

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ VII ОБЩЕГО СОБРАНИЯ  
ЧЛЕНОВ ТСЖ «Эдем»**

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,  
ДЕРЕВНЯ ГАВРИЛКОВО, ЭЖК «ЭДЕМ»**

Уважаемые соседи!

В период с 06 февраля 2017 года по 30 апреля 2017 года по инициативе Правления ТСЖ «Эдем» проводится 7-е общее собрание членов ТСЖ «Эдем» в форме очно-заочного голосования по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал XVIII, дом 8, помещение 1.

В соответствии со ст.ст. 45, 47 Жилищного кодекса РФ собрание будет проводиться в форме очно-заочного голосования для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Очная часть общего собрания состоится 06 февраля 2017 года с 09 часов 00 минут до 10 часов 00 минут в офисе ТСЖ «Эдем» по указанному выше адресу. Бюллетени выдаются и принимаются в офисе ТСЖ по адресу: Московская область, Красногорский район, деревня Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал XVIII, дом 8, помещение 1 до 30 апреля 2017 года включительно.

С материалами необходимыми для принятия решений по вопросам повестки дня вы можете ознакомиться в офисе ТСЖ «Эдем» по вышеуказанному адресу, а также в брошюре, изданной ТСЖ к собранию тиражом 800 экземпляров.

**ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:**

1. Утверждение состава счетной комиссии.
2. Утверждение отчета об исполнении плановой сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2015 год.
3. Утверждение плановой сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» на 2017 год.
4. Избрание членов Правления ТСЖ «Эдем» на 2017-2018 годы.
5. Избрание состава ревизионной комиссии на 2017-2018 годы.
6. Утверждение новой редакции устава ТСЖ «Эдем».
7. Наделение Правления ТСЖ «Эдем» полномочиями разработать и внедрить положение о порядке допуска на территорию поселка транспортных средств, в том числе собственников жилых и нежилых помещений, организаций (лиц) ведущих на территории поселка предпринимательскую деятельность.
8. Поручение Правлению ТСЖ «Эдем» осуществление мероприятий, направленные на принуждение организаций (лиц) ведущих предпринимательскую деятельность на территории поселка к заключению договоров на организованный вывоз ТБО.
9. Утверждение размера платы за повторное подключение, взимаемой с собственников помещений, предоставление коммунальных услуг которым было приостановлено в связи с неоплатой коммунальных услуг, в соответствии с разделом XI Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в целях компенсации расходов инженерных служб ТСЖ.
10. Установление размера платы за содержание автобуса ТСЖ, предназначенного для совершения чартерных рейсов без взимания платы за проезд, по маршруту от поселка до остановки общественного транспорта «Профилакторий».
11. Установление платы за содержание школьного автобуса, предназначенного для перевозки несовершеннолетних жителей поселка до школ в районе г. Москвы «Куркино» и г. Химки, включающую в себя фрахт специально оборудованного микроавтобуса и оплату труда ответственного сопровождающего.

12. Принятие решения о включении многоквартирного дома по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», квартал I, дом 6, в состав ТСЖ «Эдем», в случае принятия на общем собрании собственников помещений в данном многоквартирном доме, решения о выборе способа управления многоквартирным домом – Управление ТСЖ «Эдем».

13. Консультационный вопрос – покрытие пешеходных дорожек центрального бульвара (асфальт, тротуарная плитка или имеющееся покрытие).

### **ПРОЦЕДУРА ГОЛОСОВАНИЯ**

Голосование будет осуществляться лично членами ТСЖ «Эдем» (их представителями с надлежащим образом оформленной доверенностью) посредством передачи заполненного и подписанного бюллетеня в офис ТСЖ ответственному сотруднику ТСЖ «Эдем». Допускается также направление отсканированного (предварительно заполненного и подписанного) бюллетеня на официальный электронный адрес ТСЖ «Эдем» [tszh@edemgrad.ru](mailto:tszh@edemgrad.ru)

## Материалы к VI общему очно-заочному собранию членов ТСЖ "Эдем" (2015-2016 год)

Уважаемые соседи!

Подходит время очередного, седьмого Общего собрания членов ТСЖ "Эдем". В этой брошюре вы найдете отчеты о проделанной работе за 2015 год и 9 месяцев 2016 года, о бюджете товарищества, сметах доходов и расходов, а также материалы, необходимые для принятия разумного и взвешенного решения по вопросам жизнедеятельности нашего поселка. Главными вопросами настоящего собрания являются выборы членов правления ТСЖ, утверждение отчетов за 2015 год и сметы доходов и расходов на 2017 год. Для ознакомления также представлены отчеты за 9 месяцев 2016 года. Кроме того, на настоящее собрание вынесен вопрос об утверждении новой редакции Устава ТСЖ.

Многое уже сделано и много еще предстоит сделать. Просим вас принять активное участие в голосовании.

Уверены, что все вместе мы сделаем правильный выбор.

С уважением,  
Правление ТСЖ «Эдем»

## Дополнительные материалы и пояснения к некоторым вопросам повестки дня.

### К вопросу № 4 повестки дня:

В состав Правления ТСЖ «Эдем» войдут 12 кандидатов из числа представленных в списке для голосования, за которых будет подано наибольшее число голосов.

### Сведения о кандидатах в члены правления ТСЖ «Эдем»\*

ФИО	С какого года в поселке	Тип(ы) домовладения(й)	Чем планируете заниматься в правлении	Год рождения	Образование	Служба в армии
Алексеев Александр Николаевич	2007	Таунхаус, Нежилое помещение	Благоустройство	1966	Высшее	Да
Кушаков Пётр Ильич	2007	Таунхаус	Инженерными сооружениями посёлка, проверкой смет	1961	Высшее	Да
Старова Лала Гургеновна	2008	Таунхаус	Благоустройство, инженерные сети	1958	Высшее	Нет
Столяров Геннадий Анатольевич	2006	Таунхаус, Квартира	Информационные технологии (бухгалтерия, сайт, видеонаблюдение, интернет), инфраструктура (КПП, стоянки)	1969	Высшее	Да
Сучков Владислав Борисович	2008	Таунхаус	Формирование и укрепление периметра поселка, охрана (безопасность), принуждение подрядных организаций, застройщиков и организаций, ведущих бизнес в поселке, к выполнению договорных обязательств перед ТСЖ.	1969	Высшее	Да
Сойников Станислав Вадимович	2013	Таунхаус	Взаимодействие с администрацией	1987	Высшее	Да
Павловский Игорь Александрович	2009	Коттедж, Нежилое помещение	Финансовое планирование	1968	Высшее	Да
Наумова Ирина Вячеславовна	2010	Нежилое помещение	Благоустройство, бухгалтерский учет	1972	Высшее	Нет
Николаев Михаил Михайлович	2011	Таунхаус	Управлять и координировать деятельность служб, обслуживающих поселок "ЭДЕМ", для удобства жителей поселка, соблюдая законодательство РФ	1975	Высшее, КН	Да
Чекки Дмитрий Александрович	2010	Квартира	Организация и контроль работ по содержанию МКД и развитию посёлка	1980	Высшее	Нет
Макарьева Марина Борисовна	2007	Коттедж	активно участвовать в жизни поселка	1966	Среднее	Нет
Малышко Вадим Олегович	2010	Квартира	Охраной (безопасность); оптимизацией платежей; приведением управления МКД согласно ЖК РФ; фин.мониторинг; внедрение правил проживания в поселке и контроль за соблюдением; проведением развлекательных мероприятий в поселке и формированием внутренних, поселковых традиций.	1980	Высшее	Да

Смирнов Андрей Юрьевич	2012	Квартира	Техническое обслуживание МКД	1961	Высшее	Да
Масленников Константин Николаевич	2009	Коттедж	Инженерный сектор	1976	Н/Высшее	Нет
Илькаев Игорь Вячеславович	2005	Коттедж	На текущий момент определенности нет, хочу активно участвовать в жизни поселка	1975	Высшее	Нет

\* - сведения получены на основании анкет кандидатов в Правление ТСЖ.

### К вопросу № 6 повестки дня:

Устав ТСЖ «Эдем» - основной учредительный документ Товарищества, определяющий порядок корпоративных отношений внутри Товарищества, в части не урегулированной гражданским и жилищным законодательством, а также в части урегулированной законодательством, но допускающей диспозитивный характер таких отношений. Новая редакция устава не опубликована в данной брошюре ввиду значительного (сопоставимого с остальной брошюрой) объема данного документа, однако все заинтересованные члены ТСЖ «Эдем» могут ознакомиться и получить копию проекта новой редакции устава в офисе ТСЖ.

