

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

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

УВАЖАЕМЫЕ СОСЕДИ!

В соответствии со ст. 146.1 ЖК РФ информируем вас о завершении подготовки к 8-му общему собранию членов ТСЖ «Эдем», которое состоится в период с 01 февраля 2018 года по 30 апреля 2018 года по инициативе Правления ТСЖ «Эдем» в форме очно-заочного голосования по адресу:

Московская область, г.о. Красногорск, дер. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», квартал 18, д. 8, оф. 1 (холл офиса ТСЖ «Эдем»).

В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ собрание будет проводиться для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Избрание счетной комиссии
2. Утверждение отчета ТСЖ «Эдем» за 2016 год
3. Утверждение заключения ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» за 2016 год
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» на 2018 год
5. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ»
6. Изменение устава ТСЖ «Эдем» с целью изменения места нахождения (юридического адреса) ТСЖ «Эдем»
7. Изменение размера платы за проезд по территории ЭЖК «ЭДЕМ» грузовых автомобилей и самоходных машин
8. Установление платы за использование принадлежащих ТСЖ «Эдем» земельных участков для размещения на срок свыше 1 часа грузовых автомобилей независимо от разрешенной максимальной массы, автобусов, прицепов
9. Установление запрета на использование пиротехнических изделий на территории ЭЖК «ЭДЕМ»

ПРОЦЕДУРА ГОЛОСОВАНИЯ:

Очная часть собрания состоится 01.02.2018 в 19 часов 00 минут по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, дер. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», квартал 18, д. 8, оф. 1 (холл офиса ТСЖ «Эдем»).

Заочная часть собрания будет проходить с 01.02.2018 по 30.04.2018

Процедура голосования осуществляется лично членами ТСЖ «Эдем» (их представителями) посредством передачи заполненного и подписанного бюллетеня в офис ТСЖ по вышеуказанному адресу в рабочее время (пн.-пт. с 10:00 до 19:00 сб. с 10:00 до 15:30) ответственному сотруднику ТСЖ «Эдем».

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

Материалы к общему собранию традиционно будут опубликованы в брошюре, выпускаемой ТСЖ «Эдем» к годовым собраниям, которую можно получить в офисе ТСЖ Московская область, г.о. Красногорск, дер. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», квартал 18, д. 8, оф. 1 (холл офиса ТСЖ «Эдем») в рабочее время. Электронная версия брошюры также будет опубликована на официальном сайте ТСЖ: www.edemgrad.ru

Материалы к VIII общему очно-заочному
собранию членов ТСЖ "Эдем" (2018 год)

Уважаемые соседи!

Подходит время очередного, восьмого Общего собрания членов ТСЖ "Эдем". В этой брошюре вы найдете отчеты о проделанной работе за 2016 год и 9 месяцев 2017 года, вынесенную на утверждение общим собранием смету доходов и расходов на 2018 год, иные материалы, необходимые для принятия разумного и взвешенного решения по вопросам жизнедеятельности нашего поселка.

Главными вопросами настоящего собрания являются утверждение отчетов за 2016 год и сметы доходов и расходов на 2018 год.

Одним из ключевых для дальнейшей жизнедеятельности ТСЖ «Эдем» вопросов является вопрос № 5 повестки дня, а именно, установление с 01.05.2018 платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» в размере 35 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц. Необходимость повышения тарифов это - неприятное и непопулярное решение, вынесение которого на общее собрание на протяжении всего срока существования ТСЖ оттягивалось Правлением и Управляющей дирекцией. В значительной мере этому способствовали дополнительные доходы - денежные и натуральные инвестиции, пожертвования в инфраструктуру поселка со стороны лиц, осуществляющий строительство новых объектов в поселке, либо на смежных с ним участках. В настоящее время такой источник доходов иссяк ввиду исчерпания потенциала застройки, а вместе с тем исчерпан и профицит бюджета, использовавшийся ранее на улучшение качества жизни в поселке.

В настоящее время незначительная индексация размера платы за содержание и ремонт общего имущества на 3 рубля с квадратного метра означает возможность реализации ряда проектов в сфере безопасности (видеонаблюдение, ограждение со стороны КНС) и благоустройства (восстановление детских и спортивных площадок, реализация проекта организации дорожного движения). При отрицательном решении по данному вопросу сохранятся ранее установленные размеры платы, однако развитие нашего поселка будет практически остановлено. В самой ближайшей перспективе, учитывая накопленную за 10 лет инфляцию, очевидный каждому рост цен на горюче-смазочные и иные материалы, увеличение стоимости комплектующих к объектам благоустройства, принципиальное неприятие необходимости повышения тарифа приведет к нехватке средств даже на текущие расходы.

Кроме того, на настоящее собрание вынесен вопрос об утверждении изменений в Устав ТСЖ в части местонахождения Товарищества как юридического лица. В 2009 году при регистрации ТСЖ ни одно помещение на территории ЭЖК «Эдем» не было включено в ведомственный классификатор ФНС России – КЛАДР, что являлось непреодолимым препятствием для регистрации ТСЖ «Эдем» по адресу фактического местонахождения. В настоящий момент адреса в ЭЖК «Эдем» включены в классификатор, а ТСЖ «Эдем» приобрело право собственности на нежилое помещение в поселке, расположенное по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, дер. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», квартал I, дом 6, нежилое помещение 102, куда и будет перемещено местонахождение (юридический адрес) ТСЖ. Сделать это, кроме того, необходимо для исключения претензий налоговых органов об отсутствии юридического лица по месту нахождения.

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»

**Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2016 год и о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период с 1 января по 31 декабря 2016 года**

Деревня Гаврилково Красногорского района Московской области

15 ноября 2017 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе 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 2016 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2016 финансовый год.

Другие члены ревизионной комиссии не избирались.

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 представлением 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.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2015 года.

Настоящая проверка проведена на предмет оценки 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.

