

Московская область, г.о. Красногорск, д. Гаврилково,  
ЭЖК «ЭДЕМ» ТЕР.

## УВЕДОМЛЕНИЕ

### О ПРОВЕДЕНИИ ОЧЕРЕДНОГО, ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ «ЭДЕМ»

Уважаемые члены ТСЖ «Эдем»!

**Информируем вас о проведении *по инициативе Правления ТСЖ «Эдем» XI-ого общего собрания членов ТСЖ «Эдем»,***

которое состоится в период с **03 августа 2021 г. по 31 октября 2021 г.**

***в форме заочного голосования (путем заполнения бюллетеней)***

***Место проведения собрания:*** в помещении офиса ТСЖ «Эдем» по адресу: Московская обл., г. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», ТЕР., Квартал 18, дом 8, офис 1.

### ***Повестка XI-ого общего собрания членов товарищества***

**1. Утвердить Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2020 год,** опубликованный на официальном сайте ТСЖ «Эдем», с общей величиной доходов в сумме 77 953 479 руб. и общей величиной расходов в сумме 77 851 483 руб..

**2. Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ «Эдем» на 2021 год,** опубликованную на официальном сайте ТСЖ «Эдем», с общей величиной доходов в сумме 82 376 837 руб. и общей величиной расходов в сумме 82 376 837 руб..

**3. Избрать в Правление ТСЖ «Эдем» в качестве членов следующих лиц:**  
**по списку жилых домов (коттеджей):**

1) Перетятко Михаил Валерьевич, Квартал 5, д.11;

**по списку помещений в жилых домах блокированной застройки (таунхаусов):**

1) Ключев Леонид Николаевич, Квартал 14, д.2, кв. 3;

2) Кушаков Пётр Ильич, Квартал 10, д. 1, кв. 3;

3) Масленников Сергей Николаевич, Квартал 18, д. 1, кв. 8;

4) Сучков Владислав Борисович, Квартал 10, д. 3, кв. 1;

**по списку помещений в многоквартирных домах:**

1) Бестугин Владимир Аркадьевич, Квартал 16, д. 5, кв. 5;

2) Колесник Алексей Алексеевич, Квартал 1 д. 6, кв.149;

3) Манюхина Елизавета Борисовна, Квартал 3, д. 2, кв.6;

4) Наумова Ирина Вячеславовна, Квартал 1, д. 6, помещение 101;

5) Янин Павел Леонидович, Квартал 12, д. 9, кв. 3.

**4. Избрать в члены ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» следующих лиц:**

1) Емельянов Сергей Александрович, Квартал 10, д. 4, кв.4;

2) Распопов Евгений Геннадьевич, Квартал 10, д.1, кв.1.

**5. Дать согласие на отчуждение земельного участка с кадастровым номером 50:11:000402:282,** расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «Эдем» ТЕР., Квартал №27, путем мены на иной земельный участок,

прилегающий к территории ЭЖК «Эдем» с возможностью его использования для целей благоустройства или путем купли-продажи под условием использования денежных средств, полученных от реализации данного объекта, для погашения дебиторской задолженности ТСЖ «Эдем» перед ресурсоснабжающими организациями.

### ***Процедура голосования***

Голосование осуществляется лично членами ТСЖ «Эдем» (или уполномоченными представителями на основании доверенности) посредством передачи заполненного и подписанного бюллетеня ответственному сотруднику ТСЖ «Эдем» в офисе товарищества по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», ТЕР., Квартал 18, д. 8, офис 1 в рабочее время (пн.-пт.: с 10:00 до 19:00, сб.: с 10:00 до 15:30).

В исключительных случаях допускается направление через авторизованную электронную почту члена товарищества отсканированного (предварительно заполненного и подписанного) бюллетеня на официальный электронный адрес ТСЖ «Эдем» [tszh@edemgrad.ru](mailto:tszh@edemgrad.ru).

Для получения бюллетеня в офисе товарищества необходимо представить: физическим лицам - паспорт, подлинник или копию свидетельства о собственности на помещение в ЭЖК «Эдем»; юридическим лицам - доверенность от имени юридического лица на право участия в голосовании, подлинник или копию свидетельства о собственности на помещение в ЭЖК «Эдем».

Избранными в члены Правления признаются 2 кандидата - собственника помещений в МКД, 3 кандидата - собственника таунхаусов и 2 кандидата – собственника коттеджей, получивших наибольшее количество голосов в рамках каждого из списков. При этом каждый из кандидатов должен набрать более половины голосов от числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

Избранными в состав ревизионной комиссии признаются два кандидата, получившие наибольшее число голосов членов товарищества. При этом каждый из кандидатов должен набрать более половины голосов от числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

### ***Порядок ознакомления с материалами к общему собранию членов ТСЖ «Эдем»***

Ознакомиться с материалами к общему собранию можно в офисе ТСЖ «Эдем» по вышеуказанному адресу и в вышеуказанное время.

Бюллетень для голосования и материалы к XI общему собранию членов товарищества опубликованы на официальном сайте ТСЖ «Эдем».

Местом размещения информации о проведении, об итогах XI общего собрания членов ТСЖ «Эдем» является официальный сайт ТСЖ «Эдем» - [www.edemgrad.ru](http://www.edemgrad.ru).

#### ***Приложение:***

- бюллетень для голосования;
- материалы к XI общему собранию членов ТСЖ «Эдем».

С уважением  
Правление ТСЖ «Эдем»

## Материалы к XI общему собранию членов ТСЖ «Эдем» (2021 год)

### Уважаемые члены ТСЖ «Эдем»!

Подшло время очередного, одиннадцатого Общего собрания членов ТСЖ. В этой брошюре вы найдете Отчет о выполненной работе за 2020 год, Смету доходов и расходов товарищества на 2021 год, а также иные, обязательные для предоставления материалы и необходимые для принятия решений по ключевым вопросам жизнедеятельности нашего поселка.

#### **Важными вопросами предстоящего собрания являются:**

**Избрание новых членов правления ТСЖ «Эдем»**, поскольку именно от работы членов правления зависит развитие нашего поселка на ближайшие 2 года, именно правление товарищества организует финансирование содержания, эксплуатации общего имущества ЭЖК «Эдем», разрабатывает и реализует планы развития социальной, культурной, бытовой и коммунальной инфраструктуры ЭЖК «Эдем».

**Избрание новых членов ревизионной комиссии**, поскольку именно ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, за законностью действий Правления, дает рекомендации по устранению выявленных нарушений, ну и, конечно, отвечает за подсчет результатов голосования на общих собраниях.

**Дача согласия на отчуждение земельного участка** с кадастровым номером 50:11:000402:282, расположенного по адресу: Московская обл., г. Красногорск, д. Гаврилково, ЭЖК «Эдем» ТЕР., Квартал №27, путем мены на иной земельный участок, прилегающий к территории ЭЖК «Эдем» с возможностью его использования для целей благоустройства или путем купли-продажи под условием использования денежных средств, полученных от реализации данного объекта, для погашения дебиторской задолженности ТСЖ «Эдем» перед ресурсоснабжающими организациями. (Решение об отчуждении данного участка назрело давно, в связи с тем, что данный участок земли так и не нашел своего полезного для товарищества применения, для хозяйственных целей он не применим ввиду его неудачного местонахождения и конфигурации. В планах Правления заменить его на участок земли, который можно будет использовать, например, под парковочные места или конечную остановку маршрутного автобуса №434).

В это непростое время, которое сопровождается экономическими трудностями в стране перед членами Правления и коллективом ТСЖ «Эдем» стоят задачи по надлежащему содержанию и эксплуатации существующей инфраструктуры поселка, повышению комфортности условий проживания в поселке, которые необходимо решать в условиях жесткой экономии, сокращения бюджета при сохранении тарифа в размере 32 руб. за кв.м..

Действующим составом Правления была проведена серьезная работа по передаче сетей высокого напряжения ресурсоснабжающей компании, а затем и иных объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры. Это позволило снизить затраты бюджета товарищества, а освободившиеся средства направить на развитие нашего общего дома – поселка «Эдем».