В новой редакции Устава ТСЖ «Эдем» сформированы ранее принятые общим собранием изменения в устав, представленные в настоящий момент в качестве отдельных листов изменений в устав, что затрудняет его чтение. Устав приведен в соответствие с действующим законодательством, в части малозначительных пунктов касающихся полномочий правления в сфере капитального ремонта. Противоречия с действующим законодательством возникли ввиду изменений в федеральном законодательстве, регулирующем порядок проведения капитального ремонта жилого фонда (МКД).

В силу изменений, внесенных Федеральным законом от 05.05.2014 N 99-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" с 1 сентября 2014 года товарищества собственников жилья осуществляют свою деятельность в организационно-правовой форме Товариществ собственников недвижимости. С момента первого внесения изменений в учредительные документы наименование ТСЖ «Эдем» приобретает вид Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Экспериментальный жилой комплекс «Эдем» или ТСН (ТСЖ) «Эдем». Это выглядит немного громоздко, но за два года уже успело стать повсеместной практикой. Каких-либо существенных правовых последствий такая смена наименования за собой не влечет. Реорганизацией или перерегистрацией это не является.

В числе прочих изменений, вносимых в Устав, исключено положение о переходе полномочий члена Правления Товарищества от лица, полномочия которого были прекращены, к лицу, набравшему при избрании членов Правления наибольшее число голосов членов Товариществ и не избранному членом Правления (то есть к лицу, занявшему 13-е, 14-е и далее места на выборах в правление). Существующее положение Устава создает абсурдную возможность того, что в состав Правления может войти лицо, за которого подано минимальное число голосов, или не подано голосов вовсе.

В число оснований прекращения полномочий члена Правления, помимо имеющих - прекращения членства в ТСЖ, добровольного сложения полномочий, неявки на три очередных заседания правления в течении календарного года, включено также возникновение у члена Правления долга по оплате ЖКУ за 3 и более месяцев, и ведение членом правления деятельности направленной на подрыв деятельности ТСЖ или совершение противоправного или аморального поступка, подрывающего доверие к Правлению ТСЖ, установленные квалифицированным большинством в 2/3 списочного состава членов правления.

В Устав включено положение о пропорциональном (долям в площади помещений поселка) представительстве в Правлении членов ТСЖ - собственников коттеджей, таунхаусов и многоквартирных домов. Данное положение, в случае утверждения новой редакции Устава, будет применяться к следующему составу правления, избираемому на 2019-2020 годы.

### **К вопросу № 7 повестки дня:**

Учитывая приближающийся парковочный коллапс в поселке, систематические нарушения правил парковки, возникновение острых конфликтных ситуаций с парковкой транспортных средств в отдельных кварталах, назрела необходимость в регулировании количества въезжающего в поселок автотранспорта. Возможности для расширения числа оборудованных парковочных мест в периметре поселка уже практически исчерпаны. В отсутствии таких парковочных мест, автотранспорт неминуемо будет размещаться в местах не предназначенных для парковки. Вместе с тем, территория поселка периодически используется для отстоя транспортных средств, в том числе в неисправном состоянии. В связи с этим, одним из возможных методов регулирования количества транспортных средств может являться введение платы за отстой транспортных средств, платы за выдачу автомобильных пропусков свыше определенного количества. Возможно, следует рассмотреть вопрос и о временном ограничении въезда для автомобилей систематически и грубо нарушающих правила парковки. Данный вопрос будет требовать длительной проработки, общественного обсуждения на форуме ТСЖ, потому должен быть поручен Правлению.

### **К вопросам № 10 и № 11 повестки дня:**

Установленный платеж в размере 260 рублей с домовладения для содержания автобуса ТСЖ в настоящее время не покрывает расходов ТСЖ «Эдем» на оплату услуг перевозчика. По окончанию общего собрания он будет отменен.

На повестке дня стоит вопрос об установлении нового платежа, рассчитанного исходя из реальных расходов Товарищества на содержание автобуса. В случае если новый тариф не будет принят, договор с перевозчиком будет расторгнут, а транспортное сообщение с поселком, посредством бесплатного автобуса от мойки, будет прекращено.

При принятии решения по вопросу № 10, следует учитывать, что несмотря на то, что в поселок начал совершать регулярные рейсы городской автобус № 434, их расписание и общее количество однозначно не покрывает транспортных потребностей поселка.

Вопросы о чартере между остановкой «Профилакторий» и поселком, и о школьном автобусе вынесены отдельно. Данные вопросы не являются взаимоисключающими или взаимозависимыми. По итогам голосования в поселке может появиться второй автобус, перевозящий исключительно детей, остаться только один из предложенных автобусов, либо автобус может быть отменен вовсе.

В соответствии с Постановлением правительства РФ от 17.12.2013 № 1177, организованная перевозка детей должна осуществляться в специально оборудованных автобусах. Дети должны сопровождаться ответственным за организацию перевозки детей взрослым, находящимся в салоне. У перевозчика заблаговременно должен иметься список детей с указанием ФИО, возраста. В момент работы автобуса в режиме школьного, в нем не допускается перевозка каких-либо посторонних лиц. В настоящее время работа автобуса в режиме школьного налажена по временной схеме, которая хоть и отвечает основным формальным требованиям законодательства, но не может быть сохранена на продолжительный период.

Следует отметить, что в период с 06 по 17 декабря 2016 года на форуме ТСЖ «Эдем», в разделе «Транспорт и автостоянки» проведено голосование, по итогам которого 64% принявших участие в голосовании высказались за отмену движения автобуса по школам. Более трети опрошенных высказали желание продлить маршрут до ТЦ «Парус» или ТЦ «Мега». В случае если автобус будет сохранен, вопрос о корректировке его маршрута и расписания будет вынесен на общественное обсуждение на форуме.

В случае если решение о финансировании отдельного автобуса для перевозки детей будет принято, то представляется возможным рассмотреть вопрос и об утренних рейсах школьного автобуса, для доставки детей в школы. Вместе с тем, в случае если вопрос о школьном автобусе не наберет необходимого числа голосов, основной автобус в качестве школьного более использоваться не будет, ввиду значительных рисков, проистекающих из таких перевозок.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»**  
**по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2015 год и о результатах ревизии финан-**  
**сово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период с 1 января по 31 декабря**  
**2015 года**

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

1. Томарова Владислава Валерьевича, имеющего высшее профессиональное образование по специальности «юриспруденция», квалификацию «юрист» и ученую степень в области права - председателя Ревизионной комиссии;
2. Куликовой Ирины Евгеньевны, имеющей высшее профессиональное образование по специальности «научная организация труда» и квалификацию «инженер-экономист»;
3. Павловского Игоря Александровича, имеющего высшее профессиональное образование по специальности «мировая экономика» и квалификацию «экономист»,  
проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984 (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2015 года, а также проверена достоверность годового отчета Товарищества за 2015 финансовый год.

В соответствии с п. 14 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с п. 5.1. Положения о Ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» эта комиссия обязана:

- регулярно, не реже чем один раз в год проводить ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представлять Общему собранию членов Товарищества заключение по годовому отчету Товарищества за истекший финансовый год, включая отчет о выполнении сметы доходов и расходов, а также отчет о деятельности Ревизионной комиссии за истекший финансовый год.

Решением Ревизионной комиссии Товарищества (протокол от 10 июня 2016 года) назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2015 год на период с 15 июня по 15 августа 2016 года. Проверке подлежит финансово-хозяйственная, кадровая и другая документация Товарищества с целью представления членам Товарищества и другим лицам в соответствии с законодательством полной и объективной информации о его деятельности.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2014 года.

Настоящая проверка проведена на предмет оценки выполнения решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», общих собраний членов ТСЖ «Эдем», Правления Товарищества, оценки соответствия деятельности Товарищества нормативным правовым актам, проверки наличия и состояния имущества Товарищества, полноты учета доходов и рациональности расходов Товарищества.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Управляющей дирекцией Товарищества документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы Товарищества, в том числе Устав;
- 2) Протоколы заседаний Правления Товарищества за 2013-2015 годы;
- 3) Протоколы общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ»; протоколы общих собраний членов ТСЖ «Эдем»;
- 4) Трудовые договоры с работниками Товарищества;
- 5) Учетная политика Товарищества на 2015 год;
- 6) Договоры с поставщиками и подрядчиками, заключение и/или исполнение которых осуществлялось в 2015 году;
- 7) Договоры управления ЭЖК «ЭДЕМ», заключенные в 2015 году;
- 8) Первичная бухгалтерская документация за 2015 год:
  - акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг);
  - кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки, и платежные документы, составленные при осуществлении операций по расчетному счету Товарищества;
  - расчетные ведомости, платежные ведомости;
  - авансовые отчеты;

- 9) Бухгалтерская отчетность Товарищества;
- 10) Налоговая отчетность Товарищества;
- 11) Статистическая отчетность Товарищества;
- 12) Управленческая отчетность Товарищества (отчет о движении денежных средств, управленческий баланс, производственный отчет).
- 13) Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось Товарищество.