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 2013-2016 годы;
- 3) Протоколы общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ»; протоколы общих собраний членов Товарищества;
- 4) Трудовые договоры с работниками Товарищества;
- 5) Должностные инструкции работников Товарищества;
- 6) Приказы о предоставлении отпусков работникам Товарищества;
- 7) Договоры с поставщиками и подрядчиками, заключение и/или исполнение которых осуществлялось в 2016 году;
- 8) Договоры управления ЭЖК «ЭДЕМ», заключенные в 2016 году, дополнительные соглашения к договорам управления, заключенные в 2016 году;
- 9) Первичная бухгалтерская документация за 2016 год:
 - товарные накладные;
 - акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг);
 - кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы, составленные при осуществлении операций по банковскому счету Товарищества;
 - расчетные ведомости, платежные ведомости;
 - авансовые отчеты.
- 10) Учетная политика Товарищества;
- 11) Бухгалтерская отчетность Товарищества;
- 12) Налоговая отчетность Товарищества;
- 13) Статистическая отчетность Товарищества;
- 14) Управленческая отчетность Товарищества (отчет о движении денежных средств, управленческий баланс, производственный отчет, справка о количестве земельных участков,

находящихся в собственности Товарищества, справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах).

15) Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось Товарищество.

16) Кадастровые, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на недвижимое имущество, находящееся в собственности Товарищества.

В ходе проверки установлено следующее.

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

В ходе ревизии установлено, что в целом Правлением Товарищества и Управляющей дирекцией обеспечивается исполнение решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общих собраний членов Товарищества, 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 Товарищества, и решениями Правления Товарищества.

Однако следует отметить, что исполнение ряда 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 12.04.2014 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 2016 года осуществлялась реконструкция не менее десяти помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», разрешительная документация на которую отсутствовала. При этом меры по недопущению самовольной реконструкции таких помещений или по упорядочению ее производства в соответствии с решениями Правления Товарищества были приняты Управляющей дирекцией лишь к нескольким из них. Например, несмотря на письменное обращение ревизионной комиссии в адрес Управляющей дирекции в 2016 году в рамках текущего контроля, последний не было принято никаких мер по недопущению самовольной реконструкции жилого помещения по адресу: квартал XII, д. 4, кв. 4, повлекшей в конечном итоге очевидное существенное превышение предельно допустимой высоты и этажности строения, а также кратное увеличение его площади.

Решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 7 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014 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 строительство которых не требуется получения разрешения на строительство, осуществляется только на основании технических условий, выданных ТСЖ «Эдем». В ходе проверки установлено, что в 2016 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. Например, такой объект был возведен по адресу: квартал XIII, д. 2, кв. 1. Материалов, подтверждающих принятие Управляющей дирекцией каких-либо мер по недопущению самовольного подключения этого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», в ходе ревизии предоставлено не было.

Проверка выполнения решений Правления Товарищества

В ходе проверки установлено, что в целом Управляющей дирекцией обеспечивается исполнение решений Правления Товарищества.

Вместе с тем, необходимо отметить, что исполнение некоторых решений Правления Товарищества не производилось либо производилось не в полной мере. Так, решением Правления Товарищества был утвержден комплекс мер по стимулированию искусственного разделения одного жилого помещения на ряд частей жилого помещения - организации коммунальных квартир, коммунальных таунхаусов, коммунальных жилых домов (пункт 1 протокола заседания Правления Товарищества от 20.06.2015 года). 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 года). 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 (пункт 1.2. протокола заседания Правления Товарищества от 15.11.2014 года), однако данное решение не выполнялось.

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 года). Данное решение также не выполнялось.

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 года). В ходе проверки было установлено, что предусмотренные данным решением Правления Товарищества меры применялись в отношении лишь менее чем половины объектов, которые были подвергнуты реконструкции в проверяемом периоде.

Решением Правления Товарищества было установлено, что ввоз автомобильных прицепов на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» осуществляется только на основании пропуска, выданного на соответствующий автомобильный прицеп (пункт 7 протокола заседания Правления Товарищества от 14.12.2013 года). Однако такие пропуска в проверяемом периоде ни разу не оформлялись, в то время как автомобильные прицепы регулярно провозились и размещались как на улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ», так и на бесплатных стоянках.

Согласно пункту 12 протокола заседания Правления Товарищества № 08-1/16 от 27.08.2016 года решено аннулировать автопропуска на адреса, где самовольно организованы общежития и коммунальные квартиры. Однако доказательств исполнения данного решения в ходе проверки представлено не было.

Пунктом 13 протокола заседания Правления Товарищества № 08-1/16 от 27.08.2016 года решено выдать собственнику земельного участка по адресу: квартал XXI, д. 1, предписание о сносе ограждения, расположенного на земельном участке, находящемся в собственности Товарищества. Однако такое предписание в ходе проверки представлено не было.

Пунктом 14 протокола заседания Правления Товарищества № 08-1/16 от 27.08.2016 года управляющей дирекции поручено осуществить мероприятия по приостановлению предоставления коммунальной услуги электроснабжения на объектах, на которых проводится реконструкция. В ходе проверки было установлено, что указанные меры применялись в единичных случаях, в то время как количество реконструированных в 2016 году помещений составляло не менее 10.

Пунктом 10 протокола заседания Правления Товарищества № 06-1/16 от 18.06.2016 года был установлен режим работы спортивных площадок до 22.00 круглогодично. Однако в ходе текущего контроля были неоднократно установлены факты использования спортивных площадок за пределами указанного времени, в том числе при работающем освещении спортивных площадок.

Согласно пункту 9 протокола заседания Правления Товарищества № 11-1/16 от 26.11.2016 года было принято решение об удовлетворении заявления собственника земельного участка по адресу: квартал XXVI, д. 5 о предоставлении ему для использования на платной основе части земельного участка, находящегося в собственности Товарищества. После этого был установлен факт использования собственником земельного участка по адресу: квартал XXVI, д. 5 части земельного участка, находящегося в собственности Товарищества, однако договор, предметом которого являлось бы использование части земельного участка Товарищества, заключен не был, и плата за такое использование имущества Товарищества ему ни разу не вносилась.