Все мы надеемся, что новый состав Правления так же эффективно будет работать на благо поселка.

Просим всех членов ТСЖ «Эдем» занять активную жизненную позицию и проголосовать.

Только от каждого из нас и всех нас вместе зависит насколько комфортно мы живем и будем жить дальше в нашем замечательном поселке, т.к. целью Товарищества является совместное управление комплексом имущества, создание комфортных и безопасных условий проживания, развитие культурной, бытовой и коммунальной инфраструктуры, сохранение и приращение общего имущества, повышение инвестиционной привлекательности поселка.

С уважением,  
Правление ТСЖ «Эдем»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»**  
**по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2020 год и о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период с 01 января по 31 декабря 2020 года**

деревня Гаврилково Красногорского  
района Московской области

20 июля 2021 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

- Распопова Евгения Геннадьевича,
- Пашко Николая Степановича,
- Скиданова Алексея Геннадьевича,

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» (ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984) (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2020 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2020 финансовый год.

Преыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2019 года.

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

В ходе ревизии были запрошены и получены следующие документы:

1. Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2020 год.
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2020 год.
3. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2020 год.
4. Распорядительные документы, изданные председателем Правления и управляющей дирекцией в 2020 году.
5. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2020 год – 4 Протокола.
6. Должностные инструкции работников.
7. Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» с характеристиками, а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем» с характеристиками.
8. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2020 год.
9. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством, по состоянию на 01.01.2020 и на 31.12.2020.
10. Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось ТСЖ «Эдем»
11. Сведения о размере задолженности собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» перед ТСЖ «Эдем» по состоянию на 01.01.2020 и на 31.12.2020.
12. Перечень лицевых счетов собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» по состоянию на 31.12.2020.
13. Проект Сметы доходов и расходов на 2021 год.

## **1. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов на 2020 год**

В ходе ревизии установлено, что 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.

### **1.1. Проверка доходов 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.

При проверке своевременности внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги установлено, что значительным числом собственников помещений указанная плата вносится несвоевременно, при этом 36% собственников сформировали 80% задолженности. 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. Так же следует отметить, что далеко не всегда авторы жалоб и заявлений в различные контролирующие и надзорные органы на действия ТСЖ «Эдем» своевременно исполняют свои обязательства по оплате за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги.

Общий размер доходов Товарищества за 2020 год составил 77 953 479,00 рублей при плановом размере 75 579 752,00 рублей.

### **1.2. Проверка расходов Товарищества.**

В проверяемом периоде Товарищество несло фактические расходы:

- по содержанию и ремонту общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе по оплате материалов и работ подрядных организаций,
- по охране общего 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 аренде земельных участков,
- по организации праздничных мероприятий на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Общий размер расходов Товарищества за 2020 год составил 77 851 483,00 рублей при плановом их размере 75 579 752, 00 рублей.

### **1.3. Замечания по исполнению Сметы.**

Имели место отклонения фактических доходов и расходов от утвержденных в Смете.

Так, размер доходов Товарищества по статье «Плата за содержание и ремонт общего имущества» согласно утвержденной Сметы в 2020 году должны были составить 65 434 752, 00 рублей, фактическое поступление денежных средств за 2020 год по названной статье составило 61 101 735, 00 рублей (отклонение -7%).

Так же значительное недополучение доходов в 2020 году от запланированных произошло по статьям:

- «плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин» -61%,
- «плата за использование земельных участков» -11%,
- «плата за содержание служебного автобуса» -21%,
- «плата за аренду помещений» -100%.

В расходной части превышение запланированных показателей произошло по статьям:

- «услуги связи» +131%,
- «содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации по долгосрочным договорам» +17%,
- «содержание и ремонт сетей электроснабжения по разовым договорам» +153%,
- «содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок» +69%,
- «содержание и ремонт системы видеонаблюдения» +136%,
- «земельный налог» +27%.

В Смете не были запланированы доходы и расходы на содержание и ремонт общего имущества МКД №6.

Считаем необходимым отметить, что отчет по исполнению Сметы доходов и расходов составлен на основании отчета о движении денежных средств, отражает поступления и выплаты, но не дает информации о фактическом исполнении разделов Сметы, а также о задолженностях по разделам на начало и конец 2020 года.

## **2. Проверка Балансового отчета ТСЖ «Эдем».**

### **2.1. Проверка взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками**

В ходе проверки установлено, что согласно акту сверки расчетов задолженность за поставку электроэнергии перед ПАО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2020 составляла 3 555 751, 00 рублей, на 31.12.2020 – 7 115 375, 00 рублей.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за поставку воды на 01.01.2020 составляла 6 850 025, 00 рублей, на 31.12.2020 – 9 990 154, 00 рублей.

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за услуги водоотведения на 20.01.2020 составляла 3 262 598, 00 рублей, на 31.12.2020 – 3 262 597 рублей.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» общая задолженность перед этим контрагентом (за природный газ, обслуживание газопроводов, обслуживание средств измерений) на 01.01.2020 составляла 11 450 660, 00 рублей, на 31.12.2020 – 11 826 672, 00 рублей.

Из изложенного усматривается, что в течение проверяемого периода продолжалось наращивание задолженности по оплате коммунальных ресурсов.

Общий размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 01.01.2020 составил 37 098 067, 00 рублей, на 31.12.2020 – 44 263 852, 00 руб. (рост 19%), в том числе задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – 32 069 519, 00 рублей (рост 27%).

Общий размер дебиторской задолженности на 01.01.2020 составил 24 477 967, 00 рублей, на 31.12.2020 – 32 010 241, 00 рублей (рост 30%).

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

## **2.2. Проверка взаиморасчетов с домовладельцами**

Задолженность домовладельцев по коммунальным ресурсам на начало 2021 года составила 7 149 823, 00 рублей. При этом Управляющая дирекция указывает, что данная цифра учитывает только показания, поданные жителями, а реальная задолженность собственников в три раза выше. Считаем необходимым указать органам управления Товарищества о необходимости выверки показаний счетчиков и принятия мер по взысканию задолженностей при заключении собственниками прямых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов.

Задолженность домовладельцев за содержание и ремонт ОДИ на начало 2021 год составила 24 695 377 руб. При этом задолженность, просроченная на срок более 3 лет, составляет более 6 млн руб., что значительно снижает ликвидность задолженности и создает риск появления безнадежной к взысканию задолженности.

## **2.3. Проверка состояния имущества Товарищества.**

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 31.12.2020 в собственности Товарищества находились 36 земельных участков; 2 земельных участка Товарищество имело в долгосрочной аренде по договору с Администрацией городского округа Красногорск Московской области, а также в собственности Товарищества находилось 3 объекта недвижимого имущества (нежилое помещение площадью 258,9 кв.м, открытая автостоянка на 64 машиноместа, распределительный газопровод высокого давления).

## **3. 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 исполнение Сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2020 года по доходам и расходам.

Отчетность сдается Товариществом в налоговый орган, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, органы государственной статистики, государственную жилищную инспекцию, органы местного самоуправления в сроки, установленные законодательством.

За 2019 год в соответствии с действующим законодательством был проведен обязательный аудит бухгалтерской отчетности. В связи с изменениями законодательства, требования проведения обязательного аудита в 2020 году отсутствуют.

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

Указанные налоги уплачивались Товариществом своевременно.

## **4. Судебная практика.**

В ходе ревизии была проанализирована работа юридической службы.

Со стороны ресурсоснабжающих организаций к ТСЖ «Эдем» было подано 11 исков на общую сумму 26 120 243,76 рублей, взыскано с ТСЖ «Эдем» 8 137 323,91 рублей. При этом ТСЖ «Эдем» выплатило пеней и пошлин на общую сумму 588 883,92 рублей. Указанные расходы в Смете доходов и расходов Товарищества предусмотрены не были.

Основными истцами являлись: АО "МОСОБЛГАЗ", ОАО «Химкинский водоканал».

Со стороны ТСЖ «Эдем» было подано 11 исков о взыскании задолженности за ЖКУ, всего взыскано 736 730, 55 рублей.

