

**Материалы к X
общему собранию членов
ТСЖ «Эдем»**



Оглавление

Уведомление о собрании	3
Материалы к X общему собранию членов ТСЖ «Эдем»	5
Заключение ревизионной комиссии за 2018г.	7
Производственный отчет за 2018г.	22
Балансовый отчет за 2018г.	26
Отчет о движении денежных средств за 2018г.	27
Справка о наличии ценностей на 01.01.2019г.	30
Земельные участки в собственности ТСЖ «Эдем»	31
Заключение ревизионной комиссии за 2019г.	35
Производственный отчет за 2019г.	53
Балансовый отчет за 2019г.	57
Отчет о движении денежных средств за 2019г.	59
Справка о наличии ценностей на 01.01.2020г.	62
Земельные участки в собственности ТСЖ «Эдем»	63
Техническое задание по тендеру ЧОП	67
Смета доходов и расходов на 2020г.	69
Контакты	

Московская область, г.о. Красногорск,

д. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ»

Уважаемые соседи!

Информируем Вас о проведении по инициативе Правления ТСЖ «Эдем» X-ого общего собрания членов ТСЖ «Эдем», которое состоится в период

с 16.10.2020 г. по 31.12.2020 г. в форме заочного голосования

Повестка общего собрания

1. Утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2018 год
2. Утверждение заключения ревизионной комиссии по итогам ревизии деятельности ТСЖ «Эдем» за 2018 год
3. Утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2019 год
4. Утверждение заключения ревизионной комиссии по итогам ревизии деятельности ТСЖ «Эдем» за 2019 год
5. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» на 2020 год
6. Довыборы в ревизионную комиссию ТСЖ «Эдем». Утверждение кандидатуры Скиданова А.Г. , собственника помещения, расположенного по адресу: ЭЖК «ЭДЕМ», квартал 2, дом 14 кв. 8 в состав ревизионной комиссии
7. Одобрение сделки по безвозмездному отчуждению в муниципальную собственность городского округа Красногорск Московской области нежилого помещения с кадастровым номером 50:11:0020402:2184 площадью 41,1 кв.м. и нежилого помещения с кадастровым номером 50:11:0020402:3747 площадью 15,3 кв.м., которые расположены на 2 этаже здания по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, д. Гаврилково ЭЖК «ЭДЕМ», квартал XV, д. 6 и заняты оборудованием котельной
8. Дача согласия на безвозмездную передачу в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме № 1 квартала II ЭЖК «ЭДЕМ» земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020402:4326
9. Дача согласия на безвозмездную передачу в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме № 2 квартала III ЭЖК «ЭДЕМ» земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020402:4318
10. Дача согласия на безвозмездную передачу в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме № 4 квартала XX ЭЖК «ЭДЕМ» земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0020402:4475, 50:11:0020402:4476
11. Дача согласия на безвозмездную передачу в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме № 5 квартала XX ЭЖК «ЭДЕМ» земельных участков с кадастровым номером 50:11:0020402:4468
12. Дача согласия на отчуждение нежилого помещения площадью 119 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ» квартал 1, дом 6, пом. 102А, после постановки объекта на кадастровый учет по цене, не ниже кадастровой стоимости объекта
13. Одобрение размещения спортивной площадки на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020402:4330 и использования этой спортивной площадки для отдыха взрослого населения и занятий физкультурой
14. Утверждение технического задания для тендера по выбору подрядной организации на охрану общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и обеспечение пропускного режима на территории ЭЖК «ЭДЕМ»

Процедура голосования

Процедура голосования осуществляется лично членами ТСЖ «Эдем» (их уполномоченными представителями) посредством передачи заполненного и подписанного бюллетеня в офис ТСЖ «Эдем» по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал 18, д. 8, офис 1 в рабочее время (пн.-пт. с 10:00 до 19:00 сб. с 10:00 до 15:30).

В исключительных случаях допускается также направление отсканированного (предварительно заполненного и подписанного) бюллетеня на официальный электронный адрес ТСЖ «Эдем» tszh@edemgrad.ru

Порядок ознакомления с материалами к общему собранию

Получить бюллетень для голосования и ознакомиться с материалами к общему собранию можно в офисе ТСЖ «Эдем» по вышеуказанному адресу в вышеуказанное время. Бюллетень для голосования и брошюра с материалами к общему собранию также будут опубликованы на официальном сайте ТСЖ «Эдем» www.edemgrad.ru

С Уважением,
Правление ТСЖ
«Эдем»

Материалы к X общему собранию членов ТСЖ «Эдем» (2020 год)

Уважаемые члены ТСЖ «Эдем»!

Вот и подошло время очередного, десятого Общего собрания членов ТСЖ. В настоящей брошюре как всегда вы можете найти отчеты о выполненной работе за 2018-2019 года, смету доходов и расходов товарищества на 2020 год и другие материалы, необходимые вам для принятия решений по самым важным вопросам, от решения которых зависит качество жизни в нашем поселке.

Получаемых с собственников средств не достаточно для выполнения целей и задач, предусмотренных Уставом товарищества (их хватает только на поддержание в исправном состоянии общего имущества поселка, созданного и приобретенного в предыдущие годы). Вопрос повышения тарифа не находит поддержки у собственников.

Чтобы изыскать необходимые средства при сохранении действующего тарифа для надлежащего содержания, ремонта, а, главное, - для развития инфраструктуры, повышения благоустройства поселка, отвечающим современным требованиям комфортного проживания, товариществом был выработан ряд предложений, которые и предлагаются вашему вниманию в качестве вопросов для голосования.

В первую очередь предлагается безвозмездно передать в общедолевую собственность земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома №1 в квартале II ЭЖК «Эдем», №2 в квартале III ЭЖК «Эдем», №4 в квартале XX ЭЖК «Эдем», №5 в квартале XX ЭЖК «Эдем» (земельные участки с кадастровыми номерами: 50:11:0020402:4326, 50:11:0020402:4318, 50:11:0020402:4475, 50:11:0020402:4476, 50:11:0020402:4468). Необходимость такая возникла давно, ТСЖ на протяжении нескольких лет несет бремя содержания данных участков (расходы на оплату земельного налога и уборку придомовой территории), тогда как в силу действующего законодательства земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, являются собственностью собственников помещений многоквартирного дома, и бремя их содержания – прерогатива таких собственников.

Затем необходимо рассмотреть вопрос о согласовании безвозмездного отчуждения в муниципальную собственность городского округа Красногорск Московской области нежилого помещения с кадастровым номером 50:11:0020402:2184 площадью 41,1 кв.м. и нежилого помещения с кадастровым номером 50:11:0020402:3747 площадью 15,3 кв.м., которые расположены на 2 этаже здания по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Гаврилково ЭЖК «ЭДЕМ», квартал XV, д. 6, занятых котельным оборудованием, предназначенного для снабжения отоплением многоквартирных домов №4, №5.

Постановлениями Администрации городского округа Красногорск №2628/10 от 22.10.2019 и №2728/11 от 06.11.2019 оборудование было решено внести в реестр выявленного бесхозного имущества г.о. Красногорск, а обязанность по его эксплуатации (содержанию и обслуживанию) возложить на АО «Красногорская теплосеть».

На основании решения ГО и ЧС в отопительный сезон 2018-2019 г.г. и 2019-2020 г.г. ТСЖ «Эдем» продолжило осуществлять эксплуатацию и содержание указанного имущества, обеспечивая жителей многоквартирных домов №4 и №5 коммунальным ресурсом. Между тем, финансирование на эти цели выделено не было, и оно легло на плечи ТСЖ.

При этом до настоящего времени работы по ремонту, реконструкции котельной не начаты, предложений о продолжении эксплуатации котельной силами ТСЖ «Эдем» на договорной основе с возмещением расходов в адрес ТСЖ не поступало. Полученных от

собственников помещений этих домов средств недостаточно для надлежащей эксплуатации котельной.

Вместе с тем ТСЖ «Эдем» осуществляет свою хозяйственную деятельность в соответствии со сметой, утверждаемой общим собранием членов ТСЖ, и не располагает свободными средствами, которые могли быть направлены на финансирование эксплуатации и капитального ремонта котельной, не являющейся собственностью ТСЖ и общим имуществом собственников помещений в ЭЖК, в связи с чем решение о передаче такого имущества более, чем оправданно.

Еще предлагается к рассмотрению вопрос о возмездном отчуждении части нежилого помещения, расположенного в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал I, дом 6, помещение 102, за цену не менее кадастровой стоимости этой части.

Данное помещение долгое время не используется, тем не менее расходы на его содержание приходится нести ТСЖ, поэтому сейчас рассматривается возможность об отчуждении части помещения путем продажи, а средства от реализации направить на погашение задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями.

В связи с неоднократными нареканиями на работу сотрудников ЧОПа, таких как ограниченность должностных полномочий, оперативность реагирования на ситуации, связанные с правонарушениями и нарушениями правил проживания в поселке, установленными общим собранием собственников жилья, неудовлетворительной работой в обеспечении пропускного режима на территории ЭЖК «Эдем» и т.п., принято решение о коллективном обсуждении нового технического задания для охранного предприятия.

Предлагаемое к обсуждению техническое задание включает в себя ключевые моменты по работе охранного предприятия, сформулированные по пожеланиям собственников помещений в поселке. Поэтому нам очень важно узнать мнение каждого голосующего по данному вопросу, с тем, чтобы затем учесть все рекомендации при окончательном формировании технического задания.

Подведение итогов общего собрания членов ТСЖ в соответствии с уставом поручено ревизионной комиссии.

Просим всех членов ТСЖ «Эдем» не оставаться равнодушными и проголосовать по всем вопросам, включенным в бюллетень. От вашей активной жизненной позиции зависит будущее нашего поселка.

С уважением,
Правление ТСЖ «Эдем»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2018 год и о результатах ревизии
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2018 года

Деревня Гаврилково Красногорского
района Московской области

28 декабря 2019 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 2018 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2018 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2017 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 и предоставлены следующие документы:

- Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2018 год
- Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2018 год.
- Кассовая книга ТСЖ «Эдем» за 2018 год.
- Заключенные в 2018 году договоры с поставщиками и подрядчиками
- Распорядительные документы, изданные председателем правления и управляющей дирекцией в 2018 году.
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2018 год
- Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Эдем» за 2018 год
- Налоговая отчетность ТСЖ «Эдем» (по всем налогам и страховым взносам) за 2018 год.
- Трудовые договоры с работниками
- Должностные инструкции работников
- Приказы о предоставлении отпусков работникам
- Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем»
- Сведения о расходах на содержание и ремонт многоквартирного дома № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» за 2018 год
- Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось ТСЖ «Эдем»
- Кадастровые, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на недвижимое имущество, находящееся в собственности ТСЖ «Эдем»
- Отчеты о потреблении электроэнергии согласно показаниям расчетных приборов учета за 2018 год

- Акты приема-передачи электроэнергии за 2018 год
- Отчеты о потреблении газа согласно показаниям расчетных приборов учета за 2018 год.
- Акты приема-передачи газа с АО «Мособлгаз» за 2018 год
- Отчеты о потреблении воды согласно показаниям расчетных приборов учета за 2018 год
- Акты приема-передачи воды с АО «Мосводоканал» за 2018 год
- Отчеты о потреблении услуг по водоотведению за 2018 год
- Акты приема-передачи по договору на водоотведение с АО «Химкинский водоканал» за 2018 год
- Документы о проверке расчетных приборов учета электроэнергии, газа, воды, на основании которых осуществляются расчеты с ресурсоснабжающими организациями
- Все входящие документы за 2018 год
- Все исходящие документы за 2018 год
- Все выданные в 2018 году технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», включая улично-дорожную сеть
- Первичные бухгалтерские документы за 2018 год:
 - товарные накладные;
 - акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг);
 - расчетные ведомости, платежные ведомости;
 - авансовые отчеты
- Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2018 год (за исключением ресурсоснабжающих организаций)
- Инвентарные карточки учета объектов основных средств
- Договоры управления, заключенные с собственниками помещений в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ», исполнение которых осуществлялось в 2018 году
- Смета доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» за 2018 год
- Договоры с поставщиками и подрядчиками, исполнение которых осуществлялось в 2018 году
- Договоры управления с собственниками помещений (зданий, строений) в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресам: квартал XV, д. 6, квартал XV, д. 8, квартал XVI, д. 7, а также с собственниками всех нежилых помещений в многоквартирном доме № 3 в квартале I, всех жилых помещений в домах № 12, № 12,11 в квартале XX
- Реестр лицевых счетов, по которым начислялись платежи за жилищно-коммунальные услуги в 2018 году
- Документы, содержащие сведения о порядке работы официального сайта ТСЖ «Эдем», в том числе об установлении перечня лиц, наделенных полномочиями по размещению информации на указанном сайте
- Налоговые декларации, расчеты по страховым взносам за 2018 год и за все отчетные периоды 2018 года
- Решения органов исполнительной власти, судебные акты, на основании которых с ТСЖ «Эдем» в 2018 года были взысканы штрафы, пени, неустойки, убытки
- Расчетные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставленные собственникам некоторых жилых и нежилых помещений в ЭЖК «ЭДЕМ»
- Документ, устанавливающий порядок хранения технической документации ТСЖ «Эдем»

Так же был предоставлен удаленный доступ к учетной базе 1С.