Проверка правильности оформления протоколов заседаний Правления Товарищества

В соответствии с частью 6 статьи 147 Жилищного кодекса Российской Федерации решения, принятые Правлением товарищества, оформляются протоколом заседания Правления товарищества и подписываются председателем Правления товарищества, секретарем заседания Правления товарищества. В ходе проверки протоколов заседаний Правления Товарищества установлено, что протокол заседания Правления Товарищества № 3/2016 от 19.03.2016 года не подписан председателем Правления Товарищества. Протоколы заседания

Правления Товарищества № 2/2016 от 13.02.2016 года и № 1/2016 от 16.01.2016 года не подписаны ни одним лицом.

Следовательно, не будучи оформленными в соответствии с требованиями закона, содержащиеся в перечисленных протоколах решения Правления Товарищества не имеют юридической силы.

К протоколу заседания Правления Товарищества № 06-1/16 от 18.06.2016 года не приложено упомянутое в нем измененное штатное расписание Товарищества (приложение № 1).

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.

Проверка состояния имущества Товарищества

В 2016 году все имущество Товарищества стоимостью не более 100 тыс. руб. единовременно списывалось 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 31.12.2016 года в собственности Товарищества находилось 26 земельных участков. В ходе проверки установлено, что некоторые из таких земельных участков, в том числе находящиеся в кварталах XIX, XXI, XXIV, XXV, 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 отчетном периоде в собственность Товарищества приобретено одно нежилое помещение.

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 пунктом 4.2. Устава ТСЖ «Эдем» Товарищество как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязан 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,
- агентское вознаграждение по договорам с поставщиками и подрядчиками,
- 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.

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 вышеуказанного 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 организации праздничных мероприятий на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Помимо этого, в отчетном периоде Товариществом понесены расходы на приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки, на благоустройство и озеленение территории перекрестка с круговым движением, на сооружение спортивной площадки в квартале ХХ, на приобретение и установку дорожных знаков в соответствии с проектом организации дорожного движения, на продолжение строительства забора по границе с территорией городского округа Химки, на внутреннюю отделку отдельных помещений в здании контрольно-пропускного пункта в квартале I, на устройство освещения подъездной дороги к ЭЖК «ЭДЕМ», на приобретение и установку информационных табло и указателей.

В результате проверки, фактов нарушений законодательства, локальных актов Товарищества при осуществлении Товариществом указанных расходов, а также при их учете не установлено.

Выявлено незначительное расхождение (превышение) фактических расходов Товарищества по сравнению с плановыми, которое покрыто аналогичным превышением доходов Товарищества.

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 (управленческий баланс), проверено фактическое исполнение сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2016 года по доходам и расходам.

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

- выборочная проверка документов о поступлении материалов и услуг, оказанных товариществом;
- 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.

Учетная политика Товарищества в 2016 году не актуализировалась.

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.

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.

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 2016 год в размере 366 631 (трехсот шестидесяти шести тысяч шестисот тридцати одного) руб. 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 приема-передачи и акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), накладные, счета-фактуры, платёжные поручения и пр.) отвечают установленным требованиям.

В то же время, в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.21. договоров управления, отчетность Товарищества за 2016 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 октябре 2017 года. В нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.22. договоров управления, отчетность Товарищества за полугодие и девять месяцев 2016 года по состоянию на день подписания настоящего заключения опубликована на официальном сайте Товарищества не была.

Кроме того, в отчетности Товарищества за 2016 год отсутствуют сведения о проведенной в отчетном году претензионно-исковой работе, а также о деятельности по рассмотрению обращений в адрес Товарищества членов Товарищества и иных лиц.

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 отдельными работниками Товарищества предусмотренные законодательством отпуска использовались не полностью. График отпусков работников Товарищества на 2016 год не утверждался.

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.

При проверке должностных инструкций работников Товарищества, утвержденных в отчетном периоде, установлено, что в них определены права, обязанности и ответственность работников, позволяющие обеспечивать эффективное выполнение трудовой функции. Вместе с тем, должностные инструкции отдельных работников Товарищества, утвержденные в периодах, предшествующих отчетному, не содержат положений о правах, обязанностях и ответственности работников Товарищества с должной степенью конкретизации.

В результате проверки необходимо сделать следующие выводы:

Установлено превышение фактических доходов Товарищества над плановыми и превышение фактических расходов над плановыми. Указанное превышение обусловлено получением дополнительных доходов (в основном в виде пожертвований) и направлением их в соответствии с утвержденной Общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов и решениями Правления Товарищества на осуществление дополнительных расходов. При этом не выполнены предусмотренные сметой доходов и расходов на 2016 год работы по реорганизации системы сбора твердых бытовых отходов в сумме 500 тыс. руб.

Доходы и расходы Товарищества 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 2016 года не имелось.

Управленческая отчетность Товарищества является достоверной.

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

- ежегодно утверждать график отпусков работников Товарищества в соответствии с трудовым законодательством и обеспечивать его исполнение;

- обеспечить исполнение решений общего собрания членов Товарищества об упорядочении реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и подключении не предусмотренных генеральным планом ЭЖК «ЭДЕМ» объектов к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»;

- обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к собственникам всех без исключения 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;

- обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления;

- обеспечить наличие в отчетности Товарищества сведений о претензионно-исковой работе, а также сведений о работе с обращениями в адрес Товарищества членов Товарищества и иных лиц;

- оформлять протоколы заседаний Правления Товарищества в соответствии с требованиями законодательства и обеспечивать наличие всех приложений, перечисленных в протоколах заседаний Правления 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 стимулированию собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» к погашению задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества;

- принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме 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 наиболее грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ».

(подпись) В.В.Томаров

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ ТЕХНИЧЕСКИХ СЛУЖБ ТСЖ «ЭДЕМ» ЗА 2016 ГОД

Мероприятия, связанные с обслуживанием систем водоснабжения и водоотведения за 2016год.