Самое крупное взыскание составило 211 045, 54 руб., следующее по размеру - 101 039, 46 руб.

ТСЖ «Эдем» также подало 2 иска о сносе незаконных строений. Оба иска не имели положительного исхода.

Отдельно отмечаем, что со стороны собственников были отменены 7 судебных приказов о взыскании задолженности по ЖКУ.

#### **5. Проверка кадровой работы и документооборота.**

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

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

В ходе ревизии установлено, что в течение 2020 года в адрес Товарищества поступило и было зарегистрировано 442 обращения. От имени Товарищества зарегистрировано 592 исходящих обращения. Большинство входящих обращений рассмотрено своевременно.

#### **6. Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии.**

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2020 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

полностью исключить дальнейшее наращивание кредиторской задолженности Товарищества перед поставщиками и подрядчиками	не выполнено
подготовить предложения для принятия решения на общем собрании членов Товарищества решения об определении механизма и источников покрытия убытков, в том числе убытков предыдущих лет, и восстановления финансовой устойчивости Товарищества	выполнено частично, сметой доходов и расходов предусмотрены расходы на возмещение потерь
в кратчайший срок принять меры к уменьшению размера дебиторской задолженности	не выполнено
подготовить план мероприятий по надлежащему учету количества полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных собственникам помещений коммунальных ресурсов	не выполнено
организовать составление отчетности Товарищества в автоматическом режиме в разрезе видов деятельности Товарищества (предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, прочая деятельность), а также в целом по организации	не выполнено
ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества затраты на проведение обязательного аудита Товарищества и проводить обязательный аудит	выполнено, с 2020 года требование проведения обязательного аудита снято
отразить в составе имущества Товарищества имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017	выполнено частично (в части нежилого помещения)
утвердить смету доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» и осуществлять расходы на эту деятельность только в пределах такой сметы	не выполнено



регулярно проводить проверки правильности расчета количества поставленных собственникам помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и другим лицам коммунальных ресурсов, в том числе проверки наличия приборов учета таких ресурсов, их технического состояния, наличия пломб, соблюдения сроков поверки и составлять соответствующие акты	не выполнено
ежемесячно составлять акты осмотра расчетных приборов учета электрической энергии по договору энергоснабжения с АО «Мосэнергосбыт» и расчетных приборов учета природного газа по договору с АО «Мособлгаз», отражая в них показания каждого из приборов учета на дату осмотра, дату истечения межповерочного интервала каждого из приборов учета и трансформаторов тока, наличие и номера пломб на каждом из приборов учета, каждом из трансформаторов тока, каждой испытательной коробке	выполнено
до подписания актов приема-передачи электроэнергии управляющим директором Товарищества сверять содержащиеся в таких актах показания приборов учета с показаниями, переданными Товариществом, удостоверять соответствие указанных данных подписью главного инженера Товарищества на таких актах	выполнено
осуществлять снятие и передачу АО «Мосэнергосбыт» показаний приборов учета электрической энергии в соответствии с условиями договора энергоснабжения в последний день месяца	выполнено
-провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют	не выполнено
принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017-2019 годах действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке	не выполнено
осуществлять надлежащим образом контроль за сохранностью улично-дорожной сети путем разъяснения противоправности каких-либо самовольных действий с этим имуществом Товарищества и путем пресечения действий по повреждению улично-дорожной сети	выполнено частично
не указывать в отчетности о движении денежных средств Товарищества операции и остатки денежных средств, образующих фонды многоквартирных домов, а также средств, подлежащих перечислению на специальные счета многоквартирных домов, указывать данные операции и остатки в отдельном разделе отчетности Товарищества или в ее отдельной форме	выполнено частично
формировать отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества по тем же строкам, которые указаны в смете доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой из строк сметы доходов и расходов Товарищества	выполнено частично
включить в состав годовой отчетности Товарищества сведения о размере дебиторской и кредиторской задолженности Товарищества по состоянию на начало и на конец отчетного периода	не выполнено

рассматривать по существу и давать письменные ответы на 100% письменных обращений граждан, за исключением случаев, когда отсутствие в необходимости письменного ответа вытекает из самого обращения	не выполнено
обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к 100% собственников помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция, осуществлять постоянный контроль с целью выявления помещений, подвергаемых реконструкции, в целях исключения риска возникновения аварий в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения и причинения ущерба общему имуществу, находящемуся в управлении Товарищества	не выполнено
обеспечить исполнение решений Правления Товарищества в отношении собственников помещений, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче в наем (аренду, ссуду) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» группам лиц, не являющихся членами одной семьи или близкими родственниками	не выполнено
обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления	не выполнено
принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков	выполнено частично
принять меры по взысканию, в том числе в судебном порядке, с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей, самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества	выполнено
принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги	не выполнено
обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»	не выполнено
обеспечить контроль за соблюдением проекта организации дорожного движения и сохранностью установленных Товариществом дорожных знаков	не выполнено
в кратчайший срок прекратить эксплуатацию котельной, расположенной в здании в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал XV, д. 6	выполнено
обеспечить тарификацию услуг по отоплению и горячему водоснабжению, предоставляемых посредством котельной, расположенной в здании в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал I, д. 6А, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов	не выполнено

<p>в кратчайшие сроки вынести на Общее собрание вопрос о передаче принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения или об установлении целевого сбора на создание системы коммерческого учета ресурсов</p>	<p>выполнено</p>
--	------------------

## **7. В результате проверки необходимо сделать следующие выводы.**

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.

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

Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2020 года не имелось.

Инвентаризация имущества и обязательств не проводилась.

Смета доходов и расходов исполнена с отклонением по ряду статей.

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

Финансовое состояние Товарищества продолжает оставаться неудовлетворительным, в основном за счет потерь по транзиту коммунальных ресурсов и опережающего роста дебиторской задолженности (частично объясняется мораторием 2020 года на отключение коммунальных услуг).

Взыскание задолженностей по ЖКУ производится в недостаточном темпе. Практика обращения к мировым судьям с целью получения судебных приказов не дает должного эффекта.

Наблюдается прямая зависимость активности Управляющей дирекции по взысканию задолженностей собственников и количеством жалоб/заявлений в контролирующие органы.

Исполнительными органами Товарищества частично исполняются рекомендации ревизионной комиссии Товарищества.

Управляющей дирекцией и Правлением Товарищества ведется планомерная работа в части передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения.

## **8. По результатам проверки необходимо дать Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества следующие рекомендации:**

1. Провести в июле 2021г. совместно с членами Ревизионной комиссии обсуждение замечаний, изложенных в отчете Ревизионной комиссии. Разработать и утвердить мероприятия по устранению нарушений и замечаний. Внести необходимые изменения в формирование управленческой отчетности для реального отражения результатов деятельности Товарищества.

2. При составлении Сметы доходов и расходов на 2021 год и последующие периоды запланировать статьи для финансирования исполнения решений Правления и Общих собраний членов ТСЖ «Эдем», а так же фактических затрат, в частности:

- взыскание задолженностей собственников в судебном порядке за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и за коммунальные услуги,
- оплату пеней и пошлин ресурсоснабжающим организация за несвоевременную оплату,
- затраты на исполнение запросов проверяющих органов, штрафы по результатам проверок.

3. Закончить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключения собственниками прямых договоров снабжения до конца 2021 года.

4. 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

5. Обеспечить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги, довести количество исков по взысканию задолженностей за 2021 год до 80 шт.

6. Провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют, а также организовать функционирование объектов в соответствии с назначением (например, спортивные площадки).

**Приложение:**

-Особое мнение члена ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» Пашко Н.С. по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2020 год на двух листах.