В ходе проверки Ревизионной комиссией установлено следующее.

#### **Проверка выполнения решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общих собраний членов ТСЖ «Эдем»**

Ревизионной комиссией установлено, что в целом Правлением Товарищества и Управляющей дирекцией обеспечивается исполнение решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общих собраний членов ТСЖ «Эдем» как в части выполнения сметы доходов и расходов Товарищества, так и в части производственной и управленческой деятельности.

Расходование денежных средств Товарищества за проверяемый период производилось в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ «Эдем», и решениями Правления Товарищества.

Вместе с тем, Ревизионная комиссия отмечает, что исполнение некоторых решений общих собраний членов ТСЖ «Эдем» осуществлялось не в полной мере. Так, решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 6 протокола заседания счетной комиссии от 12 апреля 2014 года) Управляющей дирекции Товарищества поручено предпринимать все предусмотренные законодательством меры с целью недопущения самовольного строительства и/или реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ». Однако в течение 2015 года осуществлялась реконструкция ряда помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», разрешительная документация на которую отсутствовала. Материалов, подтверждающих принятие Управляющей дирекцией каких-либо мер по недопущению реконструкции таких помещений, в ходе ревизии обнаружить не удалось.

Решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 7 протокола заседания счетной комиссии от 12 апреля 2014 года) 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 строительства которых не требуется получения разрешения на строительство, осуществляется только на основании технических условий, выданных ТСЖ «Эдем». В ходе проверки установлено, что в 2015 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<sup>1</sup>. Материалов, подтверждающих принятие Управляющей дирекцией каких-либо мер по недопущению самовольного подключения таких строений к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», в ходе ревизии обнаружить не удалось.

#### **Проверка выполнения решений Правления Товарищества**

Ревизионной комиссией установлено, что в целом Управляющей дирекцией обеспечивается исполнение решений Правления Товарищества.

Вместе с тем, Ревизионная комиссия отмечает, что исполнение некоторых решений Правления Товарищества не производилось либо производилось не в полной мере. Так, решением Правления Товарищества был утвержден комплекс мер по дестимулированию искусственного разделения одного жилого помещения на ряд частей жилого помещения - организации коммунальных квартир, коммунальных таунхаусов, коммунальных жилых домов (п.1 протокола заседания Правления Товарищества от 20.06.2015). Однако материалов, отражающих действия по реализации указанного комплекса мероприятий, в ходе ревизии обнаружено не было.

Решением Правления Товарищества Управляющей дирекции Товарищества было поручено аннулировать все пропуска на транспортные средства, выданные конкретному собственнику помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» (протокол заседания Правления Товарищества от 16.05.2015). Однако доказательств исполнения данного поручения в ходе ревизии обнаружить не удалось.

Решением Правления Товарищества установлен запрет на ввоз на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» контейнеров для сбора твердых бытовых отходов сторонних организаций (п. 1.2. протокола заседания Правления Товарищества от 15.11.2014), однако данное решение не выполнялось.

---

<sup>1</sup> Подразумеваются самовольно возведенные гаражи, пристройки и т.п., подключение которых к инженерным сетям произведено непосредственно собственниками, внепроектно.



Решением Правления Товарищества было установлено, что въезд на территорию автомобилей, водители которых неоднократно нарушили правила остановки и стоянки транспортных средств на территории ЭЖК «ЭДЕМ», допускается только при предъявлении документа, удостоверяющего личность водителя, и документа, подтверждающего право собственности водителя на помещение в ЭЖК «ЭДЕМ» или право пользования таким помещением (п. 6 протокола заседания Правления Товарищества от 19.04.2014). Данное решение выполнено не было.

Решением Правления Товарищества было утверждено дополнение к стандарту № 3 «Порядок выполнения ремонтно-строительных работ», предусматривающее применение в отношении собственников помещений, подвергаемых реконструкции, ряда мер (п. 2 протокола заседания Правления Товарищества от 15.02.2014). Однако доказательств принятия таких мер в проверяемом периоде в ходе ревизии обнаружить не удалось.

Решением Правления Товарищества было установлено, что ввоз автомобильных прицепов на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» осуществляется только на основании пропуска, выданного на соответствующий автомобильный прицеп (п. 7 протокола заседания Правления Товарищества от 14.12.2013). Однако пропуска на автомобильные прицепы, действовавшие в проверяемом периоде, в ходе ревизии обнаружены не были.

### **Проверка управленческой отчетности Товарищества**

Комиссией была проанализирована предоставленная управленческая отчетность – отчет о движении денежных средств, балансовый отчет (управленческий баланс), проверено фактическое исполнение сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2015 года по доходам и расходам.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов о поступлении материалов и услуг, оказанных товариществу;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов;
- выборочная проверка авансовых отчетов;
- выборочная проверка заключенных договоров с поставщиками и подрядчиками;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части налогов и взносов в государственные внебюджетные фонды.

В результате проверки фактов нарушений законодательства, локальных актов Товарищества не установлено.

### **Проверка заключения и исполнения договоров гражданско-правового характера**

В ходе ревизии были выборочно проверены договоры управления с собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», заключенные в проверяемом периоде, а также договоры с поставщиками и подрядчиками, заключение и/или исполнение которых осуществлялось в этом периоде. Также выборочно проверены акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), накладные на материалы.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Управляющей дирекцией организована надлежащим образом. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В случае изменения цены договоров к ним оформляются соответствующие дополнительные соглашения.

Задолженность по заключенным договорам перед поставщиками и подрядчиками является текущей и погашается с учетом финансовых возможностей Товарищества в разумные сроки.

Задолженность по договорам управления в основном также является текущей. 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.

Вместе с тем, ревизионной комиссией установлено, что при исполнении договора энергоснабжения, заключенного с ОАО «Мосэнергобыт»<sup>2</sup>, последнее регулярно начисляет пени за просрочку оплаты текущей задолженности по оплате электрической энергии, и эти пени Товариществом оплачиваются.

<sup>2</sup> Сумма начисленных пеней за 2015 год – 3539,37 рублей, из них 2992,12 рублей в январе и 547,25 в феврале

### **Проверка состояния имущества Товарищества**

В 2015 году Товарищество все имущество стоимостью не более 40 тыс. руб. в соответствии с учетной политикой на 2015 год единовременно списывало в составе материальных расходов.

Переданное в управление Товарищества 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 31.12.2015 в собственности Товарищества находилось 18 земельных участков. В ходе проверки установлено, что некоторые из таких земельных участков заняты объектами капитального строительства<sup>3</sup>, самовольно возведенными третьими лицами, а также некапитальными объектами (навесами, бытовками, ограждениями), используемыми третьими лицами.<sup>4</sup>

### **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 - в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти в установленном порядке. Нарушений при начислении указанной платы не выявлено.

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.

### **Проверка доходов от прочей деятельности Товарищества**

В соответствии с п.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:

- вознаграждения за оказание услуг по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности,
- агентских вознаграждений по договорам с поставщиками и подрядчиками,
- платы проезд грузовых автомобилей и самоходных машин,
- платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения,
- пожертвования.

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 некоторых собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» имеется задолженность по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин, при этом никаких мер по взысканию данной задолженности не предпринимается.

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

В ходе проверки установлено что, в Товариществе организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для товариществ собственников жилья 1С-ВДГБ на 5 пользовательских мест. Лицензия на право использования данного программного продукта имеется.

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.

<sup>3</sup> Под объектами капитального строительства подразумеваются заборы на капитальном цоколе, возведенные собственниками смежных земельных участков с самозахватом территории, прилегающей к дорогам, на глубину от нескольких сантиметров до метра.

<sup>4</sup> См. прим. 3

Бухгалтерский, налоговый учет ведется на основании учетной политики, составленной в соответствии с требованиями нормативных актов.

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса Российской Федерации, объектом налогообложения являются 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.