1. Осуществлён анализ аварийных ситуаций в многоквартирных домах в стояках горячего водоснабжения и стояках полотенцесушителей, которым подтвержден факт использования в процессе строительства дома № 5 квартал XX некачественных труб из полипропилена. Рекомендовано: - активу дома решить вопрос о финансировании работ по замене систем ГВС дома в 2017-2018 гг.
2. В соответствии с графиком ППР проведены осмотры и ремонты смотровых колодцев в системе водоснабжения и канализации.
3. В процессе обследования дома № 4 квартал XX систем отопления и горячего водоснабжения устранены причины «замерзания» квартир № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 из-за установки в квартирах № 1 и № 2 повысительных водяных насосов. В принудительном порядке насосное оборудование снято и система отопления в квартирах первого подъезда восстановлена. В системе горячего водоснабжения из-за квартир № 14, 16, в которых установлены повысительные водяные насосы, идёт срыв водяного потока подачи ГВС для всех остальных квартир с 1-го по 3-й подъезд. В целях восстановления циркуляции в подвале дома № 4 подъезд № 1 в постоянном режиме идёт слив воды из стояка в канализацию.
4. Приняты и исполнены заявки по устранению засоров канализационных стояков и выпусков в жилых помещениях. Всего 242 случаев.
5. Согласно графика ППР выполнены работы по укреплению люков на смотровых колодцах канализации, водопровода
6. Подтверждена целостность подающего хозяйственного трубопровода Ду 219 мм от места врезки в Митинский водовод до водопроводной камеры в XXVI квартале.
7. Отработаны 218 заявок на устранение нарушений в работе канализации и водопровода внутри жилых помещений жителей поселка «Эдем».

Электроснабжение и слаботочка

1. Проведены регламентные работы на трансформаторах (Т1, Т2) подстанций ТП 2501 – 2505, РТП-100 с рекомендациями замены масла в автоматических выключателях КСО-272 (15 шт.) на РТП-100 в 2017 г.
2. Выполнены работы по восстановлению кабельной линии 10 кВ от питающего центра 837 «Куркино» (А+В) в сторону РТП-100 силами 8-го района МКС.
3. Произведены работы силами Химкинских электросетей по восстановлению резервного ввода от ТП-135 по секции II в сторону ТП 2502.
4. Силами подрядной организации выполнен ремонт торцевой воронки на кабельном фидере 310 (А+Б) на стороне РТП-100, восстановлена схема работы распределительной подстанции.
5. Восстановлена кабельная линия 10 кВ от РТП-100 в сторону ТП 2504, 2502 по секции I в районе детской площадки напротив XXIV квартала.

6. Согласно графика планово-предупредительного ремонта проведены текущие ремонты в выносных распределительных сетях (ВРЩ) в количестве 76 шт.
7. Отработаны заявки от населения по неисправностям в распределительных сетях 0,4 кВ внутри жилых помещений в количестве 326 ед.

Газовое хозяйство

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

Кол-во пройденных адресов: 705

Количество адресов, на которых обнаружены и устранены утечки газа: 75 (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

Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной котельной, ИТП-6, ИТП-9

Проведен частичный ремонт крышной котельной по адресу ЭЖК «Эдем», квартал 15, д. 6

Проведен ремонт автоматики ЩАП ИТП-9

Проведены работы по замене питающих элементов узлов учета тепла: 6

Проведены работы по замене манометров: 20

Осуществлен переход крышной котельной по адресу ЭЖК «Эдем», квартал 15, д. 6 с резервного питания на основное

Демонтирована подземная магистраль отопительного контура, заложенная для теплоснабжения предусмотренного генпланом торгового центра в квартале I, после устранения аварии на ней.

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

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, нежилого здания по адресу: ЭЖК «Эдем», квартал 15, д. 6 (на тот момент - магазин «Мираторг»).

Краткий отчет о проделанной работе ООО «Русьстрой» за период 01.01.2016 по 31.12.2016

1. В зимний период:

- вывезено снега с территории поселка около 42000 м3 (в т.ч. январь-март – около 25000 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, уборка обочин подъездной дороги от поворота МЧС, уборка территории зоны отдыха и опил сухостоя в роще.

5. С июня производится обслуживание (ремонт) детских площадок и спортивных комплексов (включая подсыпку песка в детские песочницы).

6. В течении года неоднократно осуществлялся ремонт контейнерной площадки.

7. Кроме того выполнены работы:

- ремонт секций забора по адресу: ЭЖК "Эдем", квартал XX, дом 5.
- уборка и вывоз ж/б изделий в квартале V;
- ремонт детских площадок и спортивных комплексов.
- уборка строительного мусора и планировка территории за забором напротив дома №6 квартал I;
- демонтаж КПП № 1 и утилизации материалов;

- уборке и вывозу ж/б изделий, квартал I, перед КПП
- демонтаж старой спортплощадки (квартал XX);
- откопка трубы отопления (Мираторг);
- вывоз железобетона от контейнерной площадки;
- демонтаж и перевозка камня с центрального круга;
- отделка помещений ТСЖ "Эдем" по адресу: здание КПП, 3 этаж.
- ремонт помещений ТСЖ "Эдем" по адресу: , квартал XV, дом 6, (операторская).
- устройство дополнительного ограждения на хоккейной площадке;
- установка светового табло на КПП;
- планировка территории, квартал VIIIa.;
- установка бегущей строки КПП;
- изготовление дополнительного ограждения для откатных ворот на КНС;
- планировка и выравнивание участка с кадастровым номером № 50:11:0020402:3301, площадью 878 м2 .
- строительство забора из декоративных блоков в квартале V;
- установка дорожных знаков и разметка стояночных мест;
- устройство подпорной стены на волейбольной площадке, разметка спортивной площадки, установка ограждения спортивной площадки, монтаж и замена чугунных колодцев на спортивной площадке (квартал XX);
- изготовление ж/б смотрового колодца труб отопления, квартал XX;
- подготовительные работы по озеленению и освещению на круге (1 этап).
- устройству площадки для стоянки спецтехники на КНС.
- монтаж столбов освещения на центральном бульваре.