В ходе проверки установлено следующее.

1. Проверка управленческой отчетности и финансового состояния

В ходе ревизии была проанализирована предоставленная управленческая отчетность – отчет о движении денежных средств, балансовый отчет (управленческий баланс), проверено фактическое исполнение сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2018 года.

При проверке сроков обнародования управленческой отчетности установлено, что в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.21. договоров управления, отчетность Товарищества за 2018 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. В нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.22. договоров управления, отчетность Товарищества за 1 квартал, полугодие и девять месяцев 2018 года по состоянию на день подписания настоящего заключения опубликована на официальном сайте Товарищества не была. Так же установлено, что публикуемая отчетность на официальном сайте не оформляется должным образом: не подписана ответственным лицом и не утверждена председателем правления или решением Правления.

В ходе проверки установлено, что Отчет о движении денежных средств в целом достоверно отражает приход/расход денежных средств Товарищества.

В ходе проверки установлено, что управленческий баланс Товарищества содержит существенные искажения, что не позволяет считать его достоверным. А именно: в управленческом балансе не отражена дебиторская/кредиторская задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, в активах отражены капитальные объекты созданные/приобретенные за счет средств, собираемых за управление Общим имуществом Товарищества или платы за подключение к сетям поселка (данные объекты, как и земельные участки находящиеся в собственности Товарищества, должны учитываться за балансом, как неотделимые улучшения инфраструктуры поселка).

Фактически управленческий учет деятельности Товарищества ведется кассовым методом, без разделения на виды деятельности:

- предоставление коммунальных услуг;
- содержание и ремонт общего имущества;
- прочая деятельность.

Отчетность P&L (прибыль/убыток) по деятельности Товарищества в целом, как и по каждому виду деятельности не ведется, и учетная система 1С в текущем виде не позволяет ее построить.

В ходе проверки деятельности Товарищества в части предоставления коммунальных услуг, которая является планово-убыточной, установлено, что учет данной деятельности в надлежащем виде не ведется, а именно:

- отсутствует расчет баланса по ресурсам в денежном и натуральном измерении (сопоставление показаний приборов учета ресурсоснабжающих организаций с одной стороны и показаний приборов учета потребителей коммунальных услуг – с другой);

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

- не проводится анализ потерь ресурсов, не ведется работа по обнаружению незаконных подключений и хищений ресурсов;

- мероприятия по контролю показаний и техническому состоянию приборов учета потребителей коммунальных услуг проводятся эпизодически и не в должном объеме.

1.2. Выводы Ревизионной комиссии

1.2.1. Финансовое состояние Товарищества не соответствует опубликованному на официальном сайте управленческому балансу. По оценке Ревизионной комиссии чистые активы Товарищества за 2018 год уменьшились на 14 млн. руб. и на 1 января 2019 года составляли примерно минус 21 млн. руб.

1.2.2. Отсутствие должного учета финансового результата в части предоставления коммунальных услуг ведет к постоянному наращиванию размера кредиторской задолженности Товарищества перед ресурсоснабжающими организациями, что отмечалось в предыдущих заключениях Ревизионной комиссии за 2017 и 2016 годы.

1.3. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

1.3.1. В кратчайшие сроки (до 1 марта 2020 года) подготовить актуальную управленческую отчетность о деятельности Товарищества за 2019 год.

1.3.2. 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.

1.3.3. Подготовить план мероприятий по надлежащему учету количества полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных собственникам помещений коммунальных ресурсов.

1.3.4. 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).

1.3.5. Обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления.

2. Проверка правильности ведения бухгалтерского, полноты исчисления и своевременности уплаты налогов

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 2018 год величина активов Товарищества по состоянию на 31.12.2018 составила 75 792 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 года превышает 60 млн. руб., организация подлежит обязательному аудиту. Ни за 2018 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.

2.1. Выводы Ревизионной комиссии

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

2.1.2. Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2018 года не имелось.

2.1.3. Обязательный аудит не проводился.

2.2. *Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества*

2.2.1 Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества затраты на проведение обязательного аудита Товарищества и проводить обязательный аудит.

3. Проверка заключения и исполнения договоров гражданско-правового характера

В ходе проверки установлено, что задолженность за электроэнергию перед ПАО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2018 согласно акту сверки расчетов составляла 4 298 308 руб., на 31.12.2018 – 6 102 651 руб.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за воду на 01.01.2018 составляла 1 291 311 руб., на 31.12.2018 – 3 399 266 руб.

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за водоотведение на 01.01.2018 составляла 1 052 547 руб., на 06.12.2018 – 2 399 742 руб., на 25.01.2019 – 1 288 592 руб. Сверка расчетов по состоянию на 31.12.2018 не проводилась.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» общая задолженность перед этим контрагентом (за природный газ, обслуживание газопроводов, обслуживание средств измерений) на 01.01.2018 составляла 6 351 620,96 руб., на 31.12.2018 – 9 143 323 руб.

Общий размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 01.01.2018 составлял 21 644 304,5 руб., на 31.12.2018 – 30 816 467 руб., в том числе задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – 20 516 378 руб.

Общий размер дебиторской задолженности на 31.12.2018 составил 18 326 855 руб. На 01.01.2018 общий размер дебиторской задолженности составлял 19 324 770 руб.

Из изложенного следует, что в отчетном периоде имело место значительное наращивание кредиторской задолженности при одновременном снижении размера дебиторской задолженности.

В отношении собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», задолженность которых по договорам управления превышает три месяца, в установленном законодательством порядке предпринимаются меры по ограничению предоставления коммунальных услуг, а также меры по взысканию задолженности по таким договорам в судебном порядке. Уменьшение размера дебиторской задолженности в течение отчетного периода свидетельствует об эффективности предпринимаемых мер.

В ходе проверки расчетов по договорам с поставщиками и подрядчиками установлено следующее.

ПАО «МОЭСК» 20.03.2017 в отношении Товарищества были составлены акты о неучтенном потреблении электроэнергии № 003351, № 003352.

Согласно акту № 003351 Товариществу вменено безучетное потребление электроэнергии в ТП 2505 за период с 14.01.2017 по 21.02.2017 в количестве 2 337 154 кВт/ч в связи с выявленным подключением дополнительной нагрузки помимо расчетных приборов учета по договору энергоснабжения 90070005 от 01.03.2010. Эти акты в адрес Товарищества по состоянию на день подписания настоящего заключения ПАО «Мосэнергосбыт» не направлялись, каких-либо денежных требований на их основании не предъявлялось. Установлено, что на основании этих актов ПАО «МОЭСК» к АО «Мосэнергосбыт» в судебном порядке предъявлены требования о взыскании задолженности по договору на оказание услуг по передаче электрической энергии (дело № А40-116046/2017 Арбитражного суда города Москвы). Поэтому сохраняется возможность предъявления Товариществу в будущем денежных требований об оплате электроэнергии на основании указанных актов.

3.1. Выводы Ревизионной комиссии

3.1.1. В 2018 году имело место существенное наращивание размера кредиторской задолженности Товарищества при одновременном незначительном сокращении размера дебиторской задолженности.

3.2. *Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества.*

3.2.1. Полностью исключить дальнейшее наращивание кредиторской задолженности Товарищества перед поставщиками и подрядчиками;

3.2.2. Предусмотреть в смете доходов и расходов Товарищества на 2020 год денежные средства на погашение кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, другими поставщиками и подрядчиками.

4. Проверка состояния имущества Товарищества

В 2018 году Товарищество все имущество стоимостью не более 100 тыс. руб. временно списывало в составе материальных расходов.

Переданное в управление Товариществу общее имущество (сети инженерно-технического обеспечения, ограждение территории и прочее вновь созданное имущество) учитывается на забалансовом счете бухгалтерского учета 012 «Основные средства».

Инвентаризация имущества Товарищества в проверяемом периоде не проводилась.

По состоянию на 31.12.2018 в собственности Товарищества находился 31 земельный участок, 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 Отрадненское, 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 двух земельных участков.

В ходе ревизии установлено, что в 2018 году на принадлежащем Товариществу участке улично-дорожной сети, примыкающем к жилому помещению по адресу в ЭЖК «ЭДЕМ»: квартал VII, д. 13 по указанию собственника этого жилого помещения была повреждена улично-дорожная сеть: удален бордюрный камень, срезан асфальт и изменена геометрическая форма проезжей части: она была сужена, за счет чего был устроен заезд на земельный участок, на котором расположено указанное жилое помещение, и установлены ступени. В результате указанных действий, а также перемещения бордюрного камня ширина улично-дорожной сети уменьшена на 30 см.

Аналогичные действия по повреждению улично-дорожной сети выполнены неустановленными лицами на участках, прилегающих к жилым помещениям в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал XIV, д. 4, кв. 5, квартал XVII, д. 1, кв. 6.

Самовольные действия по повреждению проезжей части 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.

4.1. Выводы Ревизионной комиссии.

4.1.1. Инвентаризация имущества Товарищества в 2018 году не производилась.

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

4.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества.

4.2.1. Провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют;

4.2.2. Организовать хранение технической документации и ведение инвентарных карточек, содержащих всю необходимую информацию

4.2.3. Отразить в составе имущества Товарищества имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017.

4.2.4. Принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017-2018 годах действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке.

4.2.5. 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.

5. Проверка доходов и расходов 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 общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общего собрания членов ТСЖ «Эдем», а плата за предоставление коммунальных услуг – в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти в установленном порядке. Однако плата за теплоснабжение и горячее водоснабжение собственникам помещений в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» начисляется не в порядке, установленном законодательством.

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. Вместе с тем, в подавляющем большинстве случаев задолженность по внесению указанной платы носит текущий (краткосрочный) характер. 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.

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 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 достаточных мер по взысканию такой задолженности не предпринимается. Аналогичная ситуация существует и с платой за содержание служебного автобуса Товарищества.

Общий размер доходов Товарищества за 2018 год составил 88 254 695 руб. при плановом размере 79 340 700 руб. Данная существенная разница обусловлена, во-первых, получением незапланированных доходов в сумме 2 780 000 руб. за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», пожертвований в сумме 717 036 руб., прочих доходов в сумме 1 995 833 руб., во-вторых, включением в состав доходов Товарищества не предусмотренных сметой взносов в фонды многоквартирных домов в сумме 2 106 402 руб., а также взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов в сумме 2 676 243 руб., подлежащей перечислению на специальные счета.

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 2017 году.

Общий размер текущих расходов Товарищества за 2018 год составил 83 364 591 руб. при плановом их размере 77 675 587 руб. Превышение фактических расходов над плановыми установлено по большинству статей. При этом наиболее существенное превышение фактических расходов над плановыми допущено по статьям «канцтовары, программное обеспечение, оргтехника и расходные материалы» (потрачено 694 158 руб. при плане 360 000 руб.), «прочие и непредвиденные расходы» (потрачено 774 050 руб. при плане 300 000 руб.), «сбор и вывоз твердых бытовых отходов» (потрачено 9 161 834 руб. при плане 7 920 000 руб.), «содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 6 в квартале I» (потрачено 1 676 511 руб. при плане 1 200 000 руб.), «прочие работы и материалы производственного характера» – вывоз снега (потрачено 3 528 820 руб. при плане 2 400 000 руб.). Самое значительное превышение фактических расходов над плановыми отмечено по статье «расход ресурсов на общие нужды» (потрачено 3 649 038 руб. при плане 600 000 руб.). Такой перерасход обусловлен отражением по данной строке произведенных в 2018 году расходов в сумме 2 940 685,39 руб. по оплате электроэнергии,

потребленной, но не оплаченной за период с апреля 2015 года по февраль 2017 года в ТП-2505.

Общий размер всех расходов Товарищества за 2018 год составил 85 750 687 руб. при плановом их размере 79 340 700 руб.

При этом не профинансированы ни в какой сумме предусмотренные сметой доходов и расходов на 2018 год затраты на выплату вознаграждения Председателю Правления в сумме 780 000 руб., на оборудование канализационно-насосной станции в размере 600 000 руб.

Смета доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» не утверждалась, финансирование расходов в связи с осуществлением этой деятельности производилось по потребности, что привело к превышению расходов над доходами.

5.1. Выводы Ревизионной комиссии

5.1.1. Учет в составе доходов Товарищества средств фондов многоквартирных домов и взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов искажает реальное финансовое состояние Товарищества, поскольку ни общее собрание членов Товарищества, ни иные органы его управления, не вправе распоряжаться указанными средствами.

5.1.2. Выявлены отклонения от утвержденной на общем собрании членов Товарищества сметы доходов и расходов на 2018 год, при этом некоторые статьи расходов были не выполнены полностью, либо выполнены частично.

5.1.3. Обязательный аудит не проводился.

5.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

5.2.1. Отчет о средствах фондов многоквартирных домов и о средствах на специальных счетах целесообразно перенести в отдельный раздел отчетности Товарищества или в отдельную форму.

5.2.2. 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.

5.2.3. 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.

5.2.4. Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества и выплачивать вознаграждение Председателю Правления Товарищества.

5.2.5. Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества денежные средства на покрытие непредвиденных расходов, в том числе потерь, убытков, неустоек, штрафов;

5.2.6. 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;

5.2.7. 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, а также платы за содержание служебного автобуса Товарищества.

