищества от 12.10.2019) управляющей дирекции поручено не реже, чем один раз в неделю устанавливать транспортные средства, поставленные на стоянку возле жилых помещений, включенных в перечень жилых помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи в наем (аренду, ссуду), лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, выявлять лиц, заказавших пропуск на въезд таких транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» и лишать этих лиц возможности дистанционного заказа пропусков на въезд транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ», а также не предоставлять в отношении таких транспортных средств комфортный въезд на территорию ЭЖК «ЭДЕМ».

Это решение управляющей дирекцией также было проигнорировано.

Решением Правления Товарищества (пункт 5 протокола от 16.02.2019) были утверждены критерии оценки работы управляющей дирекции.

В число критериев, отрицательно характеризующих эту работу (малус), были включены:

1. Увеличение дебиторской задолженности (по отношению к аналогичному периоду прошлого года)
2. Самовольное строительство/реконструкция объектов капитального строительства, самовольная перепланировка/переустройство жилых помещений в управляемых МКД
3. Увеличение количества умышленных повреждений улично-дорожной сети (устройство пандусов, перемещение бордюров, повреждение асфальта и прочее нарушение геометрической формы УДС)
4. Увеличение количества стоящих на земельных участках ТСЖ грузовых автомобилей, автобусов, прицепов
5. Самовольное присоединение к УДС (устройство новых выездов с частных участков на УДС)
6. Наличие на УДС строительных материалов, строительного мусора, контейнеров для сбора отходов
7. Проигранные судебные споры, в которых ТСЖ являлось истцом
8. Наличие существенных замечаний у правления, у председателя правления
9. Наличие существенных замечаний у ревизионной комиссии
10. Неавторизованный пропуск автомобилей через КПП
11. Аварии в сетях инженерно-технического обеспечения вследствие их ненадлежащего содержания и ремонта
12. Увеличение количества общежитий
13. Нарушение установленных сроков ответов на письменные обращения граждан
14. Нарушение установленных сроков ответов на вопросы на электронных площадках
15. Нарушение установленных сроков обнародования квартальной и годовой управленческой отчетности
16. Привлечение Товарищества к ответственности за совершение правонарушений
17. Самовольное возведение любых объектов на сетях инженерно-технического обеспечения

18. Увеличение количества строительных материалов и/или мусора, расположенных на видимой части частных земельных участков

Из указанного перечня в ходе проверки не выявлено отрицательных результатов только по пунктам 7, 8, 14, 17 (по пункту 14 – вследствие отсутствия обязанности давать ответы на обращения на электронных площадках). По всем остальным критериям оценки работы управляющей дирекции в 2019 году имели место отрицательные результаты работы.

Проверка заключения и исполнения договоров гражданско-правового характера

В ходе проверки установлено, что согласно акту сверки расчетов задолженность за электроэнергию перед ПАО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2019 составляла 6 102 651 руб., на 31.12.2019 – 3 555 751 руб.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за воду на 01.01.2019 составляла 3 399 266 руб., на 31.12.2019 – 6 850 025 руб.

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за водоотведение на 25.01.2019 составляла 1 288 592 руб., на 09.12.2019 – 2 986 226 руб., на 27.01.2020 – 3 112 597 руб. Сверка расчетов по состоянию на 01.01.2019 и на 31.12.2019 не проводилась.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» общая задолженность перед этим контрагентом (за природный газ, обслуживание газопроводов, обслуживание средств измерений) на 02.02.2019 составляла 9 143 323 руб., на 31.12.2019 – 11 450 660 руб.

Согласно акту сверки расчетов с ООО «Рузский региональный оператор» по состоянию на 29.01.2020 задолженность за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами составляла 2 106 116 руб. Сверка расчетов по состоянию на 31.12.2019 не проводилась.

Из изложенного усматривается, что в течение проверяемого периода продолжалось наращивание задолженности по оплате коммунальных ресурсов, хотя темп ее наращивания по сравнению с 2018 годом снизился.

Общий размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 01.01.2019 составил 30 816 467 руб., на 31.12.2019 – 37 098 067 руб., в том числе задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – 25 120 084 руб.

Общий размер дебиторской задолженности на 01.01.2019 составил 18 326 855 руб., на 31.12.2019 – 24 477 967 руб.

Из изложенного следует, что в отчетном периоде имело место наращивание кредиторской задолженности при одновременном существенном увеличении дебиторской задолженности.

Управляющей дирекцией принят ряд мер по анализу реальных расходов на содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и включению их в соответствующие статьи затрат, однако этих мер оказалось недостаточно для стабилизации финансового положения Товарищества.

Значительный рост в 2019 году дебиторской задолженности – более чем на 30% – свидетельствует о неудовлетворительной работе управляющей дирекции по управлению этой задолженностью.