Председатель комиссии

Е.Г. Распопов

Члены комиссии:

Н.С. Пашко

А.Г. Скиданов

**ОСОБОЕ МНЕНИЕ**  
**ЧЛЕНА РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ ЭДЕМ ПАШКО Н.С.**  
**ПО ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ТСЖ ЭДЕМ**  
**ЗА 2020 Г.**

***1. Годовой отчет Товарищества (Управленческая отчетность)***

В соответствии с Уставом ТСЖ Эдем, п.12.4.3 Правление обязано обеспечить составление годовых отчетов. Также, согласно Договоров управления, отчетность должна ежеквартально составляться и доводиться до сведения Собственников недвижимости. Однако, ежеквартальная отчетность составлялась несвоевременно и в неполном виде.

Управленческая отчетность за 2020год размещалась на сайте «Эдемград.ру» в конце июня - начале июля 2021года без информации по рассмотрению и утверждению ее на заседании Правления.

Предъявленная Управленческая отчетность имеет следующие недостатки:

**1. Балансовый отчет ТСЖ Эдем по состоянию на 01.01.2021г.**

По Балансовому отчету разница между «Активами» и «Пассивами» составляет отрицательную величину 13,9млн.р.. Достоверность этой цифры вызывает сомнение по следующим причинам:

1.1. В «Активах» задолженность домовладельцев по коммунальным ресурсам на 01.01.2021г. указана в размере 7,149млн.р.

Правление ТСЖ считает, что реальная задолженность в 3 раза больше, т.е. она практически НЕВЫЯСНЕНА и мер для ее выяснения не обнаружено.

1.2. В «Активах» указана задолженность домовладельцев за управление ОДИ ЭЖК Эдем 24,695млн.р.

При анализе этой задолженности, наряду с тем, что она из года в год растет, выяснено, что в составе этой задолженности только сроком более 3-х лет находится около 7млн.р., что значительно снижает ликвидность задолженности, либо может создастся возможность значительной утраты.

1.3. В Балансовом отчете не указано, входит ли в задолженности «домовладельцев за коммунальные ресурсы и управление», задолженности Собственников недвижимости МКДб «за управление» ОДИ МКДб. А также, входят ли в «задолженности» Подрядчикам, задолженности, связанные с обслуживанием Котельной и ОДИ МКДб.

Балансовые отчеты по деятельности, связанным с управлением ОДИ МКДб и Котельной МКДб на 01.01.2021г. отсутствуют.

1.4. Обращает на себя внимание несопоставимость задолженностей домовладельцев по коммунальным ресурсам – 7,149млн.р. и задолженность ТСЖ по коммунальным ресурсам – 32,069млн.р., а также задолженность домовладельцев за ОДИ – 24,695млн.р. и задолженность ТСЖ Подрядчикам – 12,194млн.р. Это говорит о том, что отдельный учет получения и целевой направленности денежных средств, в частности, по коммунальным ресурсам, отсутствует, итоговые убытки (потери) за предыдущие периоды, в отдельности по коммунальным ресурсам, как таковые, не учитывались. Как следствие этого, в дальнейшем, можно говорить только о суммарном размере убытков (потерь) по состоянию на конец расчетного периода

Ревизионная комиссия в своих Заключениях по работе Правления за 2018 и 2019г.г. указывала на необходимость иметь реальную балансовую оценку задолженности ТСЖ на конец расчетного периода, а также на необходимость ведения отдельной отчетности по управлению ОДИ МКДб.

До настоящего времени эти замечания не выполнены.

## **2. Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов на 2020г.**

В представленном состоянии Отчет не может быть представлен на утверждение Общим собранием по следующим причинам:

- 2.1. Смета доходов и расходов на 2020год, утвержденная на Общем собрании членов ТСЖ Эдем, которое проходило в 2021г., в «доходах» предусматривала ВСЕ начисления за 2020год в соответствии с Договорами управления. При этом, планировалось задолженности Собственников недвижимости не увеличивать и не уменьшать. Однако, Правлением ТСЖ в Отчете об исполнении Сметы в этой строке указаны только полученные деньги, «куда входит оплата частичной задолженности и за предыдущие годы», что не позволяет подконтрольно учитывать в Балансовом отчете накопительно задолженности Собственников ЭЖК Эдем, на конец 2020г.
- 2.2. В Смету включены доходы и расходы по «содержанию и ремонту» ОДИ МКДб, несмотря на то, что в утвержденной Смете доходов и расходов это не предусматривалось. При этом, состав «доходов и расходов» – «за содержание и ремонт ОДИ МКДб» указан общими суммами, что делает невозможным их проверку.
- 2.3. Отражение состояния «Фондов МКДб» не может быть в «Смете доходов и расходов ТСЖ Эдем на 2020год.
- 2.4. В «доходах» указаны «дополнительные доходы» на 2019г. без указания от чего они получены.
- 2.5. В статье «Прочие расходы» имеется строка «дополнительные доходы» (?) без понимания того, что это такое.

### ***II. Финансовое состояние***

Финансовое состояние ТСЖ ЭЖК Эдем по состоянию на 01.01.2021г. не может быть признано удовлетворительным по следующим причинам:

1. Несмотря на то, что, по мнению Правления ТСЖ, по результатам работы за 2020г. убытки «прошлых лет», указанные в Отчете как «Возмещение потерь по газу, электричеству, водоснабжению и канализации» были погашены более, чем на 8млн.р., реального понимания размера убытков (потерь) на 01.01.2021г. НЕТ. По моей оценке, они составляют величину, гораздо большую, чем указано в Балансовом отчете.
2. В связи с очень большими задолженностями Собственников недвижимости, (по данным Правления около 34млн.р. или более), по коммунальным ресурсам и за управление ОДИ ЭЖК Эдем, продолжает увеличиваться задолженность ТСЖ перед Подрядчиками и за потребленные энергоресурсы. Результатом этого были уплаченные в 2020году пени и штрафы за несвоевременные расчеты в размере 1,837млн.р. Подобные пени и штрафы, или бóльшие, могут быть и в 2021г.

---

За время моей работы, как члена Ревизионной комиссии, над Заключениями по работе Правления ТСЖ Эдем за 2018 и за 2019г.г., Правление не рассматривало эти Замечания на совместных, с членами Ревизионной комиссии Заседаниях, Мероприятиях и Отчеты по Замечаниям, отраженным в Заключениях Ревизионной комиссии, не составлялись.

Член Ревизионной комиссии ТСЖ Эдем  
Пашко Николай Степанович  
«20» июля 2021г.

# ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ

За 2020 год

## Инженерная служба

### Водоснабжение и канализирование

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

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

- Произведено тестирование поселкового повысительного насоса «Grundfos» мощностью 22 кВт. По результатам тестирования, получены требуемые показатели (4,4 кг/см<sup>2</sup>).

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

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

2. Произведен ремонт 2-х участков напорного трубопровода (КНС и в 65 метрах от автомобильной мойки). Разрушение произошло по причине сдавливания труб ПНД 200 мм на отметке -4,2 -6,5 метров.

3. Согласно выписки Аварийной диспетчерской службы отработано 216 заявок.

4. Приобретён и смонтирован тельфер Р=500 кг для механизации работ на КНС по обслуживанию насосного оборудования Grundfos.

### Энергоснабжение

1. Произведены ремонтные работы на кабельных линиях 10кВ:

- Замена концевой муфты от РТП 100 в сторону ТП 2504 секция 1
- Устранено повреждение КЛ от РТП 100 в сторону 2503 секция 1
- Устранено повреждение КЛ от ТП 2504 в сторону ТП 2502.

Производителями электромонтажных работ являлся ПАО «МОЭСК» 8-ой Район Московских Кабельных Сетей. В схему электропитания посёлка «ЭДЕМ» помимо основного питающего центра №837 введён резервный питающий центр РП- 18132, тем самым достигнута надёжность в электропитании посёлка на случай аварийных отключений, т.е. в нормативное время 1 час 15 минут подключиться к одному из питающих центров.

2. Восстановлены поврежденные распределительная сеть 0,4 кВ от точки присоединения ВРЩ 2-1-1 до квартиры №3 дом 14 квартал 2 и магистральная сеть 0,4кВ от РУ 0,4 ТП 2504 в сторону ВРУ дома №5 квартала 20. Места повреждения кабелей выявлены с помощью лаборатории и устранены силами подрядной организацией ООО «ЗАО Подмосковье Сервис».