Договорная работа и оформление имущественных прав в 2016 году

- 4.1. Оформлено право собственности ТСЖ «Эдем» на 9 земельных участков общей площадью 9 290 кв.м., расположенных в ЭЖК «Эдем» (Московская область, Красногорский район, д. Гаврилково).
- 4.2. Оформлено право собственности ТСЖ «Эдем» на нежилое помещение (офис), расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, дер. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал I, д. 6, помещение № 102.
- 4.3. По состоянию на 1 января 2017 года заключено около 1100 договоров управления и 49 договоров на предоставление коммунальных услуг (собственникам домов в деревне Гаврилково и ТСЖ «Лазурь»).

Паспортный стол

Снято с регистрационного учета - 59 человек

Зарегистрировано:

по месту пребывания - 12

по месту жительства – 81

Выдано паспортов: 37 шт.

Выдано:

справок - 82 шт.

выписок из домовой книги - 146

Всего зарегистрировано в ЭЖК "Эдем" (по месту жительства и по месту пребывания) – 838 чел. на 31.12.2016г.

Приложение № 1

Балансовый отчет ТСЖ "Эдем" (по состоянию на 1.01.2017, руб.)	
Активы	
Текущие активы	
Расчетные счета	4 073 882
Касса	17 186
Подтчетные средства	0
Всего текущих активов	4 091 068
Основные средства (ОС) и НМА	
Резервные модули для крышной котельной (4 шт)	500 000
Циркуляционный насос	585 915
Дренажный насос	441 356
Остальные ОС учитываются за балансом-см. расшифровку)	0
Земельные участки (см.расшифровку)	0
Среднесрочные активы	
Задолженность домовладельцев за ТО и охрану	11 171 567
Задолженность домовладельцев за допробы	123 325
Долгосрочные активы	
Приобретение общего имущества ТСЖ (офис МКД 6)	7 856 000
Всего активов	24 769 231
Текущие пассивы:	
Задолженность по охране	868 600
Задолженность перед подрядчиками за ТО	3 507 307
Задолженность перед подрядчиками за допробы	101 313
Задолженность перед подрядчиками за прочие работы	3 113 610
Земельный налог за 4 квартал 2016 года , налог УСН за 4 квартал 2016г. (оплата -февраль-март 2017 года)	660 936
Задолженность по арендной плате (офис)	132 000
Всего	8 383 765
Ожидаемые финансовые потери по ресурсам за последний месяц отчетного периода декабрь 2016)	130 000
Текущая задолженность по зарплате и налогам	115 540
Всего текущих пассивов	8 629 305
Среднесрочные пассивы :	
Фонд капитального ремонта МКД 1	368 088
Фонд капитального ремонта МКД 2	899 724
Фонд капитального ремонта МКД 3	990 903
Фонд капитального ремонта МКД 4	1 877 151
Фонд капитального ремонта МКД 5	1 243 368
Фонд 4 МКД (текущий ремонт)	472 107
Фонд 5 МКД (текущий ремонт)	373 071
Всего среднесрочных пассивов	6 224 413
Долгосрочные пассивы:	
Авансы домовладельцев за ТО (погашается ежемесячным списанием в счет оплаты ТО)	675 367
Фонд на восстановление крышной котельной	350 000
Накопления (будущие фонды-чистые активы)	8 890 146
Всего пассивов	24 769 231

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 2016 год	
Расчеты с ресурсоснабжающими организациями	
Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:	
Оплата электроэнергии	19 954 165
Оплата водоснабжения	4 938 651
Оплата канализации	4 119 122
Оплата газа	18 680 524
Выручка от отопления и ГВС	8 015 949
Всего	55 708 411
Оплата ресурсоснабжающим организациям:	
Мосэнергосбыт	19 592 865
Мосводоканал	6 374 742
Химкиводоканал	5 187 854
Химкимежрайгаз	20 216 481
Расходы на крышную котельную	2 198 189
Всего	53 570 131
Денежные потери по ресурсам (Выручка минус Оплата)	2 138 280
Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов	
Выручка от оплаты за ремонт и содержание ОДИ - ТО	64 056 503
Выручка от дополнительных услуг/работ домовладельцам	1 776 761
Прочие доходы и сборы (в т.ч. сбор за а/м)	6 972 654
Добровольные взносы	8 149 610
Фонд МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5	5 430 337
Содержание автобуса	3 374 716
Всего	89 760 581
Расходы, руб	
Текущие расходы (включая потери по ресурсам):	
Оплата охраны	10 528 200
Собственные расходы управляющей организации	17 009 461
Налог УСН за 9 месяцев 2016г., земельный налог	1 622 739
Оплата подрядным организациям за ремонт и содержание ОДИ	27 832 196
Оплата подрядным организациям за доп. Услуги	1 950 030
Расходование фондов МКД 3, МКД 4, МКД 5	3 430 170
Потери по ресурсам	-2 138 280
Комиссия банка	1 467 234
Прочие производственные расходы	3 671 927
Содержание автобуса	2 310 000
Компенсация газа котельной для б дома	524 289
Всего текущих расходов	68 207 966
Накопленные за период фонды (Выручка минус расходы)	21 552 615
Расходование фондов восстановления и благоустройства:	
Доделка дорожки на бульваре (долг 2015г)	250 000
Устройство спортплощадок	1 352 717
Озеленение	1 116 468
Благоустройство (перенесено неиспользованных денежных средств на статью "Продолжение строительства забора по периметру" 824 728 руб.)	175 272
Организация праздников в 2016г. (Новый год, Масленица, День поселения)	77 569
Внутренняя отделка нового КПП	606 322
Покупка и установка дорожных знаков в соответствии с ПОДД	184 623
Продолжение строительства забора по периметру	3 346 947
Поддержание дорог и улиц	2 161 529
Резерв на ремонт сетей канализации и водоснабжения	687 639
ИДН (полицейские) ремонт и восстановление после зимы	82 737

Резерв на аварийный ремонт электрооборудования, кабельных линий и уличного освещения	1 036 005
Установка столбов освещения на дороге от нового КПП до МЧС (долг 2015г.)	448 674
Резерв на ремонт крышной котельной	902 774
Информационные указатели, таблички, информационное табло	127 992
Подготовка нового помещения ТСЖ	400 000
Приобретение имущества, земельных участков, занятых общим имуществом, регистрация общего имущества, вынос в натуру границ ЗУ	5 505 515
Фонд Председателя Правления	1 687 769
Всего расходов по фондам	20 150 552

Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов) 1 402 063

Прочие поступления денежных средств:

Остаток собственных средств на 1.01.2016 2 689 004
Всего прочих поступлений 2 689 004

Прочие расходы

0

Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы) 4 091 068

Пояснительная записка к балансовому отчету за 2016 год.