В ходе проверки деятельности Товарищества в части предоставления коммунальных услуг установлено, что также, как и в предыдущем периоде, учет данной деятельности в надлежащем виде по-прежнему не ведется, а именно:

- отсутствует расчет баланса по ресурсам в денежном и натуральном измерении (сопоставление приборов учета ресурсоснабжающих организаций и показаний потребителей ресурсов);

- отсутствуют прогнозные показатели и учет ресурсов расходуемых на общепоселковые (уличное освещение, КНС и т.д.) и общедомовые (котельная, освещение подъездов МКД и т.п.) нужды;

- не проводятся мероприятия по контролю показаний и техническому состоянию приборов учета собственников помещений, по выявлению незаконных подключений и хищений ресурсов.

При проверки исполнения договоров, заключенных с ООО «Русьстрой», установлено, что названный контрагент выполнил в 2019 г. для Товарищества работы на сумму 23 364 тыс руб., в том числе

- уборка территории
- погрузка и вывоз снега
- разовые строительные работы
- уборка подъездов в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ»
- вывоз твердых коммунальных отходов

При проверке выявлены следующие недостатки:

- по состоянию на 01.01.2020 задолженность Товарищества перед ООО «Русьстрой» за выполненные работы составляет 6 578 тыс. руб., что является нарушением п.п.6.1, 6.2, 6.3 Договора № 007/2016 от 01.06.2016. Договор по уборке территории имеет большое количество неточностей и устаревших сведений, в том числе:

- указанные ответственными лицами Фирсов А.Н. и Талалай А.Е. не являются соответственно работниками ООО «Русьстрой» и Товарищества в настоящее время (п.2.1.18 Договора, п.2.3. Приложения №4 Договора);

- п.6.2 не имеет увязки с текстом Договора;

- п.6.3 имеет ссылку на несуществующий пункт Договора 2.1.13;

- Регламент организации и производства работ в зимнее время (приложение № 3 к Договору) в документации Товарищества отсутствует.

Несмотря на то, что уборка территории является основной работой, выполняемой ООО «Русьстрой» для Товарищества, план-схема территории с отражением на ней границ и размеров участков, имеющих разный состав работ и тарифы на выполняемые работы, отсутствует, что не дает возможности провести проверку объемов и качества выполняемых работ.

Необходимо уточнить ситуацию с разграничением работ между ООО «Русьстрой» с одной стороны и управляющей организацией многоквартирных домов в ЭЖК «ЭДЕМ» в части уборки придомовых территорий многоквартирных домов, тротуаров, лестничных сходов, площадок и ступенек при переходе к МКД (Приложение № 4 к Договору, п.2.2.). Необходима корректировка договора на уборку территории ЭЖК «ЭДЕМ».

По договору на погрузку и вывоз снега фактически осуществляемые и оплачиваемые работы не соответствуют составу работ, указанному в дополнительном соглашении № 83 к договору 007/2017 на погрузку и вывоз снега, так как, наряду с погрузкой и вывозом снега, осуществляется предварительный сбор снега по территории, при этом сбор снега составляет большую часть работ. По объяснению работников управляющей дирекции Товарищества при выполнении работ по договору на уборку территории сбор снега невозможен, так как нельзя определить площадки (места накопления снега).

Необходимо определить рациональные решения, в том числе связанные с определением площадок для сбора (накопления) снега, позволяющие сократить расходы на сбор, погрузку и вывоз снега, уточнив, при этом состав работ и стоимость выполняемых работ в рамках договора на уборку территории и дополнительного соглашения № 83 на погрузку и вывоз снега.

Также следует отметить, что указанная в договоре и актах выполняемых работ используемая коммунальная техника имеет неполную идентификацию, что делает невозможным осуществлять проверку стоимости выполняемых работ.

При выполнении ООО «Русьстрой» разовых ремонтных и строительных работ по заданию Товарищества какое-либо техническое обоснование работ: дефектные ведомости, технические задания, чертежи, эскизы или описание работ отсутствует. Все это делает невозможным проверку стоимости данных работ.

Проверка состояния имущества Товарищества

Принятое в управление Товарищества общее имущество (сети инженерно-технического обеспечения, ограждение территории и вновь созданное имущество) учитывается на забалансовом счете бухгалтерского учета 012 «Основные средства». Документы о передаче в управление Товариществу вновь созданного имущества отсутствуют.

Инвентаризация имущества Товарищества в проверяемом периоде не проводилась.

По состоянию на 31.12.2019 в собственности Товарищества находился 32 земельных участка, и 2 земельных участка Товарищество имело в долгосрочной аренде по договору с Администрацией городского округа Красногорск Московской области.