5.2.8. 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.

6. 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.

6.1. Выводы Ревизионной комиссии

6.1.1. 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.

7. Проверка выполнения решений общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», решений общего собрания членов Товарищества

В ходе ревизии установлено, что в целом Правлением Товарищества и Управляющей дирекцией обеспечивается исполнение решений общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общего собрания членов Товарищества как в части выполнения сметы доходов и расходов Товарищества, так и в части производственной и управленческой деятельности.

Вместе с тем исполнение ряда решений общего собрания членов Товарищества осуществлялось не в полной мере. Так, 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 2018 года были выявлены признаки реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», разрешительная документация на которую в ходе ревизии не представлена, в том числе по адресам: квартал XII, д. 9, квартал XXIII, д. 2. При этом 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 7 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014) установлено, что подключение к сетям инженерно-технического обеспечения зданий, строений, сооружений и иных объектов, не предусмотренных генеральным планом ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе таких, для строительство которых не требуется получения разрешения на строительство, осуществляется только на основании технических условий, выданных ТСЖ «Эдем». В ходе проверки установлено, что в 2018 году на территории ЭЖК «ЭДЕМ» выполнялись работы по строительству некоторых объектов капитального строительства, не предусмотренных генеральным планом ЭЖК «ЭДЕМ», технические условия на подключение которых к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» не выдавались. Так, по адресам: квартал XXII, д. 3, квартал XXVI, д. 5, квартал XXVI, д. 6 были построены отдельно стоящие здания гаражей. Материалов, подтверждающих принятие Управляющей дирекцией каких-либо мер по недопущению самовольного подключения этих объектов к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», в ходе ревизии предоставлено не было.

7.1. Выводы Ревизионной комиссии

7.1.1. Исполнительными органами Товарищества не принимается мер по исполнению отдельных решений общих собраний членов Товарищества.

7.2. *Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества*

7.2.1. Принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков.

7.2.2. 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».

8. Проверка выполнения решений Правления Товарищества

В ходе ревизии установлен ряд нарушений решений Правления Товарищества.

Так, решением Правления Товарищества (пункт 1 протокола заседания Правления Товарищества от 05.08.2017) установлено, что с 05.08.2017 следующие функции ТСЖ «Эдем» осуществляются только при наличии предварительного письменного согласия правления ТСЖ «Эдем»:

- выдача технических условий на присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача справок о выполнении технических условий на присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача согласия на перемещение, включая изменение местоположения, трассировки, типа, марки и иных подобных характеристик, объектов и сооружений, относящихся к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе, но не ограничиваясь, вводно-распределительных щитов, шкафов коммутационных, опор освещения, колодцев водопровода, хозяйственной, ливневой, слаботочной канализации, трасс водопровода, магистральных и распределительных (включая фасадные) газопроводов;
- выделение дополнительной электрической мощности на помещения в ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача согласия на присоединение объектов капитального строительства, помещений к сети газопровода ЭЖК «ЭДЕМ»;
- заключение дополнительных соглашений к договору на поставку газа между ТСЖ «Эдем» и газораспределительной организацией, предусматривающих газоснабжение конкретных строений (помещений) в ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача технических условий на организацию выездов с земельных участков на улично-дорожную сеть и внутриквартальные дороги ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача справок о выполнении технических условий на организацию выездов с земельных участков на улично-дорожную сеть и внутриквартальные дороги ЭЖК «ЭДЕМ».

В нарушение указанного решения управляющим директором Товарищества 16.11.2018 в отсутствие предварительного письменного решения Правления Товарищества выданы (утверждены) технические условия на присоединение к сетям электроснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации ЭЖК «ЭДЕМ» двух жилых помещений одинаковой площади, возводимых на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020402:4421, с выделением 7,5 кВт электрической мощности на каждое из помещений. При таких обстоятельствах указанные технические условия не имеют силы, присоединение каких-либо объектов, возведенных либо строящихся на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020402:4421, к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» неправомерно, а в действиях управляющего директора усматриваются признаки превышения должностных полномочий.

Решениями Правления Товарищества (п. 2 протокола от 30.09.2017, п. 3 протокола заседания правления от 21.04.2018, п. 20 протокола от 30.06.2018) было установлено, что собственникам помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», осуществившим раздел одного принадлежащего им жилого помещения на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, комфортный въезд на

территорию ЭЖК «ЭДЕМ» (посредством внесения регистрационных знаков транспортных средств в соответствующую базу данных) предоставляется только в отношении транспортных средств, зарегистрированных непосредственно на имя таких собственников; собственникам помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», осуществившим раздел одного принадлежащего им жилого помещения на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, комфортный заказ пропусков на въезд транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» (посредством внесения телефонных номеров, с которых допускается дистанционный заказ пропусков, в соответствующую базу данных) предоставляется в отношении не более одного телефонного номера на одного собственника. В случае, если помещение находится в долевой собственности двух и более лиц, комфортный заказ пропусков на въезд транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» для проезда к такому помещению допускается с одного телефонного номера по заявлению лица, на которого ТСЖ «Эдем» открыт лицевой счет; перечень жилых помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, определяется Правлением.

На основании перечисленных решений правления приказом управляющего директора № 31 от 10.08.2018 был определен перечень жилых помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи либо близкими родственниками; предусмотрено, что по заявлениям собственников помещений, включенных в перечень, комфортный въезд на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» комфортный въезд на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» предоставляется только в отношении транспортных средств, зарегистрированных непосредственно на имя таких собственников; заказ разовых пропусков для въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» осуществляется только с одного телефонного номера по заявлению лица, на которое открыт лицевой счет. Однако приказом управляющего директора № 44 от 28.12.2018 приказ № 31 от 10.08.2018 был отменен «в связи с отсутствием продуктивного результата его исполнения, отсутствием лица, замещающего должность управляющего директора, и иного лица, способного и желающего контролировать исполнение данного приказа, а также урегулировать правовые последствия его дальнейшего исполнения».

Указанные положения приказа № 44 от 28.12.2018 прямо подтверждают нежелание управляющего директора исполнять решения Правления Товарищества и дают основания полагать наличие в его действиях признаков дисциплинарного проступка.

Решением Правления Товарищества (п. 4.1., 4.2. протокола заседания правления от 21.04.2018) было установлено, что с 14.05.2018 собственникам жилых домов (коттеджей) и заблокированных жилых домов (таунхаусов) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» выдаются только в пределах количества имеющихся у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест; собственникам квартир в многоквартирных домах постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» в количестве более одного выдаются только при представлении документов, подтверждающих наличие у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест в соответствующем количестве.

На основании этого решения управляющим директором был издан приказ № 30 от 10.08.2018, согласно которому предусматривалось выдавать собственникам жилых домов (коттеджей) и собственникам заблокированных жилых домов (таунхаусов) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» только в пределах количества имеющихся у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест; выдавать собственникам квартир в многоквартирных домах постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» в количестве более одного только при представлении документов, подтверждающих наличие у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест в соответствующем количестве.

Однако исполнение указанного решения Правления Товарищества и приказа управляющего директора обеспечено не было.

Решением Правления Товарищества (п. 10.5. протокола заседания правления от 17.02.2018) управляющей дирекции было поручено после завершения работы по оформлению проекта организации дорожного движения на территории ЭЖК «ЭДЕМ», но не позднее 01.07.2018 освободить улично-дорожную сеть и внутриквартальные дороги ЭЖК «ЭДЕМ» от любых предметов, самовольно установленных с целью ограничения остановки и стоянки транспортных средств на территории ЭЖК «ЭДЕМ» На основании этого решения приказом управляющего директора № 29 от 10.08.2018 предусмотрено принятие мер по освобождению дорожного полотна от любых предметов, самовольно установленных с целью ограничения остановки и стоянки транспортных средств на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Однако исполнение указанного решения Правления Товарищества и приказ управляющего директора не обеспечивалось.

Решениями Правления Товарищества (п. 5, 6 протокола заседания правления от 21.04.2018) было установлено, что собственникам нежилых помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» (вне зависимости от их назначения и фактического использования) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» выдаются только в пределах количества, имеющихся у них собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест, если иное не установлено решением правления. На основании этого решения приказом управляющего директора № 25 от 17.07.2018 было предусмотрено, что собственникам нежилых помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» (вне зависимости от их назначения и фактического использования) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию «ЭЖК «ЭДЕМ» выдаются только в пределах количества, имеющихся у них собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест.

Однако исполнение указанного решения Правления Товарищества и приказа управляющего директора также не обеспечивалось.

8.1. Выводы Ревизионной комиссии

8.1.1. Исполнительными органами Товарищества не выполняются отдельные решения Правления Товарищества.

8.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

8.2.1. 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.

8.2.2. 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;

8.2.3. 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.

9. Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2017 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

ежемесячно составлять акты осмотра приборов учета электрической энергии за подписью главного инженера Товарищества, отражая в них показания каждого из приборов учета на дату осмотра, дату истечения	Не выполнено
---	--------------

межповерочного интервала каждого из приборов учета и трансформаторов тока, наличие и номера пломб на каждом из приборов учета, каждым из трансформаторов тока, каждой испытательной коробке;	
до подписания актов приема-передачи электроэнергии управляющим директором Товарищества сверять содержащиеся в таких актах показания приборов учета с показаниями, переданными Товариществом, удостоверить соответствие указанных данных подписью главного инженера Товарищества на таких актах	Не выполнено
осуществлять снятие и передачу ресурсоснабжающей организации показаний приборов учета электрической энергии в соответствии с условиями договора энергоснабжения в последний день месяца	Не выполнено
направлять показания приборов учета электрической энергии ресурсоснабжающей организации в соответствии с условиями договора энергоснабжения на бумажном носителе способом, позволяющим идентифицировать содержание переданного документа и дату его получения адресатом	Выполнено
направить в ПАО «Мосэнергосбыт» запрос о статусе составленных ПАО «МОЭСК» в отношении Товарищества актов о неучтенном потреблении электроэнергии № 003351, 003352 от 20.03.2017	Выполнено
направить в ПАО «Мосэнергосбыт» оферту об изменении договора энергоснабжения (пунктов 3.3., 3.4., 3.5. приложения № 4 Порядок определения объема и расчета стоимости электроэнергии) в целях закрепления в нем предусмотренных законодательством для исполнителей коммунальных услуг расчетных способов определения количества полученной электроэнергии в случае установления фактов безучетного ее потребления	Выполнено
провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют	Не выполнено
принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017 году 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
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	Не выполнено
формировать отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества по тем же строкам, которые указаны в 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
включить в состав годовой отчетности Товарищества сведения о размере дебиторской и кредиторской задолженности Товарищества по состоянию на начало и на конец отчетного периода	Не выполнено

включить в годовой отчет Товарищества сведения о деятельности по рассмотрению обращений в адрес Товарищества членов Товарищества и иных лиц, о работе по охране общего имущества и обеспечению пропускного режима, о состоянии общественного порядка и общественной безопасности на территории ЭЖК «ЭДЕМ»	Не выполнено
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
обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления	Не выполнено
принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков	Выполнено частично
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, а также 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
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

9.1. Выводы Ревизионной комиссии

9.1.1. Исполнительными органами Товарищества не принимаются во внимание рекомендации ревизионной комиссии Товарищества по большинству вопросов.

Председатель комиссии

Е.Г. Распопов

Члены комиссии:

Н.С. Пашко

В.В. Томаров

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ
за 2018 год

Инженерная служба

Водоснабжение и канализирование

- Подрядной организацией ООО «ЭУК Подмосковье» выполнен комплекс работ, обеспечивающий бесперебойную подачу холодной воды до потребителей, проживающих на территории посёлка «ЭДЕМ»:

- Проведены работы по опресовке трубопровода холодного водоснабжения Д219мм (дюкерный переход под рекой Муравка). Опресован сетевым давлением 3,6 кг/см² в период летнего технологического отключения холодной воды в посёлке.

- Проведено испытание поселкового повысительного насоса Grundfos N=22 кВт, за время его тестирования выдаёт требуемые 4,4 кг/см² во внешнюю часть кольцевого водовода.

- установлены общедомовые узлы учёта холодного водоснабжения в многоквартирных домах квартал 2 дом 1, квартал 3 дом 2, квартал 20 дом 4,5 и квартал 1 дом 3.

- установлен узел учёта контроля отпуска холодной воды по 27 объектам ТСЖ «Лазурь» на границе эксплуатационной ответственности ТСЖ «ЭДЕМ» в смотровом колодце ВК 53.

- установлены лестницы в смотровых канализационных колодцах в квартале I для домов №1 и №2 за счёт собственных средств Рапопорт А. А.

- в соответствии с утверждёнными графиками сроков очистки смотровых канализационных колодцев – 604 шт., работы выполнены, зафиксированы актами.

- еженедельно сотрудниками подрядной организации проводятся регламентные работы на КНС с целью сохранения дорогостоящего насосного оборудования марки Grundfos в рабочем состоянии. Требуется приобретение и монтаж решётки - дробилки РДК 200К перед фекальными насосами. Опыт использования решёток Химкинским водоканалом показал увеличение часов наработки на отказ насосного оборудования. Затраты на приобретение, доставку и шеф – монтаж составляют по состоянию на 2018 год 1200 тысяч рублей.