3. Согласно графика планово-предупредительных ремонтов на выносных распределительных электрических щитах (ВРЩ), на электрощитах распределительных (ЩР) и в ВРУ МКД №6, были проведены регламентные работы (протяжка и частичная замена подгоревших контактов на отводящих линиях, замена части вводных автоматов 63А на соответствующую разрешённую токовую нагрузку - 32А на поворотных секциях).

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

5. Проведены осмотры узлов учёта электроэнергии не прямого включения и трансформаторов тока на трансформаторных подстанциях: ТП-1;2;3;4;5 и РТП 100 (2x400 кВА) в количестве 12 и 36 шт. Пломбы не нарушены.

6. Исполнено решение общего собрания в части передачи электрических сетей и оборудования мощностью 10кВт на баланс ПАО «Россети Московский регион». С Января 2021 года к эксплуатации приступит 8-ой Район Московских Кабельных Сетей.

### **Перечень выполненных работ газовой службой**

Проведен плановый осмотр внутридомового и фасадного газопровода для выявления утечек природного газа, пройденных адресов: 465.

Кол-во адресов, на которых обнаружены и устранены утечки газа: 52.

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

Отработано заявок по утечкам теплоносителя, мелкому ремонту и консультациям по эксплуатации газового оборудования: 133.

Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной - котельной.

Проведен частичный ремонт автономной крышной котельной.

Проведены работы по замене питающих элементов узлов учета тепла: 1.

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

Осуществлен вынос фасадного газопровода с последующим перепуском: 3.

Осуществлен аварийный перепуск подземной и надземной частей газопровода:

квартал 3, д.6

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

Выполнена окраска фасадного газопровода 1052 м.п.

### **Благоустройство территории**

-Ремонт и плановая замена ИДН на территории ( 8 секций ).

-Замена ранее установленных дорожных зеркал (2 шт.).

-Учет и контроль вывезенных контейнеров ТБО.

-Учет и проверка рабочего времени техники подрядчика.

-Украшение, монтаж и демонтаж праздничного оборудования.

-Установка государственных флагов.

-Техническое сопровождение культурно-массовых мероприятий, проводимых на территории ЭЖК Эдем (празднование «нового года», «проводы масленицы».)



- Контроль соблюдения графика движения служебного автобуса ТСЖ Эдем.
- Ремонт и замена поврежденных дорожных знаков.
- Выполнен демонтаж трех детских игровых комплексов, в связи с высоким уровнем износа.
- Закуплено и установлено два детских игровых комплекса.
- Организовано дополнительное освещение детской площадке в квартале 7
- Плановый и внеплановый осмотр и ремонт детских площадок в кварталах 7, 21 и на центральном бульваре.
- Плановый и внеплановый осмотр и ремонт спортивных площадок в кварталах 8А и 21.
- Проведение локального ремонта дорожного покрытия более 600 м.п.
- Контроль за обеспечением беспрепятственного доступа к системам жизнеобеспечения.
- Проведение окоса и противоклещевая обработка прилегающей к поселку территории .
- Выполнено укрепление опорных стоек 12 секций забора , от КПП до площадки ТБО, находящихся в аварийном состоянии.

### **Охрана и безопасность поселка**

Количество обращений - более 1700, основные вопросы связаны с нарушением правил проживания и нарушением ПДД, бытовые ссоры, консультации.

- обращения по факту проникновения на частную собственность -3
- общее количество постоянных автопропусков 3729 из них временных 434
- количество обработанных гостевых автомобильных пропусков за 2020 год- 197 800 шт.
- установлены дополнительные камеры видеонаблюдения – 6 шт.
- обслуживание системы контроля доступа КПП, платные парковки.
- содействие органам МВД и полиции

### **Краткий отчет о проделанной работе ООО «Русьстрой»**

#### *1. В зимний период:*

- вывоз снега с территории поселка (январь, февраль, март) около 4 000 м3.
- очистка кровельных свесов над подъездами и балконами МКД.
- перевозка, монтаж и демонтаж украшений елок на территории поселка.
- установка и демонтаж светодиодных фигур.
- монтаж и демонтаж украшений на КПП.
- подготовка площадки для проведения новогоднего праздника.

#### *3. В летний период:*

- уход за зелеными насаждениями, расположенными на территории поселка.

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

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

### **Квартал 1 дом 6.**

-уборка и дезинфекция подвалов после засора канализационными стоками

- проведены ремонтные работы кровельного покрытия над кв.93,94,122,123

### **Претензионная-исковая работа, договорная и прочая юридическая работа**

1. Заключено 55 договоров управления на предоставление коммунальных услуг и 25 договоров на предоставление парковочных мест.
2. Произведено информирование собственников (владельцев) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» о необходимости погашения задолженности по заключенным договорам управления по телефону (более 4000) и смс-сообщениями (более 9300).
3. Направлены претензии 1226 шт., в связи с ненадлежащим исполнением договоров управления и уведомлений об ограничении предоставления коммунальных услуг 50 шт.
4. В суды общей юрисдикции направлено 8 исковых заявлений, мировым судьям 12 судебных приказов о взыскании задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
5. Всего ТСЖ участвовало в 21 судебном деле. Предметом большей части споров являлось взыскание задолженности с неплательщиков за ЖКУ, другие споры касались взыскания организациями РСО задолженности за поставленные ресурсы с ТСЖ.  
В порядке досудебного урегулирования разрешено более 154 спорных ситуаций.
6. Взыскано в порядке досудебной работы более 6000000 рублей просроченной задолженности за ЖКУ.
7. Получено и отработано 442 входящих обращений/заявлений. Подготовлено и направлено в органы государственной власти, местного самоуправления и прочие инстанции более 115 писем по различным вопросам.

### **Паспортный учет**

Снято с регистрационного учета - 48 человек.

Зарегистрировано:

по месту пребывания – 27 человека, по месту жительства – 85 человек.

Выдано:

справок - 49 шт, выписок из домовой книги – 220 штук.

Всего зарегистрировано постоянно по месту жительства (по адресам, обслуживаемым ТСЖ «Эдем») – 657 чел. на 30.12.2019г.

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

**МВД:** отработка запросов о зарегистрированных.

## Балансовый отчет ТСЖ "Эдем" (по состоянию на 1.01.2021, руб.)

## Активы

<b>Текущие активы</b>	
Расчетные счета	1 083 465
Переводы в пути (инкассация)	5 131
Касса	215 082
Подтчетные средства	138 000
<b>Всего</b>	<b>1 441 678</b>
<b>Прочие текущие активы</b>	<b>0</b>
<b>Всего текущих активов</b>	<b>1 441 678</b>
<b>Основные средства (ОС) и НМА*</b>	<b>1 650 430</b>
Резервные модули для крышной котельной (4 шт)	500 000
Циркуляционный насос	585 915
Адаптер на погружной соединитель	33 626
Муфта автоматическая трубная	36 348
Насос скважинный	40 293
Дренажный насос	454 248
<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 по коммунальным ресурсам****	7 149 823
Задолженность домовладельцев за содержание и ремонт ОДИ и прочие услуги	24 695 377
Задолженность прочих контрагентов	165 041
<b>Всего задолженность</b>	<b>32 010 241</b>
<b>Долгосрочные активы</b>	
<b>Всего активов</b>	<b>35 102 349</b>

## Пассивы

<b>Текущие пассивы:</b>	
Задолженность ТСЖ подрядчикам	12 194 333
Задолженность ТСЖ по коммунальным ресурсам***	32 069 519
Земельный налог за 4 квартал 2020 года , налог УСН за 4 квартал 2020г. (оплата -март 2021 года)	1 107 225
Задолженность по санкциям ресурсоснабжающих организаций (оплата 1 квартал 2021г.)	122 358
Задолженность по арендной плате (офис)	66 000
<b>Всего</b>	<b>45 559 435</b>
Текущая задолженность по зарплате и налогам	748 994
<b>Всего текущих пассивов</b>	<b>46 308 429</b>
<b>Среднесрочные пассивы :</b>	
Фонд 6 МКД	1 203 962
<b>Всего среднесрочных пассивов</b>	<b>1 203 962</b>
<b>Долгосрочные пассивы:</b>	
Авансы домовладельцев за ТО (погашается ежемесячным списанием в счет оплаты ТО)	913 001
<b>Накопления (будущие фонды-чистые активы)</b>	<b>-13 323 043</b>
<b>Всего пассивов</b>	<b>35 102 349</b>