В ходе проверки установлено, что по передаточному акту от 19.09.2017 ООО «Продвижение» передало, а ТСЖ «Эдем» приняло нежилое здание с кадастровым номером № 50:11:0020402:4187 общей площадью 285,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, с/п Отраденское, д. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал I, дом 6А и установленное в нежилом здании с кадастровым номером № 50:11:0020402:4187 газовое оборудование (нагревательный модуль АФ-105Н ООО «ВАРА-ФЕГ» г. Будапешт кол-во 16 шт. с горелками ФЕГ-ВЕСТАЛ АФ-70Н-70НР кол-во 48 шт., клапан предохранительный электромагнитный газовый КПЗЭ-50, кол-во 1 шт. сигнализатор загазованности СГГ-6М-1 кол-во 1 шт.). Однако указанное имущество в составе имущества Товарищества ни в 2017 году, ни в проверяемом периоде не отражено.

В ходе проверки установлено, что принадлежащие Товариществу земельные участки, находящиеся в кварталах XIX, XXI, XXIV, XXVI, заняты объектами капитального строительства, самовольно возведенными третьими лицами, а также некапитальными объектами (навесами, ограждениями), используемыми третьими лицами. В отчетном году деятельность по упорядочению использования земельных участков Товарищества третьими лицами либо по освобождению таких земельных участков от имущества третьих лиц не осуществлялась. Плата за использование земельных участков Товарищества вносилась собственниками только трех земельных участков.

В ходе ревизии установлено, что в 2019 году неустановленными лицами были совершены действия по повреждению улично-дорожной сети на участках, прилегающих к жилым помещениям в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал XVII, д. 7, кв. 6, квартал XIX, д. 1, кв. 7, квартал XX, д. 12, кв. 3, квартал XX, д. 12, д. 11, кв. 1, кв. 2, квартал XXI, д. 1А.

Самовольные действия по повреждению улично-дорожной сети ни работниками Товарищества, ни работниками подрядной организации, выполняющей работы по охране имущества Товарищества, не пресечены. Более того, как в течение проверяемого периода, так и по состоянию на день подписания настоящего заключения геометрическая форма указанных поврежденных участков улично-дорожной сети не восстановлена, причиненный имуществу Товарищества указанными действиями ущерб не возмещен.

В отношении участков улично-дорожной сети, поврежденных в предыдущие периоды, управляющей дирекцией никаких мер по ее восстановлению и возмещению причиненного Товариществу ущерба в 2019 году также совершено не было.

Проверка доходов от основной деятельности Товарищества

При проверке доходов Товарищества от управления общим имуществом собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и от предоставления им коммунальных услуг установлено, что плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений ЭЖК «ЭДЕМ» взимается в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общих собраний членов ТСЖ «Эдем», а плата за предоставление коммунальных услуг (за исключением платы за отопление и за горячее водоснабжение) – в соответствии с тарифами, утвержденными органами госу-

дарственной власти в установленном порядке. Плата за отопление и горячее водоснабжение собственникам помещений в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ», в многоквартирных домах № 4 и № 5 в квартале XX, в здании № 8 в квартале XV ЭЖК «ЭДЕМ» начисляется не в порядке, установленном законодательством. Вследствие этого имеется риск привлечения Товарищества к ответственности, а также возникновения убытков.

При проверке своевременности внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги установлено, что значительным числом собственников помещений указанная плата вносится несвоевременно. При составлении расчетных документов на внесение платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги предусмотренная законодательством пеня на сумму задолженности не начисляется.

Проверка доходов от прочей деятельности Товарищества

В соответствии с пунктом 4.2. Устава ТСЖ «Эдем» Товарищество как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности, на уставные цели.

В проверяемом периоде Товариществом были получены дополнительные доходы от прочей деятельности:

- плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин,
- плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения,
- пожертвования,
- плата за аренду помещения,
- плата за размещение инфраструктуры связи,
- плата за эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения,
- плата за содержание служебного автобуса.

В результате проверки фактов нарушений законодательства, локальных актов Товарищества при осуществлении Товариществом указанной деятельности, а также при учете доходов от этой деятельности не установлено.

Установлено, что у отдельных собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» имеется задолженность по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин сроком свыше трех месяцев, при этом никаких мер по взысканию такой задолженности не предпринимается. Аналогичная ситуация существует и с платой за содержание служебного автобуса Товарищества.