- Согласно журналу заявок Аварийной службы сантехников в 2018 году выполнено 227 заявок. Заявки от собственников МКД №6 квартала 1 связаны с протечками в стальных оцинкованных стояках ГВС. Повреждения труб связана с процессом электрохимической коррозии. ООО «ЭУК Подмосковье» в цокольных помещениях МКД №6 выполнена установка проводников выравнивающих потенциалов на лежаках ГВС, ХВС и отопления.

Энергоснабжение

- Надёжность функционирования электроснабжения 10 кВ в ЭЖК «ЭДЕМ» обеспечивается установленной мощностью 12000 кВА распределенной по секциям трансформаторных подстанций в количестве 5-ти 2БКТП и одной РТП – 100 (2x400 кВА) и на 26.12.18 г. имеют требуемую категорию надёжности – вторую, т. е. основные фидеры от П/С 837 №310 и № 209 и распределительные секционные кабельные линии 10 кВ между трансформаторными подстанциями отремонтированы и функционируют согласно однолинейной схемы электроснабжения утверждённой ОАО «МОЭСК».

- В течении года до 5-ти раз категория надёжности функционирования электроснабжения 10 кВ в ТСЖ «ЭДЕМ» не соответствовала категории – вторая, из-за повреждения в фидерной линии 10 кВ № 209 и срабатыванием МТЗ в октябре и несрабатывании сглаживающих устройств на питающем центре, по цепочке произошло повреждения дополнительно 2-х кабельных линий направлением РТП – 100 в сторону ТП-2503 и далее ТП-2501. В результате более 14 часов отсутствовало напряжение в кварталах VII, VIIа, VI, IV, XVI, XVII, XVIII, XIX. Решается вопрос передачи обслуживания подстанций в 8-ой Район «МОЭСК» с тем, чтобы время реагирования на исправления аварийной ситуации было по Московскому нормативу - 1 час 20 минут.

- Распределительная сеть 0,4 кВ к эксплуатации в течении всего год готова, за исключением повреждения кабельной линии, находящейся в границах земельного участка по адресу: МО, Красногорский р-он, дер. Гаврилково, квартал VIII, дом 1, квартира 8.

В суде между ТСЖ «ЭДЕМ» и указанным выше адресатом решается вопрос допуска монтажной организации к ремонту КЛ 0,4 кВ по секции II ТП 2501 для жителей квартала XIX домов №3 и №4.

- исправлена работа трансформатора ТСЛ – 1000 с подстанции 2501 по секции II в условиях завода «Трансформер», из-за нестабильно работающей обмотки НН (выдавала просадку напряжения с 220 В до 110 В и ниже у потребителей).

- согласно графика планово-предупредительных ремонтов, проведены регламентные работы на выносных распределительных электрических щитах (ВРЩ), и на электрощитах распределительных (ЩР), и в ВРУ на кабельных линиях 0,4 кВ в количестве 136 шт.

- принятых и исполненных заявок от собственников жилых помещений 186 шт., в том числе по восстановлению опор освещения на дорогах подъездных к ЭЖК «ЭДЕМ» и внутри поселковых.

- проведена поверка узлов учёта электроэнергии непрямого включения и трансформаторов тока к ним на трансформаторных подстанциях ТП-1;2;3;4;5 - срок следующей поверки в 2028 год. Общих электрических узлов учёта электроэнергии непрямого включения и трансформаторов тока к ним на МКД №1, №2, №3, №4, №5, №6 и административного здания, срок следующей поверки 2028год.

Перечень выполненных работ Газовой службой

Проведен плановый осмотр внутридомового и фасадного газопроводов для выявления утечек природного газа

Кол-во пройденных адресов: 360

Кол-во адресов, на которых обнаружены и устранены утечки газа: 19 (заактировано)

Устранены утечки газа с заменой уплотнительных элементов на соединительных фланцах цокольных вводов наружного газопровода: 2

Отработано заявок по утечкам теплоносителя, мелкому ремонту и консультациям по эксплуатации газового оборудования: 159

Восстановлена работа установки водоподготовки и подпитки в ИТП-9

Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной котельной, ИТП-9

Проведен частичный ремонт котельной

Проведен ремонт автоматики МН-120 первой линейки

Проведены работы по замене питающих элементов узлов учета тепла: 4

Проведена подготовка к отопительному сезону ГРПБ-1,2,3

Проведены мероприятия по перезапуску котельной, в связи с аварийно-ремонтными работами на магистрали

Выполнен весь комплекс регламентных и ремонтных работ по подготовке крышной котельной к зимней эксплуатации

Осуществлен пуск котельной для обеспечения отопления и горячего водоснабжения 4-го и 5-го многоквартирных домов, автомойки, фитнес центра, магазина «Кнакер».

Отчет по работе комендантской службы

-Ремонт и профилактика шлагбаумов на КПП. (1 шт.)

-Замена и ремонт стрел шлагбаумов на КПП. (3 шт.)

-Ремонт и замена оборудования на КПП (переговорные устройства-1 шт., кнопки шлагбаумов-2шт., трубки домофона 1-шт.)

-Установка дополнительных полусфер на территории (порядка 15 шт.)

-Ремонт системы мониторинга GPS служебного транспорта ЧОП.

-Ремонт и плановая замена ИДН на территории (порядка 15 шт.)

-Ремонт и установка дорожных зеркал (2шт.)

-Направление фотоматериалов в органы ГИБДД (порядка 12шт.)

-Выдано актов и предписаний (порядка 10 шт.)

-Учет и контроль вывезенных контейнеров ТБО.

-Учет и проверка рабочего времени техники подрядчика.

-Ведение списка временных пропусков исполнителей работ.

- Ведение списка временных авто-пропусков.
- Украшение и монтаж праздничного оборудования.
- Техническое сопровождение культурно-массовых мероприятий.
- Мониторинг соблюдения графика перевозок служебным автобусом ТСЖ Эдем.
- Восстановлений поврежденных дорожных знаков (порядка 8 шт.)
- Плановый и внеплановый осмотр и ремонт детских и спортивных площадок.
- Ведение реестра реконструируемых домовладений.
- Нанесение временной дорожной разметки.
- Вызовы ЧОП по различным жалобам жителей (более 100)

Краткий отчет о проделанной работе ООО «Русьстрой» за период 01.01.2018 по 31.12.2018г.

1. В зимний период:

- вывезено снега с территории поселка (январь, февраль, март) около 100 000 м3.
- устроена горка возле детской площадки на центральном бульваре.
- произведена заливка катков.

2. К новому году были произведены работы:

- украшение елок на территории поселка с навеской гирлянд.
Установка светодиодных фигур
- украшение КПП гирляндами.
- подготовка площадки для проведения детского новогоднего праздника.

3. Осуществлялся уход за зелеными насаждениями, расположенными на территории поселка.

4. В течение летнего периода осуществлялся посев травы на отдельных участках, в период с июня по сентябрь осуществлялся полив и прополка газонов, уборка обочин подъездной дороги от поворота МЧС, уборка территории зоны отдыха и опил сухостоя в роще.

5. В течение года производится обслуживание (ремонт и покраска) детских площадок и спортивных комплексов (включая подсыпку песка в детские песочницы).

6. В течение года неоднократно осуществлялся ремонт контейнерной площадки.

По благоустройству территории.

В январе были выполнены работы:

- монтажные работы по установке поручней МКД №6

В феврале были выполнены работы:

- по восстановлению слаботочной канализации на участке 8А-5 для монтажа и подведения видеонаблюдения
- очистка кровли над подъездами МКД №6

В марте были выполнены работы:

- ремонт замка на воротах в 4 квартале (конный комплекс)
- очистка кровли над подъездами МКД №4

В апреле были выполнены работы:

- монтаж отливов МКД №6
- установка уличных урн у МКД №6
- установка табличек на газоне у МКД №6

В мае были выполнены работы:

- изготовление и установка песочницы в 7 квартале
- монтаж и окраска тротуарных бетонных полусфер

В июне были выполнены работы:

- монтаж и окраска тротуарных бетонных полусфер

В июле были выполнены работы:

- укладка плитки и бордюра на тротуар у входа на стоянку у МКД №6
- ремонтные работы ворот ТБО
- укрепление опорных стоек для волейбольной площадки
- подсыпка машино-мест асфальтовой крошкой на стоянках у МКД №6 и во 2-м квартале
- прокладка интернет-кабеля для монтажа и подведения видеонаблюдения в 16-5 и на волейбольной площадке в 21 квартале
- ремонт информационных стендов
- демонтаж и монтаж тротуарных бетонных полусфер
- ремонт и установка ИДН дорог общего пользования
- разметка и установка информационных табличек на стоянке во 2-м квартале

В августе были выполнены работы:

- изготовление и монтаж окон в помещении для обслуживающего персонала газового хозяйства
- откопка противопожарной траншеи вдоль границы забора кварталы 20-26
- ремонтные работы входных групп (тамбур и холл 1-е этажи) МКД №6

В сентябре были выполнены работы:

- установка табличек МКД №6
- строительство забора из декоративных блоков в 23 квартале
- откопка траншеи для ремонта силового электрического кабеля в 21, 17 кварталах

В ноябре были выполнены работы:

- нанесение ручной разметки от КПП до малого круга МКД №6
- монтаж тротуарных бетонных полусфер
- устройство контейнерной площадки ТБО под три контейнера на территории КНС

В декабре были выполнены работы:

- ремонт заборных секций в 8 квартале дом 4
- откопка траншеи для ремонта силового электрического кабеля в 21 квартале
- пересадка берез 21-27 квартал
- ремонтных работ дорожного полотна (ямочный ремонт) КПП и круг
- по изменению угла наклона бордюрного камня и укреплению проезжей части на стоянку магазина и к автобусной остановке

Претензионная работа

Взыскано в досудебном порядке более 4950000 рублей просроченной задолженности за ЖКУ.

По средствам смс-оповещений - более 4800, направления претензий 850 шт и уведомлений об ограничении поставки ЖКУ – 370.

Взыскано в судебном порядке 350000.

Паспортный стол.

1. В период с 01.01.2018 по 31.12.2018 было зарегистрировано постоянно по месту жительства 120 человек.
2. Сняты с регистрационного учета 38 человек.
3. Выдано справок - 54 штуки, выписок из домовой книги – 75 штук.

Балансовый отчет ТСЖ "Эдем" (по состоянию на 1.01.2019, руб.)**Активы**

Текущие активы	
Расчетные счета	7 719 323
Касса	179 658
Подтчетные средства	15 000
Всего текущих активов	7 913 981
Основные средства (ОС) и НМА	1 531 916
Резервные модули для крышной котельной (4 шт)	500 000
Циркуляционный насос	585 915
Дренажный насос	446 001
Остальные ОС учитываются за балансом-см. расшифровку)	0
Земельные участки (см.расшифровку)	0
Среднесрочные активы	
Задолженность домовладельцев за содержание и ремонт ОДИ	7 533 843
Задолженность домовладельцев за доплаты	35 720
Долгосрочные активы	
Нежилое помещение расположенное по адресу квартал I д. 6 пом. 102	10 356 000
Нежилое помещение расположенное по адресу квартал XV д. 6	148 634
Нежилое помещение расположенное по адресу квартал XV д. 6 пом. 8	92 064
Открытая автостоянка на 64 машиноместа	2 000 000
Распределительный газопровод высокого давления	1

Всего активов	29 612 159
Текущие пассивы:	
Задолженность по охране	1 037 080
Задолженность перед подрядчиками за содержание и ремонт ОДИ	9 181 832
Задолженность перед подрядчиками за доплаты	235 244
Задолженность перед подрядчиками за прочие работы	3 447 714
Земельный налог за 4 квартал 2017 года , налогу УСН за 4 квартал 2017г. (оплата -февраль-март 2018 года)	409 019
Задолженность по оплате общего имущества квартал I д. 6 пом. 102	2 500 000
Задолженность по арендной плате (офис)	107 000
Всего	16 917 888
Ожидаемые финансовые потери по ресурсам за последний месяц отчетного периода декабрь 2018)	130 000
Текущая задолженность по зарплате и налогам	475 073
Всего текущих пассивов	17 522 961
Среднесрочные пассивы :	
Фонд капитального ремонта МКД 1	1 067 096
Фонд капитального ремонта МКД 2	1 719 660
Фонд капитального ремонта МКД 3	1 876 800
Фонд капитального ремонта МКД 4	3 822 612
Фонд капитального ремонта МКД 5	2 206 268
Фонд 4 МКД	581 142
Фонд 5 МКД	484 687
Всего среднесрочных пассивов	11 758 263
Долгосрочные пассивы:	
Авансы домовладельцев за ТО (погашается ежемесячным списанием в счет оплаты ТО)	1 290 808
Накопления (будущие фонды-чистые активы)	-959 874
Всего пассивов	29 612 159

Земельные участки и учтенные за балансом ОС в настоящем управленческом балансе учитываются по нулевой стоимости независимо от затрат на их создание, так как не могут быть реализованы. Перечень ЗУ приведен в отдельном отчете.