Проверена полнота учета поступления денежных средств в кассу Товарищества. Установленный порядок и правила получения и учета денежных средств, поступающих от физических лиц, Товариществом соблюден. Выявленные расхождения между журналом кассира - операциониста и кассовой книгой не свидетельствуют о фактах нарушения кассовой дисциплины, а являются следствием ошибочно оформленных кассовых чеков. Данные ошибки были выявлены работниками Товарищества самостоятельно, на основании чего составлены бухгалтерские справки и акты с описанием причин разночтения в кассовых документах.

Проведена проверка соблюдения порядка хранения наличных денежных средств и порядка расчета наличными денежными средствами. Установленный порядок хранения денежных средств в кассе Товарищества в пределах утвержденного лимита кассы на 2015 год в размере 236 000 (двухсот тридцати шести тысяч) рублей 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.

Регистры бухгалтерского учета (включая главную книгу, журналы проводок), первичные документы (карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты сдачи-приёмки выполненных работ (оказанных услуг), накладные, счета-фактуры, платёжные поручения и пр.) отвечают установленным требованиям. Выявленные недочеты не являются существенными.

Формы управленческой отчетности за проверяемый период (производственный отчет, балансовый отчет, отчет о движении денежных средств, справка о составе общего имущества собственников помещений) своевременно обнародованы и содержат достаточные данные для анализа движения (получения и расходования) денежных средств, финансового состояния Товарищества. Данные указанных отчетов являются достоверными.

#### **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.

В ходе проверки установлено, что рядом работников Товарищества предусмотренные законодательством отпуска не использовались либо использовались не полностью. Установлено также, что работники привлекались к выполнению трудовых обязанностей в выходные и праздничные дни, что являлось основанием для выплаты им предусмотренных законодательством компенсаций.

При проверке должностных инструкций работников установлено, что в них недостаточно конкретно определены права, обязанности и ответственность работников, что может являться препятствием в деле эффективного исполнения ими трудовой функции.

#### **В результате проверки Ревизионная комиссия пришла к следующим выводам:**

Установлено превышение фактических доходов Товарищества над плановыми и превышение фактических расходов над плановыми. Указанное превышение обусловлено получением дополнительных доходов (в основном в виде платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», внесенной собственниками помещений во вновь введенном в эксплуатацию многоквартирном доме на основании заключенных в проверяемом периоде договоров управления ЭЖК «ЭДЕМ», а также в виде пожертвований) и направлением их в соответствии с утвержденным Общим собранием членов ТСЖ «Эдем» сметой расходов и решениями Правления Товарищества на осуществление дополнительных расходов.

Доходы и расходы учитываются своевременно и в полном объеме.

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.

Кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы оформляются в соответствии с законодательством. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и заверена печатью и подписью руководителя и главного бухгалтера.

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

Задолженности по налогам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2015 года не имеется.

Управленческая отчетность Товарищества является достоверной.

**По результатам проверки Ревизионная комиссия считает необходимым дать Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества следующие рекомендации:**

- неукоснительно соблюдать положения трудового законодательства о полноте и своевременности предоставления отпусков работникам Товарищества;
- разумно минимизировать привлечение работников Товарищества к исполнению трудовых обязанностей в выходные и праздничные дни;
- обеспечить исполнение решений общего собрания членов ТСЖ «Эдем» об упорядочении реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и подключения не предусмотренных генеральным планом ЭЖК «ЭДЕМ» к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»;
- обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к собственникам помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция;
- обеспечить исполнение решения Правления Товарищества об использовании собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» для вывоза твердых бытовых отходов контейнеров только уполномоченных организаций;
- 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;
- рассмотреть вопрос о заключении новых договоров управления с лицами, имеющими доли в праве собственности на жилые помещения в ЭЖК «ЭДЕМ», только после одобрения Правлением Товарищества;
- 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 с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин;
- рассмотреть вопрос о начислении 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;
- принять меры по предотвращению начисления и уплаты пеней по договору энергоснабжения с ОАО «Мосэнергосбыт», в том числе посредством предъявления встречных требований к этой организации о своевременном погашении (зачете) задолженности, образующейся в связи с получением ей денежных средств по индивидуальным договорам энергоснабжения с собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ»;
- принять меры по конкретизации должностных инструкций работников Товарищества в части определения их прав, обязанностей и ответственности;
- рассмотреть вопрос о передаче полномочий по выдаче технических условий на присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» (в том числе о повышении установленных лимитов потребления энергетических ресурсов) из ведения Управляющей дирекции Товарищества в ведение Правления Товарищества.



В.В.Томаров



И.Е.Куликова



И.А.Павловский

## **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ ТЕХНИЧЕСКИХ СЛУЖБ ТСЖ «ЭДЕМ» ПО РАБОТЕ В 2015г.**

### **Мероприятия, связанные с обслуживанием систем водоснабжения и канализации за 2015год.**

1. Проведено тестирование подающего трубопровода  $d=219$  мм от камеры № 19500 ОАО «Мосводоканал» до колодца в XXVI квартале. Падение давления на манометре  $P=3.4$  кгс/см кв не наблюдалось, что подтверждает целостность трубопровода.
2. Из-за отсутствия постоянного достаточного давления в сети холодного водоснабжения в ЭЖК «Эдем», а именно в многоквартирных домах (МКД) и таунхаусах, начиная с 3-его этажа, отсутствовало достаточное давление как холодной, так и горячей воды (ниже  $0.8$  кгс/см кв). Строительство водопроводной камеры и устройства в ней повысительного насоса фирмы Grundfos в XXVI квартале на подающем водопроводе  $d219$  мм решило проблему нехватки давления. Давление на вводе составляет  $4.2-4.4$  кгс/см кв.
3. Приняты и исполнены заявки по предотвращению засора канализационных стояков и выпусков в количестве 69 случаев. Устранены случаи утечек воды в магистральном трубопроводе в VII квартале, на тупиковом трубопроводе, в месте установки пожарного гидранта.
4. В соответствии с графиком ППР (графиками осмотров) проведены работы по выявлению и устранению нарушений в смотровых водопроводных и канализационных колодцах в количестве 452 и 320 шт соответственно.

### **Электроснабжение и слаботочные сети**

1. Проведены ремонтные работы на кабельных линиях  $10$  кВ от ТП 2501 в сторону ТП 2503 и от ТП 2501 в сторону РТП 18132 с заменой наконечников фирмы «POLT» и установкой одной переходной муфты с кабеля АСБ ( $3*150$ ) на шитый полиэтилен.
2. Согласно регламента проведены часть технических осмотров 6-ти трансформаторных подстанций и РТП-100. Отрегулированы и опломбированы путём имитации срабатывания АВР на стороне  $400В$ . Отремонтирован автоматический выключатель резерва на ТП 2502.
3. Ремонт фидерного ввода 837310 (А+В) в коллекторе питающего центра №837.
4. Произведено обслуживание вводно-распределительных устройств в МКД и выносных распределительных щитков (ВРЩ) в количестве 56 шт. и 60 шт. распределительных шкафов.
5. Отработано 234 заявки по устранению нарушений в перерывах бесперебойной подачи электроэнергии потребителям по опорам освещения.
6. Введена в строй новая трансформаторная подстанция ТП 2505 с дополнительными возможностями подключения дома №3, квартал 1 по постоянной схеме, помимо дома №6 квартал 1.
7. Выполнены работы по освещению подъездной дороги от старого КПП до строящегося дома «Новый «Эдем».

### **Газовое хозяйство**

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

Кол-во пройденных адресов: 510

Кол-во адресов, на которых обнаружены и устранены утечки газа: 107 (заактировано)

Вынос фасадного газопровода: 1

Устранены утечки газа с заменой уплотнительных элементов на соединительных фланцах цокольных вводов наружного газопровода: 3

Отработано 134 заявки по утечкам теплоносителя, мелкому ремонту и консультациям по эксплуатации газового оборудования;

Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной котельной,

ИТП-6, ИТП-9;

Проведен ремонт узла водоподготовки ИТП-9

Проведены работы по замене питающих элементов узлов учета тепла: 6

Проведен ремонт освещения котельной и ИТП-6.

Устранение аварии и ремонт магистральной сети отопления на торговый центр.

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

Восстановление электропитания метрологии и корректора учета газа на ГРПБ-№1.

Перепрограммирование узла учета газа в ГРПБ-№1.

Произведен ремонт предохранительно сбросного клапана в ГРПБ-1

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

Осуществлен пуск котельной для обеспечения отопления и горячего водоснабжения жителям 4-го и 5-го многоквартирных домов;

### **Краткий отчет о проделанной работе ООО «Русьстрой» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015г.**

1. В зимний период:

- вывезено снега с территории поселка около 25000 м<sup>3</sup>
- устроена горка возле детской площадки на центральном бульваре.
- устроен каток в 5 квартале.