Общий размер доходов Товарищества за 2019 год составил 73 053 426 руб. при плановом размере 74 385 250 руб. То есть план по доходам в целом не выполнен, несмотря на то, что в 2019 году были получены незапланированные доходы в сумме более 1,5 млн. руб. Доходы недополучены главным образом по статье «Плата за содержание и ремонт общего имущества»

Проверка расходов Товарищества

В проверяемом периоде Товарищество несло расходы:

- по содержанию и ремонту общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе по оплате материалов и работ подрядных организаций,
- по охране этого имущества и обеспечению пропускного режима на территорию ЭЖК «ЭДЕМ»,
- по оплате труда работников Товарищества и уплате начисляемых на оплату труда взносов на обязательное страхование,
- по аренде помещения, занимаемого Товариществом,
- по оплате услуг связи,
- по оплате канцтоваров, расходных материалов, программного обеспечения,
- по оплате банковского обслуживания (инкассация наличных денежных средств, банковские комиссии за совершение различных операций),
- по оплате уборки территории,

- по оплате сбора и вывоза твердых бытовых отходов,
- по содержанию служебного автобуса Товарищества,
- по оплате юридических услуг,
- по оплате налогов,
- по приобретению объектов недвижимости,
- по аренде земельных участков,
- по организации праздничных мероприятий на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Помимо этого, в отчетном периоде Товариществом понесены расходы на содержание и ремонт котельной в здании по адресу: квартал XV, д. 6, на содержание и ремонт улично-дорожной сети, на погашение задолженности за работы, выполненные в 2018 году.

Общий размер расходов Товарищества за 2019 год составил 70 946 766 руб. при плановом их размере 74 385 246 руб.

При этом также имело место значительное превышение фактических расходов над плановыми, наибольшая сумма которого отмечается по статье «расход ресурсов на общие нужды» (потрачено 3 576 532 руб. при плане 600 000 руб.)

Такой перерасход обусловлен значительной величиной потерь воды, учитываемой при расчетах за водоснабжение и водоотведение, причем происхождение таких потерь не установлено. Размер таких потерь оценочно составил 3 млн. руб. Также в 2019 году имел место расход электроэнергии на общие нужды, в том числе: на уличное освещение, работу повысительной станции водоснабжения, канализационно-насосной станции, КПП, трансформаторных подстанций, и этот расход оценочно превысил 2 млн. руб. Кроме того, в 2019 году имели место потери электроэнергии, происхождение которых не установлено. Оценочно величина таких потерь составляет не менее 1 млн. руб.

Более точно размер расхода ресурсов на общие нужды, а также потерь ресурсов определить возможным не представилось в связи с тем, что управляющей дирекцией в течение как минимум последних 5 лет не составлялся материальный баланс коммунальных ресурсов. Не составлен такой баланс и за 2019 год, несмотря на рекомендации ревизионной комиссии, данные в ходе проведения ревизии за 2018 год.

Не профинансированы ни в какой сумме предусмотренные сметой доходов и расходов на 2019 год затраты на обеспечение безопасности дорожного движения в сумме 120 тыс. руб.

Также решением Арбитражного суда Московской области от 17.12.2018 по делу № А41-90350/2018, вступившим в законную силу 17.01.2019, с Товарищества в пользу ОАО «Химкинский водоканал» взыскана неустойка в размере 16 182,41 руб. и судебные расходы в сумме 161 руб.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 04.07.2019 с Товарищества в пользу АО «Мособлгаз» взыскана неустойка в сумме 262 221,76 руб. и судебные расходы в сумме 8 244 руб.

Указанные расходы в смете доходов и расходов Товарищества предусмотрены не были.

Смета доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» на 2019 год не утверждалась.

Анализ балансового отчета Товарищества на 01.01.2020 значительно затруднен вследствие отсутствия достоверного балансового отчета на 01.01.2019.

Согласно балансовому отчету на 01.01.2020 в составе активов на 01.01.2020 отражена задолженность собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» за содержание и ремонт общего имущества и прочие услуги на сумму 18 607 тыс. руб. Управляющей дирекцией разъяснения и обоснование задолженности на эту сумму не были даны.

В ходе проверки установлено, что в состав указанной задолженности включена задолженность, давность возникновения которой находится за пределами трехлетнего срока, что может свидетельствовать о завышении денежной оценки данного актива.

Одновременно с этим в составе задолженности не отражена задолженность потребителей предоставленных Товариществом коммунальных услуг за фактически потребленные на 01.01.2020 коммунальные ресурсы, поскольку многими потребителями коммунальных услуг не были предоставлены показания приборов учета на 01.01.2020, а управляющей дирекцией не принято мер к выяснению объема потребления ресурсов на указанную дату. Данные обстоятельства могут свидетельствовать о занижении денежной оценки данного актива.

Проверка правильности ведения бухгалтерского, управленческого учета, полноты исчисления и своевременности уплаты налогов

В ходе ревизии была проанализирована предоставленная управленческая отчетность – отчет о движении денежных средств, балансовый отчет на 01.01.2020г. (управленческий баланс.). Достоверный балансовый отчет на 01.01.2019. представлен не был. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2019 год по доходам и расходам также представлен не был.

Отчетность сдается Товариществом в налоговый орган, органы Пенсионного фонда, Фонда социального страхования, органы государственной статистики, государственную жилищную инспекцию, органы местного самоуправления в сроки, установленные законодательством.