Отчет о движении денежных средств ТСЖ "Эдем" за 2018 год

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями

<u>Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:</u>	
Оплата электроэнергии	23 220 978
Оплата водоснабжения	6 822 167
Оплата канализации	5 587 466
Оплата газа	21 723 507
Выручка от отопления и ГВС МКД 4,5, 15-6	5 345 621
Выручка от отопления и ГВС МКД 6	3 804 941
Всего	66 504 680
<u>Оплата ресурсоснабжающим организациям:</u>	
Мосэнергосбыт	29 467 409
Мосводоканал	6 529 270
Химкиводоканал	5 941 861
Красногорскмежрайгаз	24 084 844
Расходы на крышную котельную МКД 5	2 587 317
Расходы на крышную котельную МКД 6	1 543 017
Всего	70 153 717
Денежные потери по ресурсам (выручка минус оплата)	-3 649 038

Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов

Плата за содержание и ремонт общего имущества	66 082 672
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	1 550 139
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III	1 321 819
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	806 291
Плата за проезд большегрузных автомобилей и самоходных машин	744 032
Плата за использование земельных участков	82 014
Плата за содержание автобуса	4 504 401
Плата за аренду помещений	1 399 856
Плата за размещение инфраструктуры связи	1 211 458
Плата за эксплуатацию сети водопровода	276 500
Прочие доходы и сборы	1 995 833
Прочие доходы и сборы (добровольные взносы)	717 036
Прочие доходы и сборы подключение к сетям	2 780 000
Фонды капитального ремонта МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5	2 676 243
Фонды МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5, МКД 6	2 106 402
Всего	88 254 695

Расходы, руб

<u>Текущие расходы (включая потери по ресурсам):</u>	
Заработная плата (в т.ч. предусмотренные законодательством компенсации в пределах до 5% от фонда оплаты труда)	12 212 896
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование и страхование от несчастных случаев на производстве (20,2% от фонда оплаты труда)	2 280 013
Аренда помещения	865 000
Услуги связи	92 678
Канцтовары, программное обеспечение, оргтехника и расходные материалы	694 158

Банковское обслуживание (комиссии, инкассация)	1 769 597
Малоценные предметы	14 367
Прочие и непредвиденные расходы	774 050
<u>Содержание и ремонт общего имущества - оплата работ подрядных организаций по долгосрочным договорам</u>	
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	2 332 893
Содержание и ремонт сетей электроснабжения и уличного освещения	2 714 658
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	2 644 558
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	862 800
Уборка территории	13 140 741
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	9 161 834
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	10 682 540
Содержание служебного автобуса	3 573 314
Содержание и ремонт лифтов многоквартирного дома № 6 в квартале I	690 242
<u>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам</u>	
Содержание и ремонт объектов благоустройства	750 682
Содержание и ремонт улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	431 138
Содержание и ремонт сетей электроснабжения и уличного освещения	561 289
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	155 180
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	121 850
Организация и проведение праздников	106 183
Содержание и ремонт системы контроля доступа	127 247
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	52 737
<u>Прочие текущие расходы</u>	
Содержание официального сайта	2 900
Аренда земельных участков	132 050
Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 6 в квартале I	1 676 511
Содержание зеленых насаждений	331 517
Расход ресурсов на общие нужды (уличное освещение, технологические потери, аварийные потери)	3 649 038
Прочие работы и материалы производственного характера	3 528 820
Юридические услуги	1 075 000
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	572 225
Земельный налог	1 417 674
<u>Вне сметы</u>	
Доп работы (агентские договора)	56 862
Расходование фондов МКД 1, МКД 2 МКД 3, МКД 4, МКД 5 , поворотные секции(уборка подъездов)	878 464
Расходование фонда МКД 3- долг прошлых лет	15 000
Расходование фонда МКД 6	130 960
Компенсация газа котельной для 6 дома	3 084 926
<u>Всего текущих расходов</u>	<u>83 364 591</u>
<u>Накопленные за период фонды (Выручка минус расходы)</u>	<u>4 890 105</u>
<u>Расходование фондов восстановления и благоустройства:</u>	
Ограждение периметра ЭЖК "Эдем"	746 311

<u>Долги прошлого года</u>	
Заказ проведения праздничных мероприятий долг 2017	17 097
Закупка и модернизация ПО, ПК и оргтехники долг 2017	8 000
Приобретение объектов недвижимости	1 077 000
Прочие и непредвиденные расходы долг 2017	74 800
Разметка ИДН ямочный ремонт знаки долг 2017	256 587
Резервный аварийный фонд долг 2017	61 780
Ремонт кровли крышной котельной долг 2017	9 200
Поддержание состояния объектов благоустройства долг 2017	25 800
Установка первой очереди системы наружного видеонаблюдения долг 2017	9 521
Устройство карманов с лавочками и урнами 12шт долг 2017	100 000

<u>Всего расходов по фондам</u>	<u>2 386 096</u>
Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов)	2 504 008
Прочие поступления денежных средств:	
Остаток собственных средств на 1.01.2018	5 409 973
<u>Всего прочих поступлений</u>	<u>5 409 973</u>
в том числе остаток денежных средств на счетах капитального ремонта	3 601 222
Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы)	<u>7 913 981</u>
в том числе остаток денежных средств на счетах капитального ремонта	6 991 045

СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ ТСЖ "Эдем" на 01.01.2019

Наименование показателя	№ счета	На начало отчетного периода (тыс.руб)	На конец отчетного периода (тыс.руб)
ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ)	12	387 373,75	387 373,75
В том числе:			
Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения	012	220 568,24	220 568,24
Хозбытовая канализация К1		54 623,81	54 623,81
Дождевая канализация К2		15 191,48	15 191,48
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1		46 227,68	46 227,68
Телефонная канализация		11 098,00	11 098,00
Трансформаторная подстанция ТП-1		4 163,07	4 163,07
Трансформаторная подстанция ТП-2		3 536,93	3 536,93
Трансформаторная подстанция ТП-3		3 536,93	3 536,93
Трансформаторная подстанция ТП-4		4 163,07	4 163,07
Распределительная трансформаторная подстанция РТП-100		6 961,00	6 961,00
Распределительные сети 10 кВ		4 034,49	4 034,49
Распределительные сети 0,4 кВт		13 277,07	13 277,07
Магистральный подземный газопровод		25 825,22	25 825,22
Уличное освещение		9 848,67	9 848,67
Магистральные сети 0,4 кВ		18 080,82	18 080,82
Внешние инженерные сети и сооружения	012	99 495,76	99 495,76
Напорная канализация К1Н		8 807,22	8 807,22
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1		47 667,56	47 667,56
Поздземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100		17 941,10	17 941,10
Канализационная насосная станция		3 595,66	3 595,66
Очистные сооружения поверхностных сточных вод		12 601,39	12 601,39
Газорегуляторный пункт блочный № 1,2 (ГРПБ № 1,2)		1 500,00	1 500,00
Газорегуляторный пункт блочный № 3 (ГРПБ № 3)		1 000,00	1 000,00
Шкаф распределительный понижающий (ШРП)		500,00	500,00
Электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"		1 143,00	1 143,00
Кабельная линия от ТП-135 до ТП-1		1 900,00	1 900,00
Фекальный насос		420,72	420,72
Циркуляционный насос		1 683,50	1 683,50
Устройство повысительной станции на вводе в поселок		1 321,11	1 321,11
Зеленые насаждения	012	4 373,40	4 373,40
Детская площадка в квартале VII	012	2 264,65	2 264,65
Детская площадка в квартале VIIIA	012	304,00	304,00
Спортивная площадка в квартале XX	012	3 654,84	3 654,84
Спортивная площадка в квартале V	012	2 220,81	2 220,81
Внешнее ограждение (забор)	012	13 283,98	14 030,28
Шлагбаумы, система идентификации, видеонаблюдения на въездной группе	012	1 270,55	1 270,55
Павильон для автобуса	012	67,50	67,50
Детский городок на бульваре	012	1 409,22	1 409,22
Зона отдыха для подростков в роще у КНС	012	635,93	635,93
Автодороги	012	35 005,91	35 105,91
Парковки	012	4 010,12	4 010,12
Триангуляционная точка поселка	012	128,57	128,57
Въездная группа (здание КПП)	012	1 596,10	1 596,10
Оборудование нового КПП (Новый Эдем)	012	1 577,30	1 577,30
КПП для пешеходов у 3 МКД	012	391,00	391,00
Пешеходная дорожка на бульваре	012	1 896,96	1 896,96
Пост охраны в Гаврилково	012	57,20	57,20
Система контроля доступа на въездной группе	012	627,12	627,12
Площадка для спорта и отдыха у поста в Гаврилково	012	889,84	889,84
Беседки, перголы	012	276,81	276,81

Земельные участки в собственности ТСЖ "Эдем"

№п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь м. кв.	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Дата регистрации	Кадастровая стоимость 1 кв.м.	Кадастровая стоимость участка	Расположение
1	50:11:0020402:274	111,00	жилищное строительство	30.04.2014	12 361,17	1 372 089,87	Часть участка у 25-4
2	50:11:0020402:3248	3248,00	жилищное строительство	30.04.2014	4 264,69	13 851 713,12	Территория около 5-го МКД
3	50:11:0020402:277	2250,00	жилищное строительство	30.04.2014	7 652,00	17 217 000,00	Дорога у 25 и 26 кварталов
4	50:11:0020402:282	1251,00	жилищное строительство	30.04.2014	7 652,00	9 572 652,00	Коридор в лесу за 26 кварталом
5	50:11:0020402:3249	49,00	жилищное строительство	30.04.2014	7 652,00	374 948,00	ТП-2505 у 3 МКД
6	50:11:0020402:279	405,00	жилищное строительство	30.04.2014	5 844,20	2 366 901,00	РТП-100 в 26 квартале
7	50:11:0020402:253	1100,00	объекты коттеджной застройки	11.07.2014	7 652,00	8 417 200,00	Дорога между 26 кварталом и лесом
8	50:11:0020402:251	4970,00	объекты коттеджной застройки	11.07.2014	7 652,00	38 030 440,00	Дорога вокруг 24 квартала
9	50:11:0020402:252	1460,00	объекты коттеджной застройки	11.07.2014	7 652,00	11 171 920,00	Дорога между 25 и 26 кварталами

10	50:11:0020402:285	3008,00	жилищное строительство	11.07.2014	7 652,00	23 017 216,00	КНС и дорога к ней
11	50:11:0020402:3788	42687,00	объекты коттеджной застройки	03.10.2014	4 901,98	209 250 660,80	Улично- дорожная сеть с 1 по 21 квартал
12	50:11:0020402:3787	227,00	объекты коттеджной застройки	10.03.2015	4 903,01	1 112 983,27	Дороги у таунов (футбольное поле)
13	50:11:0020402:3217	7961,00	объекты коттеджной застройки	19.08.2015	4 903,01	39 032 862,61	Восточная часть бульвара
14	50:11:0020402:4259	1540,00	жилищное строительство	03.11.2015	4 903,01	7 550 635,40	Дорога к старому КПП
15	50:11:0020402:4255	2433,00	жилищное строительство	03.11.2015	4 903,01	11 929 023,83	Стоянка за МКД№3
16	50:11:0020402:4201	52,00	коттеджная застройка	02.11.2015	4 903,01	254 956,52	Газ.узел у адм.здания
17	50:11:0020402:4202	1086,00	коттеджная застройка	02.11.2015	4903,01	5 324 668,86	Стоянка вокруг адм.здания
18	50:11:0020402:4205	237,00	обслуживание автотранспорта	18.05.2016	5368,94	1 272 438,78	Парковка между мойкой и 5 домом
19	50:11:0020402:3342	6677,00	коттеджная застройка	27.06.2016	4903,01	32 737 397,77	Территория около МКД №4, квартал XX
20	50:11:0020402:4254	183,00	блокированная жилая застройка	27.06.2016	4903,01	897 250,83	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX

21	50:11:0020402:4252	255,00	блокированная жилая застройка	27.06.2016	4903,01	1 250 267,55	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
22	50:11:0020402:4331	52,00	коттеджная застройка	29.09.2016	4903,01	254 956,52	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
23	50:11:0020402:4330	878,00	коттеджная застройка	29.09.2016	4903,01	4 304 842,78	Волейбольная площадка, переименован из участка 50:11:0020402:3301
24	50:11:0020402:4327	73,00	коттеджная застройка	28.12.2016	4903,01	357 919,73	Территория около МКД № 1 квартал II
25	50:11:0020402:4328	100,00	коттеджная застройка	28.12.2016	4903,01	490 301,00	Территория около МКД № 1 квартал II
26	50:11:0020402:4329	835,00	коттеджная застройка	28.12.2016	4903,01	4 094 013,35	Территория около МКД № 1 квартал II
27	50:11:0020402:4318	2058,00	коттеджная застройка	27.01.2017	4903,01	10 090 394,58	Придомовая территория МКД № 2 квартал I
28	50:11:0020402:4326	1436,00	коттеджная застройка	27.01.2017	4903,01	7 040 722,36	Придомовая территория МКД № 1 квартал II
29	50:11:0020402:4319	56,00	коттеджная застройка	15.03.2017	4903,01	274 568,56	Дорожка между МКД № 1 квартал II и МКД дом №2 квартал III
30	50:11:0020402:4320	622,00	коттеджная застройка	15.03.2017	4903,01	3 049 672,22	Сквер между дорогой и МКД дом №2 квартал III
31	50:11:0020402:3356	525	коттеджная застройка	14.03.2018	4903,01	2 574 080,25	Придомовая территория квартал XVI дом 5
ИТОГО		87825				468 536 697,56	

Земельные участки арендованные ТСЖ "Эдем"

1	50:11:0020402:3203	6110,00		19.05.2017		26771759,30	парковка за МКД №1, №2, собачья площадка, теннисный корт
2	50:11:0020402:3204	3890,00		19.05.2017		17044540,70	парковка за МКД №6
ИТОГО		10000				43 816 300,00	

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

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 VIIA, 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 (повреждению) 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 «Русский 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 проверке 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 АF-105Н ООО «ВАРА-ФЕГ» г. Будапешт кол-во 16 шт. с горелками ФЕГ-ВЕСТАЛ АF-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 государственной 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 за предоставление 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 года 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 поме-

щений 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 управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют	Не выполнено
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, организовывать 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, 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 размеще-	Не выполнено

ния объектов капитального строительства и некапитальных объектов, 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 управляющее 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 сметах 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 в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с 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 разъяснения 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 по тем же строкам, которые указаны в сметах доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой из строк сметы доходов и расходов Товарищества;

- включать в состав годовой отчетности Товарищества развернутые сведения 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, подвергаемых 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 принадлежащие 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, а также платы за содержание служебного автобуса Товарищества;

- 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;

- 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 проборов 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» 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

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ

За 2019 год

Инженерная служба

Водоснабжение и канализирование

1. Выполнен комплекс мероприятий, обеспечивающий бесперебойную подачу холодной воды и отпуска сточных вод потребителей проживающих на территории посёлка «ЭДЕМ». В рамках мероприятий выполнено следующее:

- Проведены гидравлические испытания трубопровода холодного водоснабжения Д219мм (дюкерный переход под рекой Муравка).