- Расшифровкой статьи «Текущие активы» является отчет о движении денежных средств.
- 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.
- 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.
- 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 01.01.2017 ТСЖ «Эдем» не имеет.

СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ ТСЖ «ЭДЕМ» НА 01.01.2017

Наименование показателя	№ счета	На начало отчетного периода (тыс.руб)	На конец отчетного периода (тыс.руб)
ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ)	12	376747,18	387373,75
В том числе:			
Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения	012	220119,57	220568,24

Хозбытовая канализация К1		54623,81	54623,81
Дождевая канализация К2		15191,48	15191,48
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1		46227,68	46227,68
Телефонная канализация		11098	11098
Трансформаторная подстанция ТП-1		4163,07	4163,07
Трансформаторная подстанция ТП-2		3536,93	3536,93
Трансформаторная подстанция ТП-3		3536,93	3536,93
Трансформаторная подстанция ТП-4		4163,07	4163,07
Распределительная трансформаторная подстанция РТП-100		6961	6961
Распределительные сети 10 кВ		4034,49	4034,49
Распределительные сети 0,4 кВт		13277,07	13277,07
Магистральный подземный газопровод		25825,22	25825,22
Уличное освещение		9400	9848,67
Магистральные сети 0,4 кВ		18080,82	18080,82
Внешние инженерные сети и сооружения	012	98397,76	99495,76
Напорная канализация К1Н		8807,22	8807,22
Хозпитьевой и противопожарный водопровод В1		47667,56	47667,56
Поздземная кабельная линия от ПС "Куркино" № 837 до РТП-100		17941,10	17941,10
Канализационная насосная станция		3595,66	3595,66
Очистные сооружения поверхностных сточных вод		12601,39	12601,39
Газорегуляторный пункт блочный № 1,2 (ГРПБ № 1,2)		1500	1500
Газорегуляторный пункт блочный № 3 (ГРПБ № 3)		1000	1000
Шкаф распределительный понижающий (ШРП)		500	500
Электрозащита от коррозии водопровода на трассе от Митино до ЭЖК "ЭДЕМ"		1143	1143
Кабельная линия от ТП-135 до ТП-1		1900	1900
Фекальный насос		420,72	420,72
Циркуляционный насос			1098
Устройство повысительной станции на вводе в поселок		1321,11	1321,11
Зеленые насаждения	012	2430	3546
Детская площадка в квартале VII	012	1568,42	1671,18
Детская площадка в квартале VIIIA	012	304	304
Спортивная площадка в квартале XX	012	1617,44	2821,88
Спортивная площадка в квартале V	012	2220,81	2220,81
Внешнее ограждение (забор)	012	8709,78	12056,68
Шлагбаумы, система идентификации, видеонаблюдения на въездной группе	012	1193,15	1193,15
Павильон для автобуса	012	67,5	67,5
Детский городок на бульваре	012	1385,52	1409,22
Зона отдыха для подростков в роще у КНС	012	635,93	635,93
Автодороги	012	28905,28	31335,08
Парковки	012	2781,12	2781,12
Триангуляционная точка поселка	012	128,57	128,57
Въездная группа (здание КПП)	012	1486,1	1486,1
Оборудование нового КПП (Новый Эдем)	012	971	1577,3
КПП для пешеходов у 3 МКД	012	391	391
Пешеходная дорожка на бульваре	012	1583,26	1833,26
Пост охраны в Гаврилково	012	57,2	57,2
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

приложение №4

Земельные участки в собственности ТСЖ "Эдем"							
№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь м. кв.	Вид разрешенного использования (ВРИ)	Дата регистрации	Кадастровая стоим. 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	Территория около 5-го МКД
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
12	50:11:0020402:3787	227	объекты коттеджной застройки	10.03.2015	4 903,01	1 112 983,27	Дороги у таунов (футбольное поле)
13	50:11:0020402:3217	7961	объекты коттеджной застройки	19.08.2015	4 903,01	39 032 862,61	Восточная часть бульвара
14	50:11:0020402:4259	1540	жилищное строительство	03.11.2015	4 903,01	7550635,4	Дорога к старому КПП
15	50:11:0020402:4255	2433	жилищное строительство	03.11.2015	4 903,01	11929023,83	Стоянка за МКД№3
16	50:11:0020402:4201	52	коттеджная застройка	02.11.2015	4 903,01	254956,52	Газ.узел у адм.здания
17	50:11:0020402:4202	1086	коттеджная застройка	02.11.2015	4903,01	5324668,86	Стоянка вокруг адм.здания
18	50:11:0020402:4205	237	обслуживание автотранспорта	18.05.2016	5368,94	1272438,78	Парковка между мойкой и 5 домом
19	50:11:0020402:3342	6677	коттеджная застройка	27.06.2016	4903,01	32737397,77	Территория около МКД №4, квартал XX
20	50:11:0020402:4254	183	блокированная жилая застройка	27.06.2016	4903,01	897250,83	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
21	50:11:0020402:4252	255	блокированная жилая застройка	27.06.2016	4903,01	1250267,55	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
22	50:11:0020402:4331	52	коттеджная застройка	29.09.2016	4903,01	254956,52	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
23	50:11:0020402:4330	878	коттеджная застройка	29.09.2016	4903,01	4304842,78	Волейбольная площадка, переименован из участка 50:11:0020402:3301
24	50:11:0020402:4327	73	коттеджная застройка	28.12.2016	4903,01	357919,73	Территория около МКД № 1 квартал II
25	50:11:0020402:4328	100	коттеджная застройка	28.12.2016	4903,01	490301	Территория около МКД № 1 квартал II
26	50:11:0020402:4329	835	коттеджная застройка	28.12.2016	4903,01	4094013,35	Территория около МКД № 1 квартал II
ИТОГО		83128				445 507 259,59	