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, уборка обочин подъездной дороги от поворота МЧС.

5. В течение года неоднократно осуществлялся ремонт контейнерной площадки.

6. В течение всего года осуществлялся уход за детскими площадками и спортивными комплексами.

#### **По благоустройству территории.**

В апреле выполнены работы:

- ремонт козырька ИТП-9 по адресу: квартал № 20, д.4;
- прокладка слаботочной канализации (интернет, телефон), расположенной на территории ЭЖК «Эдем» между дорогой и домами 2-1 и 3-2;
- ремонт силового кабеля на территории МЧС Гаврилково.

В мае выполнены работы:

- сбор и вывоз мусора с территории, расположенной на территории ЭЖК «Эдем» 8А-5;
- устройство резинового покрытия на спортплощадке, расположенной на территории ЭЖК «Эдем», квартал 8;
- установка флагштоков на территории ЭЖК "Эдем";
- ремонт автобусной площадки;
- ремонт заборных секций;
- установка информационных табличек;
- ремонт ИДН;
- окраска бордюров и забора по периметру поселка.

В июне выполнены работы:

- демонтаж спортплощадки, расположенной на территории ЭЖК «Эдем»;
- благоустройство придомовой территории в квартале 20 у дома № 5;
- благоустройство территории ЭЖК «Эдем», 24-5;
- благоустройство территории ЭЖК «Эдем» У ГРПБ-24 кв.;
- уборка и вывоз строительного мусора по адресу: Московская область, Красногорский район, д. Гаврилково, ЭЖК" Эдем", 19-7 и 19-1-7;
- уборка и вывоз ж/б изделий по адресу: Московская область, Красногорский район, д. Гаврилково, ЭЖК" Эдем", квартал 5.

В июле выполнены работы:

- устройство тротуарной дорожки на центральном бульваре;
- устройство колодцев ливневой канализации по адресу: квартал 18, дом 3.

В августе выполнены работы:

- реконструкция бадминтонной площадки;
- сборка и установка ворот на хоккейной коробке.:
- уборка дороги прилегающей к хоккейной коробке во время проведения строительных работ;
- планировка территории вдоль забора от дома № 5 до квартала № 26.

В сентябре выполнены работы:

- изготовление и покраска ограждения детского комплекса в квартале № 24;
- погрузка и вывоз строительного мусора возле дома №6 в квартале № 1;
- строительство забора из декоративных блоков по адресу: кварталы №№ 5 - 7;
- устройство дренажного отвода у мойки;
- ремонт магистрального трубопровода предназначенного для торгового центра в квартале 1.

В октябре выполнены работы:

- устройство гидроизоляции подвала 1-го подъезда дома № 3;
- устройство резинового покрытия (вход на хоккейную площадку);
- прокладка слаботочной канализации (интернет, телефон), расположенной на территории ЭЖК «Эдем»:
  - между дорогой и домами 19-3-8 и 18-8;
  - между домами 13-2-1 и 13-3-2;
  - между дорогой и домами 22-1, 17-8-3;
  - между дорогой и домами 5-10, 6-1;
  - между дорогой и домами 8А-9-5, 8А-5;
  - прокладка трубы 32 для слаботочной канализации по фасаду дома №1 между подъездами 1-2-3-4.

В ноябре произведены работы:

- установка резиновых ковриков на ступени по адресу: ЭЖК "Эдем", квартал 1, дом 6.

В декабре выполнены работы:

- установка и ремонт дорожных знаков по адресу: ЭЖК "Эдем", квартал 1, дом 6.

### **Претензионно-исковая работа, договорная и прочая юридическая работа, проведенная в 2015 году**

1. Оформлено право собственности ТСЖ «Эдем» на 7 земельных участков общей площадью 14 177 кв.м., расположенных в ЭЖК «Эдем» (Московская область, Красногорский район, д. Гаврилково).

2. Оформлено право собственности ТСЖ «Эдем» на нежилое помещение (котельную), общей площадью 41,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал XV, д. 6, помещение №VIII.

3. По состоянию на 1 января 2016 года заключено около 950 договоров управления и 43 договора на предоставление коммунальных услуг (собственникам домов в деревне Гаврилково и ТСЖ «Лазурь»).

4. Направлены претензии (120 шт.) собственникам помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" в связи с ненадлежащим исполнением договоров управления и уведомления об ограничении предоставления коммунальных услуг (38 шт.).

5. Произведено информирование собственников (владельцев) помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" о необходимости погашения задолженности по заключенным договорам управления по телефону (около 3700) и смс - сообщениями (более 12540).

6. В суды общей юрисдикции направлено 9 исковых заявлений, мировому судье – 4 заявления о выдаче судебного приказа о взыскании задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Всего ТСЖ «Эдем» участвовало в 14 судебных делах. В порядке досудебного урегулирования разрешено более 100 спорных ситуаций.

7. Возбуждено исполнительное производство в отношении 8 должников.

8. Подготовлено и направлено в органы государственной власти, местного самоуправления и прочие инстанции 131 письма по различным вопросам, разрешение которых направлено на улучшение качества жизни в ЭЖК "ЭДЕМ".

9. Получено и отработано 143 входящих писем и заявлений, исходящей документации 160 шт.

10. По решению судебных органов ТСЖ «Эдем» взыскано в порядке судебного разбирательства с собственников-должников на общую сумму:

Задолженности 2 030 667 руб 90 коп

Пени – 397 307 руб. 78 коп

Гос.пошлина 46 569 руб. 23 коп.

А всего 2 474 544 руб. 91 коп.

Из них выплачено на сумму 1 397 437 руб. 81 коп.

Взыскано долгов в порядке досудебного урегулирования в размере 13,5 млн.руб.

### **Паспортный стол**

Снято с регистрационного учета – 42 человека

Выдано паспортов: 30

Зарегистрировано:

По месту жительства – 80 человек;

По месту пребывания – 36 человек;

Выдано:

- справок – 78 шт.

- выписок из домовой книги – 195 шт.

Всего зарегистрировано в ЭЖК «Эдем» (по месту жительства и по месту пребывания) – 817 чел.



## Финансовые отчеты за 2015 год

Приложение 1	
<b>Отчет о движении денежных ср-в ТСЖ "Эдем" за 2015 год</b>	
<b>Расчеты с ресурсоснабжающими организациями</b>	
<b><u>Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:</u></b>	Сумма (руб)
Оплата электроэнергии	17 753 190
Оплата водоснабжения	4 273 895
Оплата канализации	3 793 264
Оплата газа	17 030 850
Выручка от отопления и ГВС	6 281 991
<b>Всего</b>	<b><u>49 133 190</u></b>
<b><u>Оплата ресурсоснабжающим организациям:</u></b>	
Мосэнергосбыт	16 520 228
Мосводоканал	5 646 158
Химкиводоканал	4 795 244
Химкимежрайгаз	19 422 858
Расходы на крышную котельную (подрядчики)	2 514 971
<b>Всего</b>	<b><u>48 899 459</u></b>
<b><u>Денежные потери по ресурсам (Выручка минус Оплата)</u></b>	<b><u>233 731</u></b>
	-
<b>Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов</b>	
Выручка от оплаты за ремонт и содержание ОДИ - ТО	63 719 840
Выручка от дополнительных услуг/работ домовладельцам	1 784 714
Прочие доходы и сборы (в т.ч. добровольные взносы,)	5 876 332
Фонды МКД 3, МКД 4, МКД 5	3 212 810
Содержание автобуса	2 846 212
Добровольные взносы (Новый Эдем)	7 310 000
Добровольные взносы (Новый Эдем) покупка помещения ДДУ	7 356 000
<b>Всего</b>	<b><u>92 105 908</u></b>
<b>Расходы, руб</b>	
<b><u>Текущие расходы (включая потери по ресурсам):</u></b>	
Оплата охраны	10 077 555
Собственные расходы управляющей организации	16 187 844
Оплата подрядным организациям за ремонт и содержание ОДИ	24 025 967
Оплата подрядным организациям за доп. Услуги	1 671 757