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

<b>**кадастровая стоимость объектов недвижимости составляет</b>	14 701 247
в том числе	
Открытая автостоянка на 64 машиноместа кадастровый № 50:11:0020402:4291	3 647 429
Нежилое помещение квартал I, дом 6, нежилое помещение №102 кадастровый № 50:11:0020402:4004	10 915 390
Распределительный газопровод высокого давления кадастровый № 50:11:0020402:4204	138 428
<b>**кадастровая стоимость земельных участков составляет</b>	<b>422 993 461</b>
<b>*** в том числе задолженность по коммунальным ресурсам за ноябрь-декабрь 2020г. составляет</b>	<b>15 278 497,43</b>

\*\*\*\*сумма задолженности жителей по коммунальным ресурсам сформирована по имеющимся у ТСЖ показаниям ПУ поданных жителями и отражает около 33% реального долга жителей по ресурсам.

Отчет о движении денежных средств ТСЖ "Эдем" за 2020 год	
<b>Расчеты с ресурсоснабжающими организациями</b>	
<b>Выручка от оплаты коммунальных услуг домовладельцами:</b>	
Оплата электроэнергии	20 350 716
Оплата водоснабжения	7 425 792
Оплата канализации	5 892 443
Оплата газа	20 796 168
Обращение с ТКО	8 678 807
Выручка от отопления и ГВС квартал XX, д.4, д.5, квартал XV, д.6, д.8 (газ)	2 276 261
Выручка от отопления и ГВС квартал XX, д.4, д.5, квартал XV, д.6, д.8 (подрядчики)	1 958 950
Выручка от отопления и ГВС квартал I д. 6	3 304 295
<b>Всего</b>	<b>70 683 433</b>
<b>Оплата ресурсоснабжающим организациям:</b>	
Мосэнергосбыт	25 633 072
Мосводоканал	7 479 174
Химкиводоканал	8 315 135
Красногорскмежрайгаз (в том числе оплата газа котельной по адресу: квартал XV д.6, к)	24 960 211
Красногорскмежрайгаз (в том числе оплата газа котельной по адресу: квартал I д. 6А )	1 689 888
Обращение с ТКО, в том числе сбор с придомовых участков	8 929 871
Содержание котельной в здании по адресу : квартал XV д.6	1 958 950
Содержание котельной в здании по адресу: квартал I д. 6А	1 731 634
<b>Всего</b>	<b>80 697 935</b>
<b>Денежные потери по ресурсам (выручка минус оплата)</b>	<b>-10 014 501</b>
<b>Выручка от оплаты ТО, охраны и взносов</b>	
Плата за содержание и ремонт общего имущества	61 101 735
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	1 420 181
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III, IV	2 063 899
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	779 517
Плата за проезд большегрузных автомобилей и самоходных машин	173 942
Плата за использование земельных участков	72 091
Плата за содержание автобуса	2 787 317
Плата за аренду помещений	0
Плата за размещение инфраструктуры связи	1 317 017
Плата за эксплуатацию сети водопровода (взаимозачет)	798 000
Прочие доходы и сборы	2 250 228
Прочие доходы и сборы (добровольные взносы)	159 820
Прочие доходы и сборы (перемещение ТКО ООО "Русьстрой")	144 019
Уборка подъездов в поворотных секциях	137 744
Агентские договора	30 603
Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД 6	2 308 269
Плата за содержание и ремонт лифтов МКД 6	1 134 408
Плата за содержание и ремонт ЗПУ МКД 6	71 019
Уборка мест общего пользования МКД 6	683 940
Фонд МКД 6	396 340
Возврат излишне перечисленных денежных средств со счетов капитального ремонта	129298
Капитальный ремонт МКД (зачтена переплата)	-5 909
<b>Всего</b>	<b>77 953 479</b>
<b>Расходы, руб</b>	
<b>Текущие расходы (включая потери по ресурсам):</b>	

<b><u>Управление</u></b>	
Оплата труда	9 658 308
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование и страхование от несчастных случаев на производстве (30,2% от фонда оплаты труда)	2 700 447
Аренда помещения	792 000
Услуги связи ( из них взаимозачет 146400)	222 029
Оргтехника, расходные материалы, канцтовары	393 942
Программное обеспечение	199 194
Малоценные предметы и прочие расходы	373 467
<b><u>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по долгосрочным договорам</u></b>	
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	2 103 334
Содержание и ремонт сетей электроснабжения , водоснабжения, канализации	7 140 000
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	496 000
Уборка территории поселка	15 140 823
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	9 517 286
Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок	423 345
Содержание официального сайта	0
Содержание служебного автобуса	2 775 223
<b><u>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам</u></b>	
Содержание и ремонт улично-дorzной сети и внутриквартальных дорог	912 962
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	117 870
Содержание и ремонт сетей электроснабжения	379 342
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	180 070
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	58 891
Содержание и ремонт системы контроля доступа	259 587
Содержание и ремонт автостоянок	130 563
Приобретение, содержание и ремонт малых архитектурных форм	0
Содержание зеленых насаждений	648 246
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	353 930
<b><u>Прочие расходы</u></b>	
Аренда земельных участков	426 000
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	228 032
Земельный налог	2 095 850
Расход ресурсов на общие нужды (в т.ч. Освещение поселок, повысительная станция , КНС , сетевые потери)	2 825 000
Возмещение потерь по электричеству	2 457 356
Возмещение потерь по водоснабжению и канализации	2 476 074
Возмещение потерь по газу	1 887 782
Возмещение потерь по газу МКД 6	117 227
Возмещение потерь по вывозу ТКО	251 062
Прочие работы и материалы производственного характера	589 188
Возмещение убытков от временной эксплуатации котельной по адресу : квартал XV д.6	0
Банковские услуги	1 691 296
Юридические услуги	65 655
Обязательный аудит	35 000
Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки, объекты недвижимости	597 500
Организация праздничных мероприятий	59 948
Вывоз снега	532 250
Непредвиденные расходы	0
Частичное возмещение потерь по ресурсам за 2019г.	0
Ремонт детской игровой площадки в квартале XX	0
Ремонт баскетбольной площадки	0
<b><u>Вне сметы</u></b>	

Оплата труда сотрудников обслуживающих МКД 6	952 921
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование и страхование от несчастных случаев на производстве (30,2% от фонда оплаты труда) сотрудников обслуживающих МКД 6	272 617
Содержание и ремонт лифтов МКД 6	668 238
Содержание и ремонт общего имущества МКД 6	338 605
Техобслуживание ЗПУ МКД 6	71 995
Уборка подъездов МКД 6	720 000
Фонд МКД 6	661 109
Уборка подъездов в поворотных секциях	174 549
Агентские договора	23 275
Внебюджетные неустойки (пени, штрафы, неустойки за просрочку платежей Химкинский водоканал, Мособлгаз связанные с несвоевременным внесением жителями оплаты за коммунальные услуги, судебные издержки)	1 837 253
Внебюджета приобретение детского городка (за счет дополнительных доходов)	719 840
Внебюджета приобретение электронного табло (за счет дополнительных доходов)	99 000
<b><u>Всего текущих расходов</u></b>	<b><u>77 851 483</u></b>
<b>Накопленные за период фонды (Выручка минус расходы)</b>	<b><u>101 996</u></b>
<b>Дефицит/профицит бюджета (Накопленные фонды минус расходы фондов)</b>	<b>101 996</b>
<b>Прочие поступления денежных средств:</b>	
Остаток собственных средств на 1.01.2020	11 704 786
в том числе остаток денежных средств на счетах капитального ремонта	10 494 403
<b><u>Всего прочих поступлений</u></b>	<b><u>11 704 786</u></b>
<b>Прочие расходы :</b>	
Перевод денежных средств на счета в фонд капитального ремонта Московской области	10 365 105
<b><u>Всего прочих расходов</u></b>	<b><u>10 365 105</u></b>
<b>Остаток денежных средств на конец периода - (дефицит/профицит плюс прочие поступления минус прочие расходы)</b>	<b><u>1 441 678</u></b>
в том числе остаток денежных средств на счетах капитального ремонта (находятся в процессе передачи региональному оператору фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов)	0

**СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ ТСЖ "Эдем" на 01.01.2021г.**

Наименование показателя	На начало отчетного периода (тыс.руб)	На конец отчетного периода (тыс.руб)
<b>ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ)</b>	<b>387 373,75</b>	<b>387 373,75</b>
<b>В том числе:</b>		
<b>Внутриплощадочные инженерные сети и сооружения</b>	<b>220 568,24</b>	<b>194 172,75</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	0,00
Трансформаторная подстанция ТП-2	3 536,93	0,00
Трансформаторная подстанция ТП-3	3 536,93	0,00
Трансформаторная подстанция ТП-4	4 163,07	0,00
Распределительная трансформаторная подстанция РТП-100	6 961,00	0,00
Распределительные сети 10 кВ	4 034,49	0,00
Распределительные сети 0,4 кВт	13 277,07	13 277,07
Магистральный подземный газопровод	25 825,22	25 825,22
Уличное освещение	9 848,67	9 848,67
Магистральные сети 0,4 кВ	18 080,82	18 080,82
<b>Внешние инженерные сети и сооружения</b>	<b>100 081,26</b>	<b>80 240,16</b>
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	0,00
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	0,00
Фекальный насос	420,72	420,72
Циркуляционный насос	1 683,50	1 683,50
Устройство повысительной станции на вводе в поселок	1 321,11	1 321,11
<b>Зеленые насаждения</b>	<b>4 373,40</b>	<b>4 373,40</b>
<b>Детская площадка в квартале VII</b>	<b>2 264,65</b>	<b>2 606,95</b>
<b>Детская площадка в квартале VIIIA</b>	<b>304,00</b>	<b>258,00</b>
<b>Спортивная площадка в квартале XX</b>	<b>3 654,84</b>	<b>3 654,84</b>
<b>Спортивная площадка в квартале V</b>	<b>2 220,81</b>	<b>2 220,81</b>
<b>Внешнее ограждение (забор)</b>	<b>14 030,28</b>	<b>0,00</b>
<b>Шлагбаумы, система идентификации, видеонаблюдения на въездной группе</b>	<b>1 270,55</b>	<b>1 270,55</b>
<b>Павильон для автобуса</b>	<b>67,50</b>	<b>67,50</b>
<b>Детский городок на бульваре</b>	<b>1 409,22</b>	<b>1 435,22</b>
<b>Зона отдыха для подростков в роще у КНС</b>	<b>635,93</b>	<b>635,93</b>
<b>Автодороги</b>	<b>35 105,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Парковки</b>	<b>4 010,12</b>	<b>4 010,12</b>
<b>Триангуляционная точка поселка</b>	<b>128,57</b>	<b>128,57</b>
<b>Въездная группа (здание КПП)</b>	<b>1 596,10</b>	<b>1 596,10</b>
<b>Оборудование нового КПП (Новый Эдем)</b>	<b>1 577,30</b>	<b>1 577,30</b>
<b>КПП для пешеходов у 3 МКД</b>	<b>391,00</b>	<b>391,00</b>
<b>Пешеходная дорожка на бульваре</b>	<b>1 896,96</b>	<b>1 896,96</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>889,84</b>	<b>842,84</b>
<b>Беседки, перголы</b>	<b>276,81</b>	<b>276,81</b>

### Земельные участки в собственности ТСЖ "Эдем"

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



10	50:11:0020402:3788	42 678,00	коммунальное обслуживание	03.10.2014	3 550,19	151 515 008,82	Улично- дорожная сеть с 1 по 21 квартал
11	50:11:0020402:3787	227,00	объекты коттеджной застройки	10.03.2015	8 805,47	1 998 841,69	Дороги у таунов (футбольное поле)
12	50:11:0020402:3217	7 961,00	коммунальное обслуживание	19.08.2015	716,43	5 703 499,23	Восточная часть бульвара
13	50:11:0020402:4259	1 540,00	жилищное строительство	03.11.2015	8 770,37	13 506 369,80	Дорога к старому КПП
14	50:11:0020402:4255	2 433,00	жилищное строительство	03.11.2015	8 737,79	21 259 043,07	Стоянка за МКД№3
15	50:11:0020402:4201	52,00	коттеджная застройка	02.11.2015	8 805,47	457 884,44	Газ.узел у адм.здания
16	50:11:0020402:4202	1 086,00	коттеджная застройка	02.11.2015	8787,21	9 542 910,06	Стоянка вокруг адм.здания
17	50:11:0020402:4205	237,00	обслуживание автотранспорта	18.05.2016	6,38	1 512,06	Парковка между мойкой и 5 домом
19	50:11:0020402:4254	183,00	блокированная жилая застройка	27.06.2016	8805,47	1 611 401,01	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
20	50:11:0020402:4252	255,00	блокированная жилая застройка	27.06.2016	8805,47	2 245 394,85	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX
21	50:11:0020402:4331	52,00	коттеджная застройка	29.09.2016	8805,47	457 884,44	Парковка вдоль подпорной стены МКД № 4 квартал XX

22	50:11:0020402:4330	878,00	коттеджная застройка	29.09.2016	8795	7 722 010,00	Волейбольная площадка, переименован из участка 50:11:0020402:3301
23	50:11:0020402:4327	73,00	коттеджная застройка	28.12.2016	8805,47	642 799,31	Территория около МКД № 1 квартал II
24	50:11:0020402:4328	100,00	коттеджная застройка	28.12.2016	8805,47	880 547,00	Территория около МКД № 1 квартал II
25	50:11:0020402:4329	835,00	коттеджная застройка	28.12.2016	8796,61	7 345 169,35	Территория около МКД № 1 квартал II
26	50:11:0020402:4318	2 058,00	коттеджная застройка	27.01.2017	4903,01	18 010 340,04	Придомовая территория МКД № 2 квартал I
27	50:11:0020402:4326	1 436,00	коттеджная застройка	27.01.2017	4903,01	12 599 765,56	Придомовая территория МКД № 1 квартал II
28	50:11:0020402:4319	56,00	коттеджная застройка	15.03.2017	8805,47	493 106,32	Дорожка между МКД № 1 квартал II и МКД дом №2 квартал III
29	50:11:0020402:4320	622,00	коттеджная застройка	15.03.2017	8804,64	5 476 486,08	Сквер между дорогой и МКД дом №2 квартал III
30	50:11:0020402:3356	525,00	коттеджная застройка	14.03.2018	8805,47	4 622 871,75	Придомовая территория квартал XVI дом 5
31	50:11:0020402:4468	1 928,00	жилищное строительство	09.12.2019	8923,27	17 204 064,56	Придомовая территория МКД № 5
32	50:11:0020402:4469	1 320,00	жилищное строительство	09.12.2019	8946,08	11 808 825,60	Внутриквартальная дорога и автостоянка в квартале XX

34	50:11:0020402:4474	993	коттеджная застройка	20.01.2020	8958,5	8 895 790,50	земля под МКД №4, квартал XX
35	50:11:0020402:4475	2928	коттеджная застройка	20.01.2020	8886,51	26 019 701,28	земля под МКД №4, квартал XX
36	50:11:0020402:4476	2756	коттеджная застройка	20.01.2020	8892,77	24 508 474,12	земля под МКД №4, квартал XX
<b>ИТОГО</b>		<b>87816</b>				<b>422 993 461,42</b>	