- Произведено тестирование поселкового повысительного насоса «Grundfos» мощностью 22 кВт. По результатам тестирования, получены требуемые показатели (4,4 кг/см²).

- В соответствии с утверждённым графиком, были произведены работы по осмотру и очистке смотровых канализационных колодцев в количестве 586 шт. Подрядной организацией ЗАО ЭУК «Подмосковье-Сервис» коммуникации обследованы, все выявленные повреждения и недостатки были устранены.

- На еженедельной основе сотрудниками подрядной организации проводятся регламентные работы на КНС, с целью сохранения работоспособности и поддержания в исправном состоянии насосного оборудования.

2. Принята в эксплуатацию водопроводно-канализационная сеть XXVII квартала, согласно плану ввода освоения новых территорий.

3. Согласно выписки Аварийной диспетчерской службы отработано 327 заявок.

Энергоснабжение

1. Функционирования систем электроснабжения на 30.12.19 г. имеют требуемую категорию надёжности – вторую. Основные фидеры от П/С 837 №310 и № 209 и распределительные секционные кабельные линии 10 кВ, между трансформаторными подстанциями отремонтированы и функционируют согласно однолинейной схеме электроснабжения, утверждённой ОАО «МОЭСК».

2. В течение 2019 года до 7-и раз одна из кабельных сетей 10 кВ оказывалась поврежденной. Что не соответствует второй категории надёжности, согласно однолинейной схеме электроснабжения, утверждённой ОАО «МОЭСК».

3. В связи с частыми повреждениями в фидерной линии 10 кВ решается вопрос передачи подстанций в собственность 8-го Района «Московских кабельных сетей». Время реагирования на исправления аварийной ситуации по Московскому нормативу составляет 1 час 20 минут.

4. Повреждения распределительных сетей 0,4 кВ по адресам: 12-3-1; 18-5-4 были выявлены с помощью лаборатории и устранены силами подрядной организацией ООО «ЗАО Подмосковье Сервис». Необходимо отметить, что подавляющая часть подводящих к жилым домам кабельных линий 0,4 кВ находятся под элементами зданий в результате их перестройки и реконструкций.

5. Согласно графика планово-предупредительных ремонтов на выносных распределительных электрических щитах (ВРЩ), на электрощитах распределительных (ЩР) и в ВРУ МКД №6, были проведены регламентные работы на кабельных линиях 0,4 кВ в количестве 112 шт.

6. Принята и исполнена 201 заявка от собственников жилых помещений по устранению нарушений в бесперебойной подаче электроэнергии, в том числе ремонт и восстановление опор освещения на подъездной дороге и территории поселка.

7. Проведены осмотры узлов учёта электроэнергии не прямого включения и трансформаторов тока на трансформаторных подстанциях: ТП-1;2;3;4;5 и РТП 100 (2х400 кВА) в количестве 12 и 36 шт. Пломбы не нарушены.

Перечень выполненных работ газовой службой

Проведен плановый осмотр внутридомового и фасадного газопровода для выявления утечек природного газа.

Кол-во пройденных адресов: 705.

Кол-во адресов, на которых обнаружены и устранены утечки газа: 64.

Устранены утечки газа с заменой уплотнительных элементов на соединительных фланцах цокольных вводов наружного газопровода: 4.

Отработано заявок по утечкам теплоносителя, мелкому ремонту и консультациям по эксплуатации газового оборудования: 143.

Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной котельной, ИТП-9.

Проведен частичный ремонт автономной крышной котельной.

Проведена настройка МГВ в ИТП-9.

Проведены работы по замене питающих элементов узлов учета тепла: 2.

Восстановлена система аварийного оповещения.

Проведена подготовка к отопительному сезону ГРПБ-1,2,3.

Осуществлен вынос фасадного газопровода с последующим перепуском: 5.

Осуществлен аварийный перепуск подземной и надземной частей газопровода: квартал 11 (дома 1,2,3); квартал 14 (дома 1,2,3,4,5).

Выполнен весь комплекс регламентных и ремонтных работ по подготовке крышной котельной к зимней эксплуатации.

Осуществлен пуск котельной для обеспечения отопления и горячего водоснабжения 4-го и 5-го многоквартирных домов, автомойки, фитнес-клуба, магазина «Кнакер».

Благоустройство территории

-Ремонт и плановая замена ИДН на территории (40 элементов).

-Установка дополнительных ИДН.

-Ремонт ранее установленных дорожных зеркал (3 шт.).

-Учет и контроль вывезенных контейнеров ТБО.

-Учет и проверка рабочего времени техники подрядчика.

-Украшение, монтаж и демонтаж праздничного оборудования.

- Установка государственных флагов.
- Техническое сопровождение культурно-массовых мероприятий, проводимых на территории ЭЖК Эдем (празднование «нового года», «проводы масленицы».)
- Контроль соблюдения графика движения служебного автобуса ТСЖ Эдем.
- Ремонт и замена поврежденных дорожных знаков.
- Плановый и внеплановый осмотр и ремонт детских площадок в кварталах 7, 21 и на центральном бульваре.
- Плановый и внеплановый осмотр и ремонт спортивных площадок в кварталах 8А и 21.
- Установка информационных табличек на детских и спортивных площадках.
- Проведение локального ремонта дорожного покрытия(242м2) и ремонта ливнеприемных колодцев на территории поселка.
- Контроль за обеспечением беспрепятственного доступа к системам жизнеобеспечения.
- Проведение окоса и противоклещевая обработка прилегающей к поселку территории .
- Нанесение дорожной разметки (140 кв.м.).

Охрана и безопасность поселка

Количество обращений - более 2000, основные вопросы связаны с нарушением правил проживания и нарушением ПДД, бытовые ссоры , кражи частного имущества.

- обращения по факту проникновения на частную собственность -11
- общее количество постоянных автопропусков 3619 из них временных 233
- количество обработанных гостевых автомобильных пропусков за 2019 год- 154 330 шт.
- установлены дополнительные камеры видеонаблюдения – 6 шт.
- проведена модернизация системы контроля доступа (внедрение СКУД Macroscop)
- обслуживание системы доступа на платные парковки
- содействие органам МВД и полиции
- направление фотоматериалов в органы ГИБДД

Краткий отчет о проделанной работе ООО «Русьстрой»

1. В зимний период:

- вывоз снега с территории поселка (январь, февраль, март) около 19 500 м3.
- уборка и вывоз снега с автостоянок на территории.
- заливка, уход и чистка катка.
- очистка кровельных свесов над подъездами и балконами МКД.
- перевозка, монтаж и демонтаж украшений елок на территории поселка.
- установка и демонтаж светодиодных фигур.
- монтаж и демонтаж украшений на КПП.
- подготовка площадки для проведения новогоднего праздника.

3. В летний период:

-уход за зелеными насаждениями, расположенными на территории поселка.

-подсев травы на отдельных участках, в период с июня по сентябрь, осуществлялся полив и прополка газонов, уборка обочин подъездной дороги от поворота МЧС.

4. В течение года производится обслуживание (ремонт, покраска и замена элементов) детских и спортивных площадок. Подсыпка и очистка песка в детских песочницах.

Квартал 1 дом 6.

-уборка и дезинфекция подвалов после засора канализационными стоками

-косметический ремонт, подъезд 4

-обеспечение доступа к трубопроводам ХВС, ГВС с целью проведения ремонтных работ

-покраска лавочек МКД 6

-уборка подвалов от строительного мусора МКД 6

Претензионная-исковая работа, договорная и прочая юридическая работа

1. Заключено 47 договоров управления на предоставление коммунальных услуг и 15 договоров на предоставление парковочных мест.

2. Произведено информирование собственников (владельцев) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» о необходимости погашения задолженности по заключенным договорам управления по телефону (около 4000) и смс-сообщениями (более 5400).

3. Направлены претензии 920 шт., в связи с ненадлежащим исполнением договоров управления и уведомлений об ограничении предоставления коммунальных услуг 450 шт.

4. В суды общей юрисдикции направлено 4 исковых заявления, мировым судьям 18 судебных приказов о взыскании задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Всего ТСЖ участвовало в 10 судебных делах. В порядке досудебного урегулирования разрешено более 40 спорных ситуаций.

6. Взыскано в досудебном порядке более 5120000 рублей просроченной задолженности за ЖКУ.

7. Получено и обработано 723 входящих обращений/заявлений, основные вопросы связаны с реализацией реформы по обращению с бытовыми отходами в Московской области. Подготовлено и направлено в органы государственной власти, местного самоуправления и прочие инстанции более 70 писем по различным вопросам.

Паспортный учет

Снято с регистрационного учета - 60 человек.

Зарегистрировано:

по месту пребывания – 24 человека, по месту жительства – 122 человека.

Выдано:

справок - 42 шт, выписок из домовой книги – 235 штук.

Всего зарегистрировано в ЭЖК "Эдем" (по месту жительства и по месту пребывания) – 890 чел. на 30.12.2019г.

Соцзащита: Направление ежемесячных отчетов по льготным категориям граждан. В поселке 45 льготников.

МВД: обработка запросов о зарегистрированных.

Балансовый отчет ТСЖ "Эдем" (по состоянию на 1.01.2020, руб.)

Активы

Текущие активы	
Расчетные счета	11 244 195
в том числе на счетах капитального ремонта	
Счет фонда капитального ремонта МКД 1	1 051 197
Счет фонда капитального ремонта МКД 2	1 700 028
Счет фонда капитального ремонта МКД 3	1 803 874
Счет фонда капитального ремонта МКД 4	3 770 527
Счет фонда капитального ремонта МКД 5	2 168 778
Касса	450 591
Подчетные средства	10 000
Всего	11 704 786
Прочие текущие активы	0
Всего текущих активов	11 704 786
Основные средства (ОС) и НМА*	
Резервные модули для крышной котельной (4 шт)	500 000
Циркуляционный насос	585 915
Адаптер на погружной соединитель	33 626
Муфта автоматическая трубная	36 348
Насос скважинный	40 293
Дренажный насос	446 001
Остальные ОС учитываются за балансом-см. расшифровку)	0
Земельные участки (см.расшифровку)	0
Среднесрочные активы	
Задолженность домовладельцев по коммунальным ресурсам	5 709 417
Задолженность домовладельцев за содержание и ремонт ОДИ и прочие услуги	18 607 080
Задолженность прочих контрагентов	161 470
Всего задолженность	24 477 967
Долгосрочные активы	
Всего активов	37 824 937
Пассивы	
Текущие пассивы:	
Задолженность ТСЖ подрядчикам	11 977 983
Задолженность ТСЖ по коммунальным ресурсам	25 120 084
Земельный налог за 4 квартал 2019 года , налог УСН за 4 квартал 2019г. (оплата - февраль-март 2020 года)	460 722
Задолженность по санкциям ресурсоснабжающих организаций (оплата 1 квартал 2020г.)	379 962
Задолженность по оплате общего имущества квартал I д. 6 пом. 102 (задолженность за приобретение нежилого помещения квартал I д. 6 пом. 102 (подлежит списанию в 2020 году))	2 500 000
Задолженность по арендной плате (офис)	66 000
Всего	40 504 750
Текущая задолженность по зарплате и налогам	620 038
Всего текущих пассивов	41 124 788
Среднесрочные пассивы :	
Фонд капитального ремонта МКД 1	1 051 197
Фонд капитального ремонта МКД 2	1 700 028
Фонд капитального ремонта МКД 3	1 803 874
Фонд капитального ремонта МКД 4	3 770 527
Фонд капитального ремонта МКД 5	2 168 778
Фонд 6 МКД	1 468 730
Всего среднесрочных пассивов	11 963 133
Долгосрочные пассивы:	
Авансы домовладельцев за ТО (погашается ежемесячным списанием в счет оплаты ТО)	1 698 356