Расходование фондов МКД1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5	681 145
Потери по ресурсам	-233 729
Единый налог, земельный	1 443 737
Комиссии банка	1 237 617
Прочие производственные расходы	2 940 224
Содержание автобуса	2 147 000
<b><i>Всего текущих расходов</i></b>	<b><u>60 179 117</u></b>
<b><i>Накопленные за период средства (Выручка минус расходы)</i></b>	<b><u>31 926 791</u></b>
<b><i>Расходование фондов восстановления и благоустройства:</i></b>	
Доделка дорожки на бульваре	200 000
Устройство скейт-парка	0
Устройство спортплощадок	1 885 901
Озеленение	346 535
Доделка спортплощадке в квартале 8А	304 380
Строительство парковки между 3 МКД и подъездной дорогой (около 55 машиномест)	2 103 130
Организация праздников в 2015г. (Новый год, Масленица, День поселения)	198 608
Оборудование нового КПП (Новый Эдем)	971 418
Покупка и установка дорожных знаков в соответствии с ПОДД	662 473
Строительство 2 КПП (в Гаврилково и 26 квартале)	45 608
Продолжение строительства забора по границе с МЧС	1 787 057
Асфальтирование дорог поселка-продолжение работ	2 580 387
Резерв на ремонт сетей ливневой канализации и водоснабжения	531 608
ИДН (полицейские)	0
Резерв на аварийный ремонт электрооборудования, кабельных линий и уличного освещения	1 470 876
Установка столбов освещения на дороге от старого КПП до Нового Эдема	500 000
Устройство повысительной станции на вводе в поселок (водоснабжение)	1 321 118
Информационные указатели, таблички, информационное табло	64 464
Восстановление телефонной канализации	92 097
Прочие расходы информационного сектора	0
Приобретение имущества, земельных участков, занятых общим имуществом, регистрация общего имущества, вынос в натуру границ ЗУ	6 871 600
Приобретение имущества, земельных участков, занятых общим имуществом, регистрация общего имущества, вынос в натуру границ ЗУ - долг 2014г.	500 000

Приобретение имущества, земельных участков, занятых общим имуществом, регистрация общего имущества, вынос в натуру границ ЗУ - нежилое помещение по ДДУ квартал 1 дом 6	7 356 000
Фонд Председателя Правления	1 245 315
Асфальтирование дорог поселка-долг 2014г.	2 266 294
Строительство автомобильной стоянки- долг 2014г.	344 800
<b>Всего расходов по фондам</b>	<b>33 649 669</b>
<b>Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов) за период</b>	<b>-1 722 878</b>
<b>Прочие поступления денежных средств:</b>	
Остаток собственных средств на 1.01.2015	4 411 883
<b>Всего прочих поступлений</b>	<b>4 411 883</b>
<b>Прочие расходы</b>	<b>0</b>
<b>Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы)</b>	<b>2 689 005</b>

	Приложение № 2
<b>Балансовый отчет ТСЖ "Эдем" (по состоянию на 1.01.2016, руб.)</b>	
<b>Активы</b>	
<b>Текущие активы</b>	
Расчетные счета	2 626 354
Касса	62 651
Подтчетные средства	0
<b>Всего текущих активов</b>	<b>2 689 005</b>
<b>Основные средства (ОС) и НМА</b>	
Резервные модули для крышной котельной (4 шт)	500 000
Дренажный насос	441 356
<b>Остальные ОС учитываются за балансом-см. расшифровку)</b>	<b>0</b>
<b>Земельные участки (см.расшифровку)</b>	<b>0</b>
<b>Среднесрочные активы</b>	
Задолженность домовладельцев за ТО и охрану	11 735 536
Задолженность домовладельцев за доработы	103 482
<b>Долгосрочные активы</b>	
Приобретение общего имущества ТСЖ (земля, адм. здание)	0
<b>Всего активов</b>	<b>15 469 379</b>

<b>Текущие пассивы:</b>	-
Задолженность по охране	<b>903 600</b>
Задолженность перед подрядчиками за ТО	<b>2 633 700</b>
Задолженность перед подрядчиками за доработы	<b>170 533</b>
Задолженность перед подрядчиками за прочие работы	<b>1 973 209</b>
Задолженность по земельному налогу за 2014 год , налогу УСН 2015г. (оплата -июль 2015 года)	<b>434 893</b>
Задолженность по арендной плате (офис)	<b>640 000</b>
<b>Всего</b>	<b><u>6 755 935</u></b>
Ожидаемые финансовые потери по ресурсам за последний месяц отчетного периода (декабрь 2015)	<b><u>130 000</u></b>
Текущая задолженность по зарплате и налогам	<b><u>0</u></b>
<b>Всего текущих пассивов</b>	<b><u>6 885 935</u></b>
<b>Среднесрочные пассивы :</b>	
Фонд капитального ремонта МКД 1	<b>68 036</b>
Фонд капитального ремонта МКД 2	<b>528 782</b>
Фонд капитального ремонта МКД 3	<b>574 814</b>
Фонд капитального ремонта МКД 4	<b>1 415 596</b>
Фонд капитального ремонта МКД 5	<b>805 732</b>
Фонд 4 МКД (текущий ремонт)	<b>480 480</b>
Фонд 5 МКД (текущий ремонт)	<b>152 921</b>
<b>Всего среднесрочных пассивов</b>	<b><u>4 026 362</u></b>
<b>Долгосрочные пассивы:</b>	
Авансы домовладельцев за ТО (погашается ежемесячным списанием в счет оплаты ТО)	<b><u>963 740</u></b>
Фонд на восстановление крышной котельной	<b>1 250 000</b>
<b>Накопления (будущие фонды-чистые активы)</b>	<b><u>2 343 342</u></b>
<b>Всего пассивов</b>	<b><u>15 469 379</u></b>

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.

\*\*\*\*\*

### **Пояснительная записка к балансовому отчету за 2015 год.**

1. Расшифровкой статьи «Текущие активы» является отчет о движении денежных средств.
2. Управленческий баланс подготовлен для получения реальной информации о финансовом состоянии ТСЖ, поэтому неликвидные активы в балансе не учитываются, так как они не могут быть реализованы (внешнее ограждение, детские и спортивные площадки и т.п.) и поэтому стоимость таких активов для целей настоящего балансового отчета не имеет экономического смысла. По этой причине все вновь созданные основные средства и капитальные вложения в ОС учитываются на забалансовых счетах. Расшифровка с составом общего имущества и капитальных вложений в него представлена в соответствующей бухгалтерской справке.
3. Задолженность домовладельцев за ТО и охрану нормирована решением Правления ТСЖ в максимальном размере 9,5 млн.рублей на последнее число месяца. Данная ДЗ представляет из себя сумму из непогашенной ДЗ на конец месяца и вновь начисленной в последний день

месяца за текущий месяц. Вновь начисленная дебиторская задолженность в размере около 4 млн.рублей является «технической», так как будет оплачиваться только в следующем месяце.

4. Накопления (будущие фонды) представляют из себя виртуальную сумму накопленного на дату баланса капитала, т.е. остатка собственных денежных средств после «мгновенного» превращения всех активов (включая ДЗ) в денежные средства и погашения всех пассивов (долгов).

Заемных средств на 01.01.2016 ТСЖ «Эдем» не имеет.

Приложение № 3

**СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ  
ТСЖ "Эдем" на 01.01.2016**

Наименование показателя	На начало периода (тыс.руб)	На конец периода (тыс.руб)
<b>ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ)</b>	<b>363 436,34</b>	<b>376 747,18</b>
<b>В том числе:</b>		0,00
<b>Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения</b>	<b>219 619,57</b>	<b>220 119,57</b>
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	8 900,00	9 400,00
Магистральные сети 0,4 кВ	18 080,82	18 080,82
<b>Внешние инженерные сети и сооружения</b>	<b>96 655,93</b>	<b>98 397,76</b>
		0,00
Напорная канализация К1Н	8 807,22	8 807,22
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1	47 667,56	47 667,56
Подземная 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
Устройство повысительной станции на вводе в поселок		1 321,11
<b>Зеленые насаждения</b>	<b>2 083,00</b>	<b>2 430,00</b>
<b>Детская площадка в квартале VII</b>	<b>1 568,42</b>	<b>1 568,42</b>
<b>Детская площадка в квартале VIIIA</b>		<b>304,00</b>
<b>Спортивная площадка в квартале XX</b>	<b>1 617,44</b>	<b>1 617,44</b>
<b>Спортивная площадка в квартале V</b>	<b>731,69</b>	<b>2 220,81</b>
<b>Внешнее ограждение (забор)</b>	<b>6 922,78</b>	<b>8 709,78</b>
<b>Шлагбаумы, система идентификации, видеонаблюдения на въездной группе</b>	<b>1 193,15</b>	<b>1 193,15</b>
<b>Павильон для автобуса</b>	<b>67,50</b>	<b>67,50</b>
<b>Детский городок на бульваре</b>	<b>1 385,52</b>	<b>1 385,52</b>
<b>Зона отдыха для подростков в роще у КНС</b>	<b>635,93</b>	<b>635,93</b>
<b>Автодороги</b>	<b>23 583,57</b>	<b>28 905,28</b>
<b>Парковки</b>	<b>2 436,32</b>	<b>2 781,12</b>
<b>Триангуляционная точка поселка</b>	<b>128,57</b>	<b>128,57</b>
<b>Въездная группа (здание КПП)</b>	<b>1 486,10</b>	<b>1 486,10</b>
<b>Оборудование нового КПП (Новый Эдем)</b>		<b>971,00</b>
<b>КПП для пешеходов у 3 МКД</b>	<b>391,00</b>	<b>391,00</b>
<b>Пешеходная дорожка на бульваре</b>	<b>1 383,26</b>	<b>1 583,26</b>
<b>Пост охраны в Гаврилково</b>	<b>57,20</b>	<b>57,20</b>
<b>Система контроля доступа на въездной группе</b>	<b>627,12</b>	<b>627,12</b>
<b>Площадка для спорта и отдыха у поста в Гаврилково</b>	<b>585,46</b>	<b>889,84</b>
<b>Беседки, перголы</b>	<b>276,81</b>	<b>276,81</b>