Отчет о движении денежных средств ТСЖ "Эдем" за 9 месяцев 2017 года

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями	
<u>Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:</u>	
Оплата электроэнергии	16 653 711
Оплата водоснабжения	4 295 843
Оплата канализации	3 548 980
Оплата газа	15 911 497
Выручка от отопления и ГВС	6 433 825
Всего	46 843 856
<u>Оплата ресурсоснабжающим организациям:</u>	
Мосэнергосбыт	18 911 698
Мосводоканал	4 684 558
Химкиводоканал	3 803 719
Химкимежрайгаз	17 810 515
Расходы на крышную котельную	1 766 400
Компенсация газа котельной для 6 дома	1 100 000
Всего	48 076 890
<u>Денежные потери по ресурсам (Выручка минус Оплата)</u>	<u>-1 233 034</u>
<u>Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов</u>	
Выручка от оплаты за ремонт и содержание ОДИ - ТО	49 849 702
Выручка от дополнительных услуг/работ домовладельцам	788 573
Прочие доходы и сборы (в т.ч. сбор за а/м)	6 587 844
Добровольные взносы (Рапопорт)	3 049 500
Фонд МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5, МКД 6	4 054 037
Содержание автобуса	2 650 430
Всего	66 980 086
<u>Расходы, руб</u>	
<u>Текущие расходы (включая потери по ресурсам):</u>	
Оплата охраны	8 050 800
Собственные расходы управляющей организации	12 894 058

Налог УСН, земельный	1 832 752
Оплата подрядным организациям за ремонт и содержание ОДИ	22 973 511
Оплата подрядным организациям за доп. Услуги	742 380
Расходование фондов МКД 3, МКД 4, МКД 5, МКД 6	1 123 955
Потери по ресурсам	1 233 034
Комиссия банка	1 240 611
Прочие производственные расходы	2 629 445
Содержание автобуса	2 634 447
Всего текущих расходов	55 354 993
Накопленные за период фонды (Выручка минус расходы)	11 625 093
Расходование фондов восстановления и благоустройства:	
Сектор благоустройства	
Доделка центрального круга	764 884
Поддержание состояния объектов благоустройства	186 727
Закупка грунта, оборудования, средств ухода	26 628
Покрытие и оборудование спортплощадки в 20 квартале	792 764
Поддержание состояния спортивных объектов	102 744
Поддержание состояния детских площадок	120 975
Закупка элементов праздничного освещения	166 030
Заказ проведения праздничных мероприятий	30 550
Реконструкция въездной зоны старого КПП	55 000
Разметка, ИДН, ямочный ремонт, знаки	1 603 416
Информационные указатели, таблички, информационные табло - долги прошлых лет	20 450
Содержание спортивных площадок - долги прошлых лет	196 386
Поддержание дорог и улиц - долги прошлых лет	1 677 235
Детская площадка за счет добровольного взноса собственника	593 470
Сектор безопасности	
Ремонт оборудования систем СКД на КПП	22 139
Закупка новых проксимити - карт	2 500
Строительство забора по периметру	1 077 328
Информационный сектор	
Установка первой очереди системы наружного видеонаблюдения	56 114

Закупка и модернизация ПО, ПК и оргтехники	451 785
Расходные материалы	13 354
Инженерный сектор	
Текущие работы и материалы по газоснабжению	23 164
Ремонт кровли крышной котельной	104 904
Текущие работы и материалы по плану работ сектора	936 262
Установка недостающих узлов учета МКД	4 462
Резервный аварийный фонд	212
Текущие работы и материалы	44 079
Ремонт сетей ливневой канализации- долги прошлых лет	84 380
Ремонт систем водоснабжения и канализации - долги прошлых лет	92 121
Восстановление телефонной канализации - долги прошлых лет	170 607
Резерв на ремонт крышной котельной - долги прошлых лет	42 047
Прочие обязательные расходы	
Приобретение недвижимого имущества, земельных участков, занятых общим имуществом	1 699 000
Непредвиденные расходы	264 212
Всего расходов по фондам	11 425 928
Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов)	199 165
Прочие поступления денежных средств:	
Остаток собственных средств на 1.01.2017	4 091 068
Всего прочих поступлений	4 091 068
Прочие расходы	
	0
Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы)	4 290 233

СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ НА 2018 ГОДА

Доходы				
Виды доходов	При сохранении ранее установленных тарифов (32 (29) руб./1 кв.м)		При установлении тарифа 35 руб./1 кв.м.	
	Сумма руб/мес	Сумма руб/год	Сумма руб/мес	Сумма руб/год
Плата за содержание и ремонт общего имущества	5 649 725	67 796 700	6 231 875	74 782 500
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	110 000	1 320 000	110 000	1 320 000
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III	120 000	1 440 000	120 000	1 440 000
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	50 000	600 000	50 000	600 000
Плата за проезд большегрузных автомобилей и самоходных машин	17 000	204 000	17 000	204 000
Плата за использование земельных участков	7 000	84 000	7 000	84 000
Плата за вывоз твердых бытовых отходов от помещений, используемых для осуществления коммерческой деятельности, и уборку территории перед ними	50 000	600 000	50 000	600 000
Плата за содержание автобуса	295 000	3 540 000	295 000	3 540 000
Плата за аренду помещений	133 000	1 596 000	133 000	1 596 000
Плата за размещение инфраструктуры связи	120 000	1 440 000	120 000	1 440 000
Плата за эксплуатацию сети водопровода	55 000	660 000	55 000	660 000
Плата за эксплуатацию сети канализации	5 000	60 000	5 000	60 000
Всего доходов (руб.)	6 611 725	79 340 700	7 193 875	86 326 500