Накопления (будущие фонды-чистые активы)	-16 961 341
Всего пассивов	37 824 937

*По рекомендации Ревизионной комиссии объекты недвижимости** и земельные участки** принадлежащие ТСЖ "Эдем" учтены в данном Управленческом балансе по нулевой стоимости независимо от затрат на их создание, как они не могут быть реализованы без решения Общего собрания.
Перечень объектов недвижимости и земельных участков приведен в отдельном отчете

**кадастровая стоимость объектов недвижимости составляет	14 701 247
в том числе	
Открытая автостоянка на 64 машиноместа кадастровый № 50:11:0020402:4291	3 647 429
Нежилое помещение квартал I, дом 6, нежилое помещение №102 кадастровый № 50:11:0020402:4004	10 915 390
Распределительный газопровод высокого давления кадастровый № 50:11:0020402:4204	138 428
**кадастровая стоимость земельных участков составляет	544 346 037

Приложение № 2

Отчет о движении денежных средств ТСЖ "Эдем" за 2019 год	
Расчеты с ресурсоснабжающими организациями	
Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:	
Оплата электроэнергии	23 938 516
Оплата водоснабжения	7 250 472
Оплата канализации	5 737 450
Оплата газа	22 444 915
Обращение с ТКО	9 993 094
Выручка от отопления и ГВС квартал XX, д.4, д.5, квартал XV, д.6, д.8	5 060 787
Выручка от отопления и ГВС квартал I д. 6	3 366 306
Всего	77 791 540
Оплата ресурсоснабжающим организациям:	
Мосэнергосбыт	34 302 074
Мосводоканал	6 727 704
Химкиводоканал	6 866 199
Красногорскмежрайгаз (в том числе оплата газа котельных по адресам: квартал XV д.6 в сумме 2 975 115,79 руб. , квартал I д. 6А в сумме 1 648 526,29 руб.)	23 400 049
Обращение с ТКО, в том числе сбор с придомовых участков	5 963 390
Содержание котельной в здании по адресу : квартал XV д.6	2 389 403
Содержание котельной в здании по адресу: квартал I д. 6А	1 719 254
Всего	81 368 072
Денежные потери по ресурсам (выручка минус оплата)	-3 576 532
Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов	
Плата за содержание и ремонт общего имущества	60 980 951
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	1 488 362
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III, IV	1 842 198
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	830 332
Плата за проезд большегрузных автомобилей и самоходных машин	482 307
Плата за использование земельных участков	91 325
Плата за дополнительную мощность	1 050 000
Плата за содержание автобуса	3 848 077
Плата за размещение инфраструктуры связи	1 172 761
Плата за эксплуатацию сети водопровода	619 000
Прочие доходы и сборы	369 622
Прочие доходы и сборы (добровольные взносы)	130 000
Прочие доходы и сборы (перемещение ТКО ООО "Русьстрой")	46 841
Фонды капитального ремонта МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5 (перерасчет 2018г.)	-91 708
Фонды МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5 (с учетом перерасчетов)	-495 867
Уборка подъездов в поворотных секциях	150 247
Агентские договора	101 650
Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД 6	2 063 849
Плата за содержание и ремонт лифтов МКД 6	1 168 531
Плата за содержание и ремонт ЗПУ МКД 6	83 923

Уборка мест общего пользования МКД 6	700 124
Фонд МКД 6	588 302
Всего	77 220 827
Расходы, руб	
<u>Текущие расходы (включая потери по ресурсам):</u>	
<u>Управление</u>	
Оплата труда	11 165 642
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование и страхование от несчастных случаев на производстве (30,2% от фонда оплаты труда)	3 035 322
Аренда помещения	833 000
Услуги связи	81 280
Канцтовары, программное обеспечение, оргтехника и расходные материалы	700 438
Малоценные предметы и прочие расходы	447 247
<u>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по долгосрочным договорам</u>	
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	2 804 023
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	5 350 250
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	408 000
Уборка улично-дorzной сети и внутриквартальных дорог	12 879 036
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	9 191 020
Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок	408 895
Содержание официального сайта	9 390
Содержание служебного автобуса	3 162 701
<u>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам</u>	
Содержание и ремонт улично-дorzной сети и внутриквартальных дорог	805 930
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	758 078
Содержание и ремонт сетей электроснабжения	69 937
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	298 667
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	115 675
Содержание и ремонт системы контроля доступа	170 896
Содержание и ремонт автостоянок	16 159
Приобретение, содержание и ремонт малых архитектурных форм	142 857
Содержание зеленых насаждений	718 322
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	141 395
<u>Прочие расходы</u>	
Аренда земельных участков	132 000
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	203 361
Земельный налог	1 802 216
Расход ресурсов на общие нужды (в т.ч. потери)	3 576 532
Прочие работы и материалы производственного характера	593 568
Возмещение незапланированных расходов 2018г.	5 481 031
Вывоз снега	1 760 401
Банковские услуги	1 807 883
Юридические услуги	720 000
Организация праздничных мероприятий	124 116
Модернизация системы контроля доступа транспортных средств	250 000

Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки	781 500
<i>Вне сметы</i>	
Содержание и ремонт лифтов МКД 6	750 438
Содержание и ремонт общего имущества МКД 6	433 766
Техобслуживание ЗПУ МКД 6	78 540
Уборка подъездов МКД 6	840 000
Фонд МКД 6	179 770
Уборка подъездов в поворотных секциях	173 992
Агентские договора	26 750
<i>Всего текущих расходов</i>	<u>73 430 022</u>
<i>Накопленные за период фонды (Выручка минус расходы)</i>	<u>3 790 805</u>
<i>Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов)</i>	<u>3 790 805</u>
из них :	
перевод на счета капитального ремонта	<u>3 503 358</u>
собственные средства	<u>287 447</u>
<i>Прочие поступления денежных средств:</i>	
Остаток собственных средств на 1.01.2019	7 913 981
<i>Всего прочих поступлений</i>	<u>7 913 981</u>
в том числе остаток денежных средств на счетах капитального ремонта	6 991 045
<i>Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы)</i>	<u>11 704 786</u>
в том числе остаток денежных средств на счетах капитального ремонта (находятся в процессе передачи региональному оператору фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов)	10 494 403

**СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ ТСЖ
"Эдем" на 01.01.2020**

Наименование показателя	№ счета	На начало отчетного периода (тыс.руб)	На конец отчетного периода (тыс.руб)
ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ)	12	387 373,75	387 373,75
В том числе:			
Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения	012	220 568,24	220 568,24
Хозбытовая канализация К1		54 623,81	54 623,81
Дождевая канализация К2		15 191,48	15 191,48
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1		46 227,68	46 227,68
Телефонная канализация		11 098,00	11 098,00
Трансформаторная подстанция ТП-1		4 163,07	4 163,07
Трансформаторная подстанция ТП-2		3 536,93	3 536,93
Трансформаторная подстанция ТП-3		3 536,93	3 536,93
Трансформаторная подстанция ТП-4		4 163,07	4 163,07
Распределительная трансформаторная подстанция РТП-100		6 961,00	6 961,00
Распределительные сети 10 кВ		4 034,49	4 034,49
Распределительные сети 0,4 кВт		13 277,07	13 277,07
Магистральный подземный газопровод		25 825,22	25 825,22
Уличное освещение		9 848,67	9 848,67
Магистральные сети 0,4 кВ		18 080,82	18 080,82
Внешние инженерные сети и сооружения	012	99 495,76	99 495,76
Напорная канализация К1Н		8 807,22	8 807,22
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1		47 667,56	47 667,56
Поздземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100		17 941,10	17 941,10
Канализационная насосная станция		3 595,66	3 595,66
Очистные сооружения поверхностных сточных вод		12 601,39	12 601,39
Газорегуляторный пункт блочный № 1,2 (ГРПБ № 1,2)		1 500,00	1 500,00
Газорегуляторный пункт блочный № 3 (ГРПБ № 3)		1 000,00	1 000,00
Шкаф распределительный понижающий (ШРП)		500,00	500,00
Электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"		1 143,00	1 143,00
Кабельная линия от ТП-135 до ТП-1		1 900,00	1 900,00
Фекальный насос		420,72	420,72
Циркуляционный насос		1 683,50	1 683,50
Устройство повысительной станции на вводе в поселок		1 321,11	1 321,11
Зеленые насаждения	012	4 373,40	4 373,40
Детская площадка в квартале VII	012	2 264,65	2 264,65
Детская площадка в квартале VIIIA	012	304,00	304,00
Спортивная площадка в квартале XX	012	3 654,84	3 654,84
Спортивная площадка в квартале V	012	2 220,81	2 220,81
Внешнее ограждение (забор)	012	14 030,28	14 030,28
Шлагбаумы, система идентификации, видеонаблюдения на въездной группе	012	1 270,55	1 270,55
Павильон для автобуса	012	67,50	67,50
Детский городок на бульваре	012	1 409,22	1 409,22
Зона отдыха для подростков в роще у КНС	012	635,93	635,93
Автодороги	012	35 105,91	35 105,91
Парковки	012	4 010,12	4 010,12
Триангуляционная точка поселка	012	128,57	128,57
Въездная группа (здание КПП)	012	1 596,10	1 596,10
Оборудование нового КПП (Новый Эдем)	012	1 577,30	1 577,30
КПП для пешеходов у 3 МКД	012	391,00	391,00
Пешеходная дорожка на бульваре	012	1 896,96	1 896,96
Пост охраны в Гаврилково	012	57,20	57,20
Система контроля доступа на въездной группе	012	627,12	627,12
Площадка для спорта и отдыха у поста в Гаврилково	012	889,84	889,84
Беседки, перголы	012	276,81	276,81

Земельные участки в собственности ТСЖ "Эдем"

№п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь м. кв.	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Дата регистрации	Кадастровая стоимость 1 кв.м.	Кадастровая стоимость участка	Расположение
1	50:11:0020402:274	111,00	жилищное строительство	30.04.2014	8 666,84	962 019,24	Часть участка у 25-4
2	50:11:0020402:277	2 250,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	30.04.2014	3 550,19	7 987 927,50	Дорога у 25 и 26 кварталов
3	50:11:0020402:282	1 251,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	30.04.2014	3 550,19	4 441 287,69	Коридор в лесу за 26 кварталом
4	50:11:0020402:3249	49,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	30.04.2014	2 138,60	104 791,40	ТП-2505 у 3 МКД
5	50:11:0020402:279	405,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	30.04.2014	8 805,47	3 566 215,35	РТП-100 в 26 квартале
6	50:11:0020402:253	1 100,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	11.07.2014	2 138,60	2 352 460,00	Дорога между 26 и 27 кварталами
7	50:11:0020402:251	4 970,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	11.07.2014	3 550,19	17 644 444,30	Дорога вокруг 24 квартала
8	50:11:0020402:252	1 460,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	11.07.2014	3 550,19	5 183 277,40	Дорога между 25 и 26 кварталами
9	50:11:0020402:285	3 008,00	объекты социального и коммунально-бытового назначения	11.07.2014	8 717,20	26 221 337,60	КНС и дорога к ней

10	50:11:0020402:3788	42 678,00	объекты коттеджной застройки	03.10.2014	6 497,12	277 284 087,36	Улично- дорожная сеть с 1 по 21 квартал
11	50:11:0020402:3787	227,00	объекты коттеджной застройки	10.03.2015	8 805,47	1 998 841,69	Дороги у таунов (футбольное поле)
12	50:11:0020402:3217	7 961,00	коммунальное обслуживание	19.08.2015	716,43	5 703 499,23	Восточная часть бульвара
13	50:11:0020402:4259	1 540,00	жилищное строительство	03.11.2015	8 770,37	13 506 369,80	Дорога к старому КПП
14	50:11:0020402:4255	2 433,00	жилищное строительство	03.11.2015	8 737,79	21 259 043,07	Стоянка за МКД№3
15	50:11:0020402:4201	52,00	коттеджная застройка	02.11.2015	8 805,47	457 884,44	Газ.узел у адм.здания
16	50:11:0020402:4202	1 086,00	коттеджная застройка	02.11.2015	8787,21	9 542 910,06	Стоянка вокруг адм.здания
17	50:11:0020402:4205	237,00	обслуживание автотранспорта	18.05.2016	6,38	1 512,06	Парковка между мойкой и 5 домом
18	50:11:0020402:3342	6 677,00	коттеджная застройка	27.06.2016	8238,35	55 007 462,95	Территория около МКД №4, квартал XX
19	50:11:0020402:4254	183,00	блокированная жилая застройка	27.06.2016	8805,47	1 611 401,01	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
20	50:11:0020402:4252	255,00	блокированная жилая застройка	27.06.2016	8805,47	2 245 394,85	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX

21	50:11:0020402:4331	52,00	коттеджная застройка	29.09.2016	8805,47	457 884,44	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
22	50:11:0020402:4330	878,00	коттеджная застройка	29.09.2016	8795	7 722 010,00	Волейбольная площадка, переименован из участка 50:11:0020402:3301
23	50:11:0020402:4327	73,00	коттеджная застройка	28.12.2016	8805,47	642 799,31	Территория около МКД № 1 квартал II
24	50:11:0020402:4328	100,00	коттеджная застройка	28.12.2016	8805,47	880 547,00	Территория около МКД № 1 квартал II
25	50:11:0020402:4329	835,00	коттеджная застройка	28.12.2016	8796,61	7 345 169,35	Территория около МКД № 1 квартал II
26	50:11:0020402:4318	2 058,00	коттеджная застройка	27.01.2017	4903,01	18 010 340,04	Придомовая территория МКД № 2 квартал I
27	50:11:0020402:4326	1 436,00	коттеджная застройка	27.01.2017	4903,01	12 599 765,56	Придомовая территория МКД № 1 квартал II
28	50:11:0020402:4319	56,00	коттеджная застройка	15.03.2017	8805,47	493 106,32	Дорожка между МКД № 1 квартал II и МКД дом №2 квартал III
29	50:11:0020402:4320	622,00	коттеджная застройка	15.03.2017	8804,64	5 476 486,08	Сквер между дорогой и МКД дом №2 квартал III
30	50:11:0020402:3356	525,00	коттеджная застройка	14.03.2018	8805,47	4 622 871,75	Придомовая территория квартал XVI дом 5
31	50:11:0020402:4468	1 928,00	жилищное строительство	09.12.2019	8923,27	17 204 064,56	Придомовая территория МКД № 5

32	50:11:0020402:4469	1 320,00	жилищное строительство	09.12.2019	8946,08	11 808 825,60	Внутриквартальная дорога и автостоянка в квартале XX
ИТОГО		87816				544 346 037,01	

Земельные участки арендованные ТСЖ "Эдем"

1	50:11:0020402:3203	6110,00		19.05.2017		26771759,30	парковка за МКД №1, №2, собачья площадка, теннисный корт
2	50:11:0020402:3204	3890,00		19.05.2017		17044540,70	парковка за МКД №6
ИТОГО		10000				43 816 300,00	

Техническое задание для Охранного предприятия Характеристики объекта охраны

- Охраняемый объект – поселок таунхаусов и коттеджей ЭЖК «Эдем»
- Адрес: Московская область, г. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «Эдем»
- Площадь поселка: ~33 гектара.
- Четыре типа жилья в поселке:
 - 100 коттеджей с земельными участками от 7 до 16 соток;
 - 460 таунхаусов с земельными участками от 1,5 до 5 соток;
 - 6 многоквартирных 4-5-этажности, всего 454 квартиры;
 - 21 поворотная секция – угловые многоквартирные дома высотой 2-3 этажа.
- административное здание с объектами инфраструктуры (магазин, фитнесклуб и т.д.)
- объекты коммунального обслуживания и социальной инфраструктуры, перечислены в приложении
 - Количество зарегистрированных автомобилей в контрольно-пропускной системе - 3475 штук.
 - Количество проживающих около 3500-4000 жителей.

Периметр поселка огражден забором, часть внешнего периметра составляют заборы собственников, в том числе с выходами в посёлок Гаврилково и в посёлок Лазурь.

Доступ автотранспорта осуществляется через КПП № 1 с 2-х полосным выездом и 2-х полосным въездом.

В рабочий день через КПП № 1 проезжает более 6 тысяч автомобилей.

Имеется пожарный выезд и дорога на КНС - очистные сооружения (закрыты для сквозного проезда).

Пропуск пешеходов осуществляется через КПП № 1 и КПП Гаврилково.

Имеется дополнительный пеший проход в 26 квартале (закрыт для прохода).

Остановка общественного транспорта расположена на центральном кругу поселка, автобусы курсируют по расписанию:

- автобус ТСЖ (ежедневно 33 рейса от ЭЖК «Эдем» до остановки Профилакторий и обратно (кроме воскресенья)
- автобус № 434 (ежедневно 5 рейсов до метро Планерная и обратно (по рабочим дням).

Что необходимо от охранного предприятия

Общие обязанности сотрудников охранного предприятия:

1. Обеспечение сохранности имущества, переданного по Акту.
2. Контроль за соблюдением правил проживания в поселке (отдельный документ), в том числе:
 - контроль передвижения по территории поселка строительных бригад, проверка бейджей и выдворение нарушителей за территорию поселка.
3. Реагирование на сигналы (звонки) жителей и содействие в сохранении жизни, здоровья и имущества жителей в поселке.
4. Осуществление пропускного режима

Пост №1 – КПП. Суточный.

- Въезд-выезд, вход-выход граждан на территорию ЭЖК «Эдем», стационарный.

Состав - 2 чел. Средство связи: радиостанция и мобильный телефон.

- Осуществление контрольно-пропускного режима, входа-выхода граждан, согласно утверждённым пропускам, выяснять цель прибытия на объект, с обязательным регистрацией в соответствующий журнал. Осуществление контроля за въездом-выездом автотранспорта, как легкового, грузового, так и строительной техники, согласно утверждённым правилам администрацией ТСЖ.

- Мониторинг территории по камерам видеонаблюдения (13 камер видеонаблюдения).

- Предотвращение и недопущение несанкционированного въезда-выезда автотранспорта на территорию ЭЖК «Эдем»

Визуальный контроль пешеходного трафика в целях:

- предотвращения проникновения на территорию поселка подозрительных лиц, строительных бригад без оформленных бейджей (реестр строителей ведет сотрудник ТСЖ);
- пресечения незаконного выноса-вывоза с территории поселка имущества (габаритного, негабаритного).

Пост №2 – Патруль. Суточный.

Подвижный (согласно табеля авто-патруля по согласованным маршрутам не реже 12 раз в сутки)
Маршрут движения установить в периметре поселка, предусмотреть объезд территории КНС 1 раз в сутки.
Оснащение: Радиостанция. Устройство цифровой фотофиксации.

Состав -2 чел. Выявление и удаление с территории посёлка ЭЖК «Эдем» подозрительных, посторонних лиц, не имеющих право доступа (отсутствие заявки от собственников, пропуска установленной формы), контроль за внутриобъектовым порядком.

- Выезд по заявке жителей (нарушение внутреннего общественного порядка, жалобы на проведение шумных работ и т.п.) составление Акта с приложением фотофиксации. Время реагирования **не более 15 минут**.

В случае обращения жителей поселка, на предмет:

- угрозы жизни-здоровью, проникновение на территорию посторонних лиц, обнаружении подозрительных предметов - время реагирования на сигнал **не более 5 минут**.

- Фиксировать нарушения правил парковки на территории ЭЖК «Эдем» (фотофиксация с докладом в ТСЖ).

Дополнительные требования:

- Уверенный навык вождения автомобилем, наличие категорий «В».

Пост №3 – КПП (Гаврилково)

Стационарный. Суточный.

Состав- 1 чел.

Осуществление контрольно-пропускного режима между д. Гаврилково и ЭЖК «Эдем». Обеспечение в экстренных случаях проезда специального транспорта (пожарные автомашины, автомашины скорой помощи)

- Осуществление контроля за входом и выходом через КПП.

- Проверка пропусков (установленного порядка) у граждан, совершающих проход через КПП.

- Предотвращение не санкционированного прохода через КПП.

Для обеспечения взаимодействия работы постов охраны, контроля выполнения своих обязанностей сотрудников охраны, осуществление мониторинга на территории посёлка с помощью видеонаблюдения, а также для разрешения возникающих внештатных ситуаций на территории посёлка, необходимо обеспечить круглосуточное нахождение на объекте Начальника охраны объекта.

Заказчик предоставляет служебное помещение и помещение для приема пищи и отдыха.

Общие требования к сотрудникам охраны в ЭЖК «Эдем»:

- Наличие удостоверения личности частного охранника, установленного образца.
- Наличие личной карточки охранника, установленного образца.
- Наличие удостоверения НОУ (школа охраны).
- Уверенный пользователь ПК и носимой электроники (использование программ Макроскоп, программ мониторинга видеонаблюдения, связь по телефону 24/7 с жителями поселка и сотрудниками ТСЖ, в случае происшествия фотофиксация и немедленное уведомление ответственного сотрудника ТСЖ – краткий отчет в whatsapp и отзвон).
 - Коммуникабельность и настойчивость, официальный стиль общения.
 - Внушительный внешний вид/поведение.
 - Умение скоординировать действия при возникновении внештатной ситуации (например, поломка шлагбаума, сообщение о произошедшей краже в поселке, пожаре и пр.)

Требования к охранному предприятию – юридическому лицу.

1. Наличие лицензии на осуществление охранной деятельности.
2. Наличие опыта оказания охранных услуг на аналогичных объектах от 5-и лет.
3. Наличие резерва сотрудников для оперативного решения вопросов при возникновении происшествий, чрезвычайных ситуаций на охраняемом объекте и для усиления дежурной смены.
4. Наличие дежурной службы с круглосуточным режимом работы.
5. Наличие в Управленческом аппарате, специально выделенных сотрудников, проводящих проверки несения службы на объекте охраны.
6. Обеспечение сотрудников охраны форменным обмундированием с логотипом охранного предприятия.
7. Наличие в ЧОП (ЧОО) резервного, подменного автомобиля.

Смета доходов и расходов ТСЖ "Эдем" на 2020 год

Общая площадь помещений по договорам управления	170403
---	---------------

Доходы

<i>Виды доходов</i>	<i>Сумма руб./год</i>
Плата за содержание и ремонт общего имущества	65 434 752
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	1 500 000
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III, IV	1 800 000
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	800 000
Плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин	450 000
Плата за использование земельных участков	81 000
Плата за содержание служебного автобуса	3 540 000
Плата за аренду помещений	210 000
Плата за размещение инфраструктуры связи	1 080 000
Плата за эксплуатацию сети водопровода	684 000
Итого доходов	75 579 752

Расходы

<i>Вид расходов</i>	<i>Сумма расходов, руб./год</i>
Управление	
Оплата труда	9 733 000
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, в т.ч. от несчастных случаев на производстве (30,2% от расходов на оплату труда)	2 939 366
Аренда помещения	792 000
Услуги связи	96 000
Оргтехника, расходные материалы, канцтовары	410 000
Програмное обеспечение	300 000
Малоценные предметы и прочие расходы	390 000
Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по долгосрочным договорам	
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	2 550 000
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	5 260 000
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	606 000

Уборка территории поселка	14 900 000
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	9 300 000
Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок	250 000
Содержание официального сайта	12 000
Содержание служебного автобуса	3 540 000
Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам	
Содержание и ремонт улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	1 030 000
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	480 000
Содержание и ремонт сетей электроснабжения	150 000
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	400 000
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	310 000
Содержание и ремонт системы контроля доступа	430 000
Содержание и ремонт автостоянок	200 000
Приобретение, содержание и ремонт малых архитектурных форм	150 000
Содержание зеленых насаждений	800 000
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	150 000
Прочие расходы	
Аренда земельных участков	430 000
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	320 000
Земельный налог	1 650 000
Расход ресурсов на общие нужды (в т.ч. Освещение поселок, повысительная станция, КНС, сетевые потери)	2 825 000
Возмещение потерь по электричеству	2 700 000
Возмещение потерь по водоснабжению и канализации	3 334 000
Прочие работы и материалы производственного характера	600 000
Возмещение убытков от временной эксплуатации котельной по адресу: квартал XV, д. 6	432 000
Банковские услуги	1 800 000
Юридические услуги	400 000
Обязательный аудит	120 000
Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки, объекты недвижимости	600 000
Организация праздничных мероприятий	200 000
Вывоз снега	1 400 000

Непредвиденные расходы	1 000 000
Частичное возмещение потерь по ресурсам за 2019 год	1 590 386
Ремонт детской игровой площадки в квартале XX	1 000 000
Ремонт баскетбольной площадки	0
Итого расходов	75 579 752
Остаток	0

Примечание:

В случае получения дополнительных доходов, средства будут направляться на возмещение потерь по ресурсам за прошлые годы.

Контакты офиса ТСЖ

Адрес	143441 , Московская область, Красногорский р-н, д. Гаврилково, ЭЖК"Эдем", квартал 18, дом 8, офис 1	
Время работы	В будние дни с 10-00 до 19-00 , в субботу с 10-00 до 15-30	
Телефоны	+7 (495) 662-11-88 +7 (495) 988-06-11	
Электронная почта	tszh@edemgrad.ru director@edemgrad.ru security@edemgrad.ru passport@edemgrad.ru bill@edemgrad.ru com@edemgrad.ru	Общая почта Управляющий директор Безопасность Паспортист Кассир Комендант

Контакты обслуживающих организаций

Медицинское обслуживание [Фельдшерско-акушерский пункт](#)

Аварийная служба
"[Подмосковье-сервис](#)" **(985) 761-3624**

Аварийная служба МУП
"Жилищный трест" (МКД 1-5) **(495) 562-7887**

Домофоны в
многоквартирных домах 1-6 (499) 503-96-65 с 9 до 18
(499) 731-94-04 круглосуточно
info@miproteh.ru

Обслуживание лифтов Диспетчерская служба (круглосуточно):
(495) 777-41-56

ЦенТел Служба техподдержки: (495) 504-44-44
helpdesk@cnt.ru

Биг Телеком Абонентская служба: (495) 787-787-1
Техническая поддержка: support@himki.net

NETBYNET
(Нэт Бай Нэт Холдинг)
www.netbynet.ru Служба поддержки: (495) 980-24-00
support@netbynet.ru
По вопросам подключения: (495) 980-25-00
new@netbynet.ru