\*\*\*

## Финансовые отчеты ТСЖ за 9 месяцев 2016 года (для сведения)

Приложение № 4

### Отчет о движении денежных ср-в ТСЖ "Эдем" за 9 месяцев 2016 года

#### Расчеты с ресурсоснабжающими организациями

<b><u>Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:</u></b>	
Оплата электроэнергии	14 666 242
Оплата водоснабжения	3 534 506
Оплата канализации	2 990 504
Оплата газа	13 491 131
Выручка от отопления и ГВС	5 837 419
<b><u>Всего</u></b>	<b><u>40 519 802</u></b>

<b><u>Оплата ресурсоснабжающим организациям:</u></b>	
Мосэнергосбыт	14 446 818
Мосводоканал	4 599 120
Химкиводоканал	3 880 109
Химкимежрайгаз	14 967 758
Расходы на крышную котельную	1 808 189
<b>Всего</b>	<b><u>39 701 994</u></b>
<b><u>Денежные потери по ресурсам (Выручка минус Оплата)</u></b>	<b><u>817 808</u></b>
	-
<b>Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов</b>	
Выручка от оплаты за ремонт и содержание ОДИ - ТО	47 152 430
Выручка от дополнительных услуг/работ домовладельцам	1 412 035
Прочие доходы и сборы (в т.ч. добровольные взносы, сбор за а/м)	5 415 285
Добровольные взносы (в т.ч.Новый Эдем)	7 116 280
Фонд МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5,	2 832 679
Содержание автобуса	2 435 430
<b>Всего</b>	<b><u>66 364 139</u></b>
<b>Расходы, руб</b>	
<b><u>Текущие расходы (включая потери по ресурсам):</u></b>	
Оплата охраны	7 922 400
Собственные расходы управляющей организации	12 506 040
Налог УСН за 1 полугодие 2016г., Земельный	1 214 579
Оплата подрядным организациям за ремонт и содержание ОДИ	20 704 111
Оплата подрядным организациям за доп. Услуги	1 346 924
Расходование фондов МКД 3, МКД 4, МКД 5,	1 711 063
Потери по ресурсам	-817 811
Комиссия банка	1 051 712
Прочие производственные расходы	2 701 936
Содержание автобуса	1 890 000
Компенсация газа котельной для 6 дома	524 289
<b>Всего текущих расходов</b>	<b><u>50 755 243</u></b>
<b><u>Накопленные за период фонды (Выручка минус расходы)</u></b>	<b><u>15 608 896</u></b>
<b><u>Расходование фондов восстановления и благоустройства:</u></b>	

Доделка дорожки на бульваре (долг 2015г)	250 000
Устройство спортплощадок (2 площадки)	970 646
Озеленение (включая разработку комплексного благоустройства поселка)	700 633
Благоустройство	135 530
Организация праздников в 2016г. (Новый год, Масленица, День поселения)	24 850
Внутренняя отделка нового КПП(Новый Эдем)	600 642
Покупка и установка дорожных знаков в соответствии с ПОДД	83 008
Продолжение строительства забора по периметру	2 736 947
Поддержание дорог и улиц	1 468 859
Резерв на ремонт сетей канализации и водоснабжения	659 556
ИДН (полицейские) ремонт и восстановление после зимы	82 737
Резерв на аварийный ремонт электрооборудования, кабельных линий и уличного освещения	479 262
Установка столбов освещения на дороге от нового КПП до МЧС (долг 2015г.)	448 674
Резерв на ремонт крышной котельной	879 735
Информационные указатели, таблички, информационное табло	186 643
Подготовка нового помещения ТСЖ	537 970
Приобретение имущества, земельных участков, занятых общим имуществом, регистрация общего имущества, вынос в натуру границ ЗУ	4 064 515
Фонд Председателя Правления	512 400
<b>Всего расходов по фондам</b>	<b><u>14 822 607</u></b>
<b>Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов)</b>	<b>786 289</b>
<b>Прочие поступления денежных средств:</b>	
Остаток собственных средств на 1.01.2016	2689004,82
<b>Всего прочих поступлений</b>	<b>2689004,82</b>
	-
<b>Прочие расходы</b>	
	<u>0</u>
<b>Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы)</b>	<b><u>3 475 294</u></b>



### Земельные участки в собственности ТСЖ "Эдем"

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

9	50:11:0020402:252	1460	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	жилищное строительство	11.07.2014	7 652,00	23 017 216,00	КНС и дорога к ней
11	50:11:0020402:3788	42687	объекты коттеджной застройки	03.10.2014	4 901,98	209 250 660,80	Улично-дорожная сеть с 1 по 21 квартал
13	50:11:0020402:3787	227	объекты коттеджной застройки	10.03.2015	4 903,01	1 112 983,27	Дороги у таунов (футбольное поле)
14	50:11:0020402:3217	7961	объекты коттеджной застройки	19.08.2015	4 903,01	39 032 862,61	Восточная часть бульвара
15	50:11:0020402:4259	1540	жилищное строительство	03.11.2015	4 903,01	7550635,4	Дорога к старому КПП
16	50:11:0020402:4255	2433	жилищное строительство	03.11.2015	4 903,01	11929023,83	Стоянка за МКД№3
17	50:11:0020402:4201	52	коттеджная застройка	02.11.2015	4 903,01	254956,52	Газ.узел у адм.здания
18	50:11:0020402:4202	1086	коттеджная застройка	02.11.2015	4903,01	5324668,86	Стоянка вокруг адм.здания
19	50:11:0020402:4205	237	обслуживание автотранспорта	18.05.2016	5368,94	1272438,78	Парковка между мойкой и 5 домом

20	50:11:0020402:3342	6677	коттеджная застройка	27.06.2016	4903,01	32737397,77	Земля под МКД №4, квартал XX
21	50:11:0020402:4254	183	блокированная жилая застройка	27.06.2016	4903,01	897250,83	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
22	50:11:0020402:4252	255	блокированная жилая застройка	27.06.2016	4903,01	1250267,55	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
23	50:11:0020402:4331	52	коттеджная застройка	29.09.2016	4903,01	254956,52	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
24	50:11:0020402:4330	878	коттеджная застройка	29.09.2016	4903,01	4304842,78	Волейбольная площадка, переименован из участка 50:11:0020402:3301
<b>ИТОГО</b>		<b>73838</b>				<b>440 565 025,51</b>	

\*\*\*

## БЮДЖЕТ 2017 ГОДА

### Плановая смета доходов и расходов ТСЖ "Эдем" на 2017 год

Платеж за ТО и содержание , руб/кв.м (кроме 4 и 5 МКД).	<b>32</b>
Платеж за ТО и содержание , руб/кв.м (для 4 и 5 МКД и административного здания).	<b>29</b>
Площадь по договорам управления кв.м.(кроме 4 и 5 МКД, квартал 20 и дома 6)	139000
Площадь по договорам управления кв.м.(4 и 5 МКД, квартал 20)	13700
Платеж за ТО и содержание, руб/кв.м. (для 6 дома) с лифтами	<b>45</b>
Площадь 6 дома, кв.м	9715
Административное здание (1 И 2) этаж)	1700