**Земельные участки арендованные ТСЖ "Эдем"**

1	50:11:0020402:3203	6110,00		19.05.2017		26 771 759,30	парковка за МКД №1, №2, собачья площадка, теннисный корт
2	50:11:0020402:3204	3890,00		19.05.2017		17 044 540,70	парковка за МКД №6
<b>ИТОГО</b>		<b>10000</b>				<b>43 816 300,00</b>	

## Смета доходов и расходов ТСЖ "Эдем" на 2020 год

Исполнение сметы  
за 2020 год

Исходные данные

Столбец1

Столбец2

Общая площадь помещений по договорам управления

170403

**Доходы**

Виды доходов

Сумма руб./год

Плата за содержание и ремонт общего имущества	65 434 752	61 101 735
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	1 500 000	1 420 181
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III, IV	1 800 000	2 063 899
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	800 000	779 517
Плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин	450 000	173 942
Плата за использование земельных участков	81 000	72 091
Плата за содержание служебного автобуса	3 540 000	2 787 317
Плата за аренду помещений	210 000	0
Плата за размещение инфраструктуры связи	1 080 000	1 317 017
Плата за эксплуатацию сети водопровода	684 000	798 000
Дополнительные доходы	0	2 845 803
Содержание и ремонт общего имущества МКД №6	0	4 197 636
Фонд МКД 6	0	396 340
<b>Итого доходов</b>	<b>75 579 752</b>	<b>77 953 479</b>

**Расходы**

Вид расходов

Сумма расходов,  
руб./год

Вид расходов	Сумма расходов, руб./год	
<b>Управление</b>		
Оплата труда	9 733 000	9 658 308
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, в т.ч. от несчастных случаев на производстве (30,2% от расходов на оплату труда)	2 939 366	2 700 447
Аренда помещения	792 000	792 000
Услуги связи	96 000	222 029
Оргтехника, расходные материалы, канцтовары	410 000	393 942
Програмное обеспечение	300 000	199 194
Малоценные предметы и прочие расходы	390 000	373 467
<b>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по долгосрочным договорам</b>		
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	2 550 000	2 103 334
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	5 260 000	6 136 830
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	606 000	496 000
Уборка территории поселка	14 900 000	15 140 823
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	9 300 000	9 517 286
Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок	250 000	423 345
Содержание официального сайта	12 000	0
Содержание служебного автобуса	3 540 000	2 775 223

<b>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам</b>		
Содержание и ремонт улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	<b>1 030 000</b>	<b>912 962</b>
Содержание и ремонт высоковольтного электрооборудования	<b>480 000</b>	<b>117 870</b>
Содержание и ремонт сетей электроснабжения	<b>150 000</b>	<b>379 342</b>
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	<b>400 000</b>	<b>180 070</b>
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	<b>310 000</b>	<b>58 891</b>
Содержание и ремонт системы контроля доступа	<b>430 000</b>	<b>259 587</b>
Содержание и ремонт автостоянок	<b>200 000</b>	<b>130 563</b>
Приобретение, содержание и ремонт малых архитектурных форм	<b>150 000</b>	<b>0</b>
Содержание зеленых насаждений	<b>800 000</b>	<b>648 246</b>
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	<b>150 000</b>	<b>353 930</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Аренда земельных участков	<b>430 000</b>	<b>426 000</b>
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	<b>320 000</b>	<b>228 032</b>
Земельный налог	<b>1 650 000</b>	<b>2 095 850</b>
Расход ресурсов на общие нужды (в т.ч. Освещение поселок, повысительная станция, КНС, сетевые потери )	<b>2 825 000</b>	<b>2 825 000</b>
Возмещение потерь по электричеству	<b>2 700 000</b>	<b>2 457 356</b>
Возмещение потерь по водоснабжению и канализации	<b>3 334 000</b>	<b>2 476 074</b>
Возмещение потерь по газу	<b>0</b>	<b>1 887 782</b>
Возмещение потерь по газу МКД 6	<b>0</b>	<b>117 227</b>
Возмещение потерь по ТКО	<b>0</b>	<b>251 062</b>
Прочие работы и материалы производственного характера	<b>600 000</b>	<b>589 188</b>
Возмещение убытков от временной эксплуатации котельной по адресу: квартал XV, д. 6	<b>432 000</b>	<b>0</b>
Банковские услуги	<b>1 800 000</b>	<b>1 691 296</b>
Юридические услуги	<b>400 000</b>	<b>65 655</b>
Обязательный аудит	<b>120 000</b>	<b>35 000</b>
Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки, объекты недвижимости	<b>600 000</b>	<b>597 500</b>
Организация праздничных мероприятий	<b>200 000</b>	<b>59 948</b>
Вывоз снега	<b>1 400 000</b>	<b>532 250</b>
Содержание и ремонт общего имущества МКД №6	<b>0</b>	<b>4 027 546</b>
Расходы из средств дополнительных доходов (в т.ч. приобретение и установка детского городка в квартале 7 и прочие )	<b>0</b>	<b>1 016 664</b>
Неустойки и пени , судебные издержки	<b>0</b>	<b>1 837 253</b>
Фонд МКД 6	<b>0</b>	<b>661 109</b>
<b>Непредвиденные расходы</b>	<b>1 000 000</b>	
Частичное возмещение потерь по ресурсам за 2019 год	<b>1 590 386</b>	
Ремонт детской игровой площадки в квартале XX	<b>1 000 000</b>	
Ремонт баскетбольной площадки	<b>0</b>	
<b>Итого расходов</b>	<b>75 579 752</b>	<b>77 851 483</b>

<b>Смета доходов и расходов ТСЖ "Эдем" на 2021 год</b>	
Общая площадь помещений по договорам управления	<b>170403</b>
<b>Доходы</b>	
<i>Виды доходов</i>	<i>Сумма руб./год</i>
Плата за содержание и ремонт общего имущества	<b>65 434 752</b>
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	<b>1 500 000</b>
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III, IV	<b>2 000 000</b>
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	<b>800 000</b>
Плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин	<b>170 000</b>
Плата за использование земельных участков	<b>81 000</b>
Плата за содержание служебного автобуса	<b>3 540 000</b>
Плата за размещение инфраструктуры связи	<b>1 300 000</b>
Дополнительные доходы	<b>2 400 000</b>
Плата за эксплуатацию сети водопровода	<b>800 000</b>
<b>МКД №6</b>	
Плата за содержание и ремонт общего имущества (в том числе: по статье "Содержание и ремонт МКД 6" - 17,5 р/м2, по статье "Содержание и ремонт лифтов" - 10 р/м2, по статье "Уборка мест общего пользования МКД №6" - 6р/м2, по статье "Техническое обслуживание ЗПУ" - 35 рублей с квартиры в месяц )	<b>4 351 085</b>
<b>Итого доходов</b>	<b>82 376 837</b>

### **Расходы**

<i>Вид расходов</i>	<i>Сумма расходов, руб./год</i>
<b>Управление</b>	
Оплата труда	<b>9 733 000</b>
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, в т.ч. от несчастных случаев на производстве (30,2% от расходов на оплату труда)	<b>2 700 000</b>
Аренда помещения	<b>792 000</b>
Услуги связи	<b>200 000</b>
Оргтехника, расходные материалы, канцтовары	<b>300 000</b>
Програмное обеспечение	<b>200 000</b>
Малоценные предметы и прочие расходы	<b>300 000</b>
<b>МКД №6</b>	
Оплата труда (в том числе Техник по обслуживанию лифтового хозяйства)	<b>1 241 220</b>
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, в т.ч. от несчастных случаев на производстве (30,2% от расходов на оплату труда)	<b>374 848</b>

<b>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по долгосрочным договорам</b>	
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	<b>2 588 712</b>
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	<b>5 260 000</b>
Уборка улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	<b>14 900 000</b>
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	<b>9 300 000</b>
Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок	<b>300 000</b>
Содержание служебного автобуса	<b>3 540 000</b>
<b>МКД №6</b>	
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	<b>860 000</b>
Уборка мест общего пользования	<b>720 000</b>
Содержание и ремонт лифтового оборудования	<b>725 724</b>
Содержание ЗПУ	