Согласно бухгалтерскому балансу Товарищества за 2019 год величина активов Товарищества по состоянию на 31.12.2019 составила 73 034 тыс. руб. В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» в случае, если сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец предшествовавшего отчетному году превышает 60 млн. руб., организация подлежит обязательному аудиту. Ни за 2019 год, ни за предшествующие отчетные годы обязательный аудит не проводился, расходы на проведение обязательного аудита сметой доходов и расходов не предусматривались.

Товарищество в проверяемом периоде применяло упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса Российской Федерации, объектом налогообложения являлись доходы, уменьшенные на величину расходов. В проверяемом периоде Товарищество исчисляло и уплачивало налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и земельный налог.

Указанные налоги уплачивались Товариществом своевременно.

Проведена проверка соблюдения порядка хранения наличных денежных средств и порядка расчета наличными денежными средствами. Установленный порядок хранения денежных средств в кассе Товарищества соблюден. Порядок, полнота и сроки инкассации сверхлимитной денежной выручки на расчетный счет Товарищества соблюдены. Расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществляются в основном в безналичном порядке, нарушений предельного размера расчета наличными деньгами между юридическими лицами не установлено. Расчеты наличными денежными средствами осуществляются только при приобретении материально-производственных запасов и не превышают 1 % от валового поступления денежных средств.

При проверке сроков обнародования управленческой отчетности установлено, что в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.21. договоров управления, отчетность Товарищества за 2019 год (производственный отчет, балансовый отчет, отчет о движении денежных средств, справка о составе общего имущества собственников помещений) была впервые обнародована - опубликована на официальном сайте Товарищества - только в июне 2019 года.

Проверка кадровой работы

Проверены кадровые документы Товарищества, в том числе штатное расписание, должностные инструкции, трудовые договоры, приказы, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Фактов несвоевременной выплаты заработной платы работникам Товарищества не установлено.

Установлено также, что отдельные работники Товарищества привлекались к выполнению трудовых обязанностей в выходные и праздничные дни, что являлось основанием для выплаты им предусмотренных законодательством компенсаций.

Проверка делопроизводства в части организации документооборота, в том числе рассмотрения обращений граждан

В ходе ревизии установлено, что в течение 2019 года в адрес Товарищества поступило и было зарегистрировано 723 обращения. От имени Товарищества зарегистрировано 823 исходящих обращения. Учет обращений граждан (в т.ч. собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ») производился в общих книгах входящих и исходящих документов. Выяснить, какие конкретно из обращений граждан не получили ответов, затруднительно, но, тем не менее, установлены факты отсутствия ответов на ряд обращений граждан. Установлено, что в адрес Товарищества неоднократно поступали жалобы на отсутствие ответов на обращения.

Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2019 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

В кратчайшие сроки (до 1 марта 2020 года) подготовить актуальную управленческую отчетность о деятельности Товарищества за 2019 год	Не выполнено
Подготовить предложения для принятия решения на общем собрании членов Товарищества решения об определении механизма и источников покрытия убытков, в том числе убытков предыдущих лет, и восстановления финансовой устойчивости Товарищества	Не выполнено
Подготовить план мероприятий по надлежащему учету количества полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных собственникам помещений коммунальных ресурсов	Не выполнено
Разработать и утвердить формы управленческой отчетности, в том числе отчетность P&L (прибыль/убыток), о деятельности Товарищества в целом и по каждому виду деятельности (предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, прочая деятельность)	Не выполнено
Обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления	Не выполнено
Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества затраты на проведение обязательного аудита Товарищества и проводить обязательный аудит	Не выполнено
Полностью исключить дальнейшее наращивание кредиторской задолженности Товарищества перед поставщиками и подрядчиками	Не выполнено
Предусмотреть в смете доходов и расходов Товарищества на 2020 год денежные средства на погашение кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, другими поставщиками и подрядчиками	Не выполнено
Провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управле-	Не выполнено