### Доходы

Вид деятельности	Сумма руб/мес	Сумма руб/год
Договоры управления поселком	5 331 775	63 981 300
Доходы от ТО (Гаврилково)	110 000	1 320 000
Плата за сети Застройщиком 27 квартала	1 075 000	12 900 000
Сборы за въезд грузового транспорта	20 000	240 000
Сдача в аренду "прирезанных" собственниками коттеджей участков в 21-26 кварталах	7 000	84 000
Сдача в аренду парковочных мест у 4 и 5 МКД	50 000	600 000
Прочие собственные доходы (МТС, Билайн, Теле2, Химводоканал, агентирование, Пилар, Центел, БигТелеком, прочие)	285 000	3 420 000
<b>Всего доходов (руб)</b>	<b>6 878 775</b>	<b>82 545 300</b>

### Расходы на управление общим имуществом

Виды расходов	Сумма (руб)/мес	Сумма (руб)/год
<u>1. Офисные расходы и АУП:</u>		
а) Зарплата персонала (вкл.НДФЛ, доплата за работу в выходные и доплаты за исп. личных а/м в служебных целях - 5% от ФОТ)	910 077	10 920 924
б) ПФР, соцстрах и травматизм (20,2% ФОТ)	183 836	2 206 027
в) Аренда помещения ТСЖ	66 000	792 000
г) Интернет, телефон	6 000	72 000
д) Канцтовары и расходные материалы	12 500	150 000

е) Комиссии банка и инкассация	120 000	1 440 000
ж) Малоценка	30 000	360 000
з) Прочие и непредвиденные расходы	20 000	240 000
<b>Всего офисных расходов и АУП</b>	<b>1 348 413</b>	<b>16 180 951</b>
<u>2. Подрядные организации:</u>		
а) газоснабжение	200 000	2 400 000
б) электроснабжение	310 000	3 720 000
в) водоснабжение и канализация	275 000	3 300 000
г) уборка территории поселка	1 007 461	12 089 532
д) вывоз мусора	560 000	6 720 000
ж) ЧОП - охрана	868 600	10 423 200
з) лифтовое хозяйство б дома	60 000	720 000
е) Содержание спортивных и детских площадок	20 000	240 000
4. Содержание садовника	49 500	594 000
3. Потери ресурсов (уличное освещение, собственное потребление, технологические потери, потери воды, общедомовые нужды МКД и т.п.)	130 000	1 560 000
5. Прочие работы и материалы производственного характера ( в основном - вывоз снега)	150 000	1 800 000
6. Единый налог (УСН	26 000	312 000
7. Земельный налог	150 000	1 800 000
<b>Итого расходов</b>	<b>5 154 974</b>	<b>61 859 683</b>
<b>Средства на создание фонда развития (Доходы минус расходы, руб)</b>	<b>1 723 801</b>	<b>20 685 617</b>

**Плановая смета затрат на создание и ремонт общего долевого имущества  
и улучшения качества жизни на 2017 год**

Наименование	Сумма
<b>Сектор благоустройства</b>	
Доделка центрального круга	1 000 000
Устройство карманов с лавочками и урнами 12 шт.	400 000
Поддержание состояния объектов благоустройства	200 000
Закупка зеленых насаждений , кустов вдоль забора	200 000
Закупка грунта, оборудования, средств ухода	50 000
Покрытие и оборудование спортплощадки в 20 квартале	950 000
Поддержание состояния спортивных объектов	200 000
Поддержание состояния детских площадок	350 000
Замена столбов освещения детской площадки в 7 квартале	150 000

Закупка элементов праздничного освещения	250 000
Заказ проведения праздничных мероприятий	150 000
Реконструкция въездной зоны старого КПП	1 860 000
Реконструкция круговой развязки	250 000
Стоянка 4-5 дом	350 000
Разметка, ИДН, ямочный ремонт, знаки	1 200 000
<b>Сумма по сектору</b>	<b>7 560 000</b>
<b>Сектор безопасности</b>	
Закупка нового шлагбаума	150 000
Закупка стрел для шлагбаума	70 000
Выезды по обслуживанию шлагбаумов	108 000
Ремонт оборудования систем СКД на КПП	150 000
Закупка новых проксимити - карт	12 500
Строительство забора по периметру	1 000 000
<b>Сумма по сектору</b>	<b>1 490 500</b>
<b>Информационный сектор</b>	
Разработка "Личного кабинета" для оплаты ЖКУ, интеграция с 1С	400 000
Установка первой очереди системы наружного видеонаблюдения	500 000
Закупка и модернизация ПО, ПК и оргтехники	409 000
Расходные материалы	24 000
Модернизация СКД «Парсек»	20 000
<b>Сумма по сектору</b>	<b>1 353 000</b>
<b>Инженерный сектор</b>	
Текущие работы и материалы по газоснабжению	79 200
Ремонт кровли крышной котельной	185 000
Текущие работы и материалы по плану работ сектора	730 000
Установка недостающих узлов учета МКД	300 000
Резервный аварийный фонд	500 000
Приобретение мацератора (промышленной дробилки)МАС-110Б	1 000 000
Текущие работы и материалы	123 000
<b>Сумма по сектору</b>	<b>2 917 200</b>
<b>Всего по секторам</b>	
	<b>13 320 700</b>
<b>Прочие обязательные расходы</b>	
Приобретение недвижимого имущества, земельных участков, занятых общим имуществом	5 000 000,00
Перевод средств собранных с жителей МКД за 2016г. в фонды капитального ремонта	2 000 000,00
<b>Непредвиденные расходы</b>	<b>400 000,00</b>
<b>Общий итог</b>	
	<b>20 720 700</b>

## Полезная информация

Официальный сайт ТСЖ «Эдем» [www.edemgrad.ru](http://www.edemgrad.ru)

Адрес поселка: 143441, Московская область, Красногорский район, деревня Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ»

Адрес офиса: XVIII квартал, 8 дом, помещение 1

Офис ТСЖ «Эдем»: +7-495-662-1188

SkypeID секретаря ТСЖ «Эдем»: tszh\_edem

e-mail: [tszh@edemgrad.ru](mailto:tszh@edemgrad.ru)

ООО ЧОП «ЭКСКАЛИБУР-2000» Тел. +7-916-173-8945

Телефон КПП (охрана, заказ пропусков): +7-905-501-44-14

Телефон для заказа пропусков через SMS: +7-916-123-18-23

Для заказ пропусков с помощью вышеуказанных телефонов, необходимо зарегистрировать свой телефонный номер в ТСЖ!

Участковый Уполномоченный Отрядненского ПП УМВД Россиипо Красногорскому району Капитан полиции Мантров Сергей Александрович

Служебный телефон: +7 (999) 099 09 89 (круглосуточно)

График прием населения участковым уполномоченным в офисе ТСЖ «Эдем» находится в стадии согласования

Предполагаемый график: вторник, четверг. с 16-00 до 18-00, суббота с 10-00 до 12-00

Дежурный расчет службы эксплуатации систем электро- и водоснабжения и водоотведения

+7-498-761-36-24, +8-985-761-36-24 (круглосуточно)

Газовая служба

+7-906-750-50-89, +7-964-638-22-63

### Телефоны обслуживающих организаций и экстренных служб (районных)

Участковый уполномоченный полиции Мантров Сергей Александрович	+7-999-099-09-89 (круглосуточно)
Отрядненская администрация	+7-498-561-50-86, +7-498-692-10-11
Налоговая инспекция Красногорского района	+7-495-212-16-35

Справка о госпитализации больных:

В течение суток: **445-57-66**

За прошедшие сутки: **445-01-02**

**Служба спасения:** С городского телефона: **911** С мобильного телефона: **112**

	Куркино	Красногорск	Химки
<b>УФСБ</b>	491-07-10	562-59-85	575-97-35
<b>Полиция</b>	+7-495-730-10-62	+7-495-563-55-45,	+7-495-572-12-09 +7-495-572-02-02 +7-495-573-02-02
<b>ГИБДД</b>	+7-495-756-90-24	+7-495-562-87-44	+7-495-572-20-86
<b>Пожарная охрана</b>	+7-495-730-16-05	+7-495-727-35-38 +7-495-562-52-00	+7-495-575-86-22
<b>МЧС</b>	+7-495-937-99-11	+7-495-562-00-54 +7-495-561-03-40	+7-495-575-85-85 +7-495-572-01-22
<b>Скорая помощь</b>	+7-495-921-27-34	+7-495-562-35-35	+7-495-571-20-46 +7-495-571-12-64
<b>Газовая служба</b>	+7-499-497-68-60	+7-495-564-63-90 +7-495-562-79-64 +7-495-564-73-60	+7-495-575-87-60
<b>МФЦ</b>	+7-495-777-77-77	+7-498-505-65-88	+7-498-683-63-63