Расходы				
Виды расходов	Сумма (руб)/мес	Сумма (руб)/год	Сумма (руб)/мес	Сумма (руб)/год
Заработная плата (в т.ч. предусмотренные законодательством компенсации в пределах до 5% от фонда оплаты труда)	1 005 795	12 069 540	1 005 795	12 069 540
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное	203 171	2 438 047	203 171	2 438 047

страхование и страхование от несчастных случаев на производстве (20,2% от фонда оплаты труда)				
Аренда помещения	66 000	792 000	66 000	792 000
Услуги связи	7 000	84 000	7 000	84 000
Канцтовары, программное обеспечение, оргтехника и расходные материалы	30 000	360 000	30 000	360 000
Банковское обслуживание (комиссии, инкассация)	120 000	1 440 000	120 000	1 440 000
Малоценные предметы	30 000	360 000	30 000	360 000
Прочие и непредвиденные расходы	25 000	300 000	25 000	300 000
Содержание и ремонт общего имущества - оплата работ подрядных организаций по долгосрочным договорам				
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	205 000	2 460 000	205 000	2 460 000
Содержание и ремонт сетей электроснабжения и уличного освещения	275 000	3 300 000	275 000	3 300 000
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	275 000	3 300 000	275 000	3 300 000
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	35 000	420 000	35 000	420 000
Уборка территории	1 240 000	14 880 000	1 240 000	14 880 000
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	660 000	7 920 000	660 000	7 920 000
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	887 000	10 644 000	887 000	10 644 000
Содержание служебного автобуса	295 000	3 540 000	295 000	3 540 000
Содержание и ремонт лифтов многоквартирного дома № 6 в квартале I	58 000	696 000	58 000	696 000
Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам				
Содержание и ремонт объектов благоустройства	65 000	780 000	65 000	780 000
Содержание и ремонт улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	100 000	1 200 000	100 000	1 200 000
Содержание и ремонт сетей электроснабжения и уличного освещения	60 000	720 000	60 000	720 000
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	30 000	360 000	30 000	360 000
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	25 000	300 000	25 000	300 000
Организация и проведение праздников	25 000	300 000	25 000	300 000
Содержание и ремонт системы контроля доступа	25 000	300 000	25 000	300 000

Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	7 000	84 000	7 000	84 000
Прочие текущие расходы				
Содержание официального сайта	1 000	12 000	1 000	12 000
Аренда земельных участков	15 000	180 000	15 000	180 000
Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 6 в квартале I	100 000	1 200 000	100 000	1 200 000
Содержание зеленых насаждений	55 000	660 000	55 000	660 000
Расход ресурсов на общие нужды (уличное освещение, технологические потери, аварийные потери)	50 000	600 000	50 000	600 000
Прочие работы и материалы производственного характера	200 000	2 400 000	200 000	2 400 000
Вознаграждение Председателю Правления	65 000	780 000	65 000	780 000
Юридические услуги	80 000	960 000	80 000	960 000
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	33 000	396 000	33 000	396 000
Земельный налог	120 000	1 440 000	120 000	1 440 000
Итого расходов	6 472 966	77 675 587	6 472 966	77 675 587
Средства на развитие (текущие доходы минус текущие расходы, руб) с учетом периода начисления (с 01.05.2018)	138 759	1 665 113	720 909	6 322 313
Плановая смета затрат на создание и ремонт общего долевого имущества и улучшение качества жизни на 2018 год				
Ограждение периметра ЭЖК «Эдем»	83 333	1 000 000	83 333	1 000 000
Оборудование канализационно-насосной станции	50 000	600 000	50 000	600 000
Оборудование спортивных сооружений, детских игровых площадок	0	0	191 666	2 300 000
Оборудование систем видеонаблюдения	0	0	41 666	500 000
Реорганизация системы сбора твердых бытовых отходов	0	0	100 000	1 200 000
Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки	0	0	41 666	500 000
Реализация проекта организации дорожного движения	0	0	16 666	200 000
Итого по бюджету развития:	113 333	1 600 000	525 000	6 300 000

Полезная информация

Официальный сайт ТСЖ «Эдем» www.edemgrad.ru
 Адрес поселка: 143441, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ»
 Адрес офиса ТСЖ: XVIII квартал, 8 дом, помещение 1
 Приемные часы управляющего директора:
 Вторник, четверг с 16:00 до 18:00, первая суббота месяца с 13:00 до 15:30
 Приемные часы паспортиста:
 Понедельник, четверг, пятница с 10:00 до 18:00 (обед с 14:00 до 15:00)
 Офис ТСЖ «Эдем»: +7-495-662-1188 +7-495-988-06-11
 e-mail: 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 заказа пропусков с помощью указанных телефонов, необходимо зарегистрировать свой телефонный номер в ТСЖ!

Дежурный расчет службы эксплуатации систем электро-, 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	(сведения о закрепленном за территорией УУП отсутствуют)
Отраденская администрация	+7-498-561-50-86, +7-498-692-10-11
Налоговая инспекция Красногорского района	+7-495-212-16-35
Фельдшерско-акушерский пункт	+7-498-692-10-75

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
УФСБ	491-07-10	562-59-85	575-97-35
Полиция	+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
ГИБДД	+7-495-756-90-24	+7-495-562-87-44	+7-495-572-20-86
Пожарная охрана	+7-495-730-16-05	+7-495-727-35-38 +7-495-562-52-00	+7-495-575-86-22
МЧС	+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
Скорая помощь	+7-495-921-27-34	+7-495-562-35-35	+7-495-571-20-46 +7-495-571-12-64
Газовая служба	+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
МФЦ	+7-495-777-77-77	+7-498-505-65-88	+7-498-683-63-63