нии Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют	
Организовать хранение технической документации и ведение инвентарных карточек, содержащих всю необходимую информацию	Не выполнено
Отразить в составе имущества Товарищества имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017	Не выполнено
Принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017-2018 годах действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке	Не выполнено
Осуществлять надлежащим образом контроль за сохранностью улично-дорожной сети путем разъяснения противоправности каких-либо самовольных операций с этим имуществом Товарищества и путем пресечения действий по повреждению улично-дорожной сети	Не выполнено
Отчет о средствах фондов многоквартирных домов и о средствах на специальных счетах целесообразно перенести в отдельный раздел отчетности Товарищества или в отдельную форму	Не выполнено
Формировать отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества по тем же строкам, которые указаны в утвержденной Общим собранием смете доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой из строк сметы доходов и расходов Товарищества	Не выполнено
Не допускать случаев нецелевого расходования средств, организовать учет доходов и расходов в разрезе тех же статей, которые содержатся в смете доходов и расходов, не допуская расхода денежных средств в размере, превышающем запланированный, производить регулярные сверки дебиторской и кредиторской задолженностей не реже 1-го раза в год по состоянию на 01 января	Не выполнено
Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества и выплачивать вознаграждение Председателю Правления Товарищества	Не выполнено
Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества денежные средства на покрытие непредвиденных расходов, в том числе потерь, убытков, неустоек, штрафов	Не выполнено
Утвердить смету доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» и осуществлять расходы на эту деятельность только в пределах такой сметы	Не выполнено
Принять меры по взысканию, в том числе в судебном порядке, с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества	Не выполнено
Принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги.	Не выполнено
Принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объек-	Не выполнено

тов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков	
Обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»	Не выполнено
Выданные управляющим директором в отсутствие решения Правления Товарищества технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» двух жилых помещений на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020402:4421 являются недействительными и не подлежащими исполнению	Выдача технических условий на присоединение к сетям электро-снабжения, водоснабжения, канализации одобрена правлением в 2019 году
Обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к собственникам 100% помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция, осуществлять постоянный контроль с целью выявления помещений, подвергаемых реконструкции, в целях исключения риска возникновения аварий в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения и причинения ущерба общему имуществу, находящемуся в управлении Товарищества	Не выполнено
Обеспечить исполнение решений Правления Товарищества в отношении собственников помещений, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче в наем (аренду, ссуду) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» группам лиц, не являющихся членами одной семьи или близкими родственниками	Не выполнено

Замечания члена Ревизионной комиссии Пашко Н.С., изложенные в особом мнении, приложенном к заключению Ревизионной комиссии за 2018 год, также не приняты во внимание.

В результате проверки необходимо сделать следующие выводы:

Доходы и расходы Товарищества учитываются своевременно и в полном объеме.

Учет доходов и расходов, а также составление смет доходов и расходов не производится отдельно, в необходимых на то случаях, в том числе: при управлении общим имуществом ЭЖК «ЭДЕМ», при управлении общим имуществом многоквартирного дома № 6 в квартале I, при управлении котельными в кварталах I и XV ЭЖК «ЭДЕМ».

Начисление и выплата заработной платы производится в соответствии с установленными требованиями. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием.

Установленные законодательством налоги с заработной платы удерживаются и перечисляются своевременно.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется Товариществом в соответствии с нормативными актами.

Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2019 года не имелось.

Обязательный аудит не проводился.

Инвентаризация имущества и обязательств не проводилась.

В составе имущества Товарищества не отражено имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017.

Смета доходов и расходов не выполнена как по доходам, так и по расходам.

Имело место наращивание размера кредиторской задолженности Товарищества при одновременном значительно увеличении размера дебиторской задолженности.

Финансовое состояние Товарищества существенно ухудшилось, в основном за счет опережающего роста дебиторской задолженности.

Управляющей дирекцией Товарищества не принимается мер по исполнению решений общих собраний членов Товарищества и решений Правления Товарищества.

Исполнительными органами Товарищества не принимаются во внимание рекомендации ревизионной комиссии Товарищества.

Работа управляющего дирекции по направлениям:

- взыскание дебиторской задолженности
 - учет, планирование и прогнозирование потребления коммунальных ресурсов на общие нужды и потерь коммунальных ресурсов
 - контроль количества коммунальных ресурсов, потребленных собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», работоспособности индивидуальных приборов учета, сроков их поверки
 - обеспечение соблюдения проекта организации дорожного движения
 - контроль за реконструкцией жилых помещений
 - дестимулирование предпринимательской деятельности по разделу жилых помещений на части с целью сдачи их в наем лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками
 - тарификация услуг по отоплению и горячему водоснабжению
 - выполнение рекомендаций ревизионной комиссии
- является неудовлетворительной.

По результатам проверки необходимо дать Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества следующие рекомендации:

- подготовить предложения для принятия решения на общем собрании членов Товарищества решения об определении механизма и источников покрытия убытков, в том числе убытков предыдущих лет, и восстановления финансовой устойчивости Товарищества
- в кратчайший срок принять меры к уменьшению размера дебиторской задолженности
- организовать составление отчетности Товарищества в автоматическом режиме в разрезе видов деятельности Товарищества (предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 6 в квартале I, содержание и ремонт котельных, прочая деятельность), а также в целом по организации;
- предусматривать в случаях, предусмотренных законодательством, в смете доходов и расходов Товарищества затраты на проведение обязательного аудита Товарищества и проводить аудит;
- на основании решения общего собрания членов Товарищества предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества и выплачивать вознаграждение председателю Правления Товарищества, в размере, увязанном с результатами деятельности Товарищества;
- отразить в составе имущества Товарищества имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017;
- утвердить на Общем собрании членов Товарищества смету доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» и осуществлять расходы на эту деятельность только в пределах такой сметы;

- провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учет фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания учета объектов, которые фактически отсутствуют;
- принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017-2019 годах действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке;
- осуществлять надлежащим образом контроль за сохранностью улично-дорожной сети путем разьяснения противоправности каких-либо самовольных операций с этим имуществом Товарищества и путем пресечения действий по повреждению улично-дорожной сети;
- не указывать в отчетности о движении денежных средств Товарищества операции и остатки денежных средств, образующих фонды многоквартирных домов, а также средств, подлежащих перечислению на специальные счета многоквартирных домов, указывать данные операции и остатки в отдельном разделе отчетности Товарищества или в ее отдельной форме;
- формировать отчеты об исполнении смет доходов и расходов Товарищества в том же строкам, которые указаны в сметах доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой строке сметы доходов и расходов Товарищества;
- включать в состав годовой отчетности Товарищества развернутые сведения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества с указанием о размере дебиторской и кредиторской задолженности Товарищества по состоянию на начало и на конец отчетного периода;
- рассматривать по существу и давать письменные ответы на 100% письменных обращений граждан (собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», за исключением случаев, когда отсутствие в необходимости письменного ответа вытекает из самого обращения;
- вести учет обращений граждан) в адрес Товарищества в отдельном журнале с одновременным отражением информации об ответе на обращение;
- обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к собственникам 100% помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция, осуществлять постоянный контроль с целью выявления помещений, подлежащих реконструкции, в целях исключения риска возникновения аварий в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения и причинения ущерба общему имуществу находящемуся в управлении Товарищества;
- обеспечить исполнение решений Правления Товарищества в отношении собственников помещений, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче в наем (аренду, ссуду) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» группам лиц, не являющихся членами одной семьи или близкими родственниками;
- принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащее Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков;
- принять меры по взысканию, в том числе в судебном порядке, с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества;
- принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги;
- обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства;

и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»

- обеспечить контроль за соблюдением проекта организации дорожного движения и сохранностью установленных Товариществом дорожных знаков

- в кратчайший срок прекратить эксплуатацию котельной, расположенной в здании в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал XV, д. 6, оценить целесообразность сохранения в собственности котельной в квартале I

- обеспечить тарификацию услуг по отоплению и горячему водоснабжению предоставляемых посредством котельной, расположенной в здании в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал I, д. 6А, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, включая в состав расходов, помимо прямых расходов, все расходы Товарищества по управлению котельными, исключив превышение расходов над доходами;

- проработать юридическую возможность безвозмездной передачи в общую собственность собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» принадлежащих Товариществу земельных участков и другого недвижимого имущества

- принять меры к устранению недостатков в отношениях с ООО «Русьстрой», в т.ч. произвести уточнения документов, определяющих договорные отношения

- в целях объективного отражения в управленческой отчетности Товарищества дебиторской задолженности в части оплаты коммунальных услуг в случае непредставления потребителями коммунальных услуг в установленный срок показаний приборов учета ежемесячно осуществлять начисление платы за коммунальные услуги в установленном нормативными правовыми актами порядке (в том числе по нормативам потребления коммунальных услуг)

- производить не реже одного раза в год инвентаризацию дебиторской задолженности собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», по результатам которой списывать на основании решения Правления Товарищества задолженность, явно нереальную к взысканию, и отражать такую задолженность в составе управленческой отчетности Товарищества

- Председателю Правления и Управляющему директору Товарищества обратить внимание на систематические и грубые нарушения в работе управляющей дирекции по содержанию и ремонту общего имущества и оказания других услуг, многократно отраженные в заключениях ревизионной комиссии, в кратчайшие сроки подготовить план мероприятий, обеспечивающих устранение недостатков в работе с указанием сроков и ответственных лиц.

Приложение

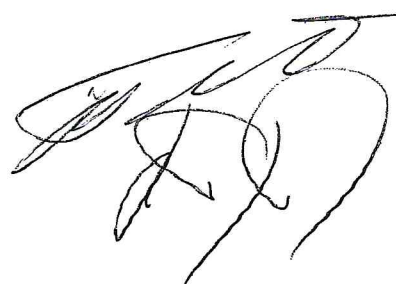
Перечень документов и сведений, необходимых для ревизии деятельности ТСЖ «Эдем» за 2019 год

Председатель комиссии

 Е.Г.Распопов

Члены комиссии:

 Н.С.Пашко

 В.В.Томаров

ПЕРЕЧЕНЬ

документов и сведений, необходимых для ревизии деятельности ТСЖ «Эдем» за 2019 год

1. Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2019 год
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2019 год.
3. Кассовая книга ТСЖ «Эдем» за 2019 год.
4. Договоры с поставщиками и подрядчиками, исполнение которых осуществлялось в 2019 году, включая все приложения, изменения, дополнения.
5. Акты сдачи-приемки выполненных работ (услуг) с поставщиками и подрядчиками за 2019 год.
6. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2019 год.
7. Распорядительные документы, изданные председателем правления и управляющей дирекцией в 2019 году.
8. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2019 год
9. Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Эдем» за 2019 год
10. Налоговая отчетность ТСЖ «Эдем» (по всем налогам и страховым взносам) за 2019 год.
11. Трудовые договоры с работниками.
12. Должностные инструкции работников.
13. Приказы о предоставлении отпусков работникам.
14. Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» с характеристиками, а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем» с характеристиками.
15. Сведения о расходах на содержание и ремонт многоквартирного дома № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» за 2019 год
16. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2019 год, содержащий сведения о расходах капитального характера, о размере плановых расходов, о размере фактических расходов
17. Сведения о размере задолженности за отопление и ГВС по состоянию на 31.12.2019 собственников помещений, теплоснабжение которых осуществляется от котельной по адресу: квартал XV, д. 6
18. Сведения о размере задолженности за отопление и ГВС по состоянию на 31.12.2019 собственников помещений, теплоснабжение которых осуществляется от котельной по адресу: квартал I, д. 6А
19. Сведения о размере платы за отопление и ГВС, начисленной за 2019 год собственникам помещений, теплоснабжение которых осуществляется от котельных по адресу: квартал I, д. 6А и квартал XV, д. 6
20. Сведения о размере платы за отопление и ГВС, уплаченной за 2019 год собственниками помещений, теплоснабжение которых осуществляется от котельных по адресам: квартал I, д. 6А и квартал XV, д. 6
21. Сведения о размере расходов на содержание котельных по адресам: квартал I, д. 6А и квартал XV, д. 6 за 2019 год
22. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством, по состоянию на 01.01.2019 и на 31.12.2019.
23. Соглашения о развитии территории ЭЖК «ЭДЕМ», исполнение которых осуществлялось в 2019 году, со всеми приложениями, изменениями, дополнениями. Акты (отчеты) об исполнении соглашений о развитии территории ЭЖК «ЭДЕМ», заключенных с ООО «Продвижение», А.А.Рапопорт, С.А.Шульженко и всеми иными лицами.
24. Переписка, решения Правления, распоряжения Председателя Правления и Управляющего директора, касающиеся заключения и исполнения соглашений, указанных в п. 23 настоящего Перечня.

25. Технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», выданные в 2019 году.
26. Справки о выполнении технических условий на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», составленные в 2019 году.
27. Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось ТСЖ «Эдем»
28. Материальные балансы по электроэнергии, природному газу, воде водоотведению за 2019 год.
29. Отчеты о потреблении электроэнергии согласно показаниям расчетных приборов учета за 2019 год.
30. Акты приема-передачи электроэнергии за 2019 год.
31. Отчеты о потреблении газа согласно показаниям расчетных приборов учета за 2019 год.
32. Акты приема-передачи газа с АО «Мособлгаз» за 2019 год.
33. Отчеты о потреблении воды согласно показаниям расчетных приборов учета за 2018 год
34. Акты приема-передачи воды с АО «Мосводоканал» за 2019 год
35. Отчеты о потреблении услуг по водоотведению за 2019 год
36. Акты приема-передачи по договору на водоотведение с АО «Химкинский водоканал» по за 2019 год
37. Документы о поверке расчетных приборов учета электроэнергии, газа, воды, на основании которых осуществляются расчеты с ресурсоснабжающими организациями.
38. Все входящие документы за 2019 год.
39. Все исходящие документы за 2019 год.
40. Справка о выполнении рекомендаций ревизионной комиссии по итогам ревизии за 2018 год.
41. Сведения о размере задолженности собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» перед ТСЖ «Эдем» по состоянию на 01.01.2019 и на 31.12.2019.
42. Доступ к базе 1С.
43. Перечень лицевых счетов собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» по состоянию на 31.12.2019.
44. Проект сметы доходов и расходов на 2020 год.
45. Первичные бухгалтерские документы за 2019 год:
 - товарные накладные;
 - расчетные ведомости, платежные ведомости;
 - авансовые отчеты

Документы и сведения предоставляются в виде оригиналов либо скан-образов либо текстовых/табличных файлов

The image shows a circular stamp, likely a notary seal, with illegible text around its perimeter. Overlaid on and around the stamp are several handwritten signatures in dark ink. The signatures are stylized and overlapping. To the right of the stamp, there are two short, parallel horizontal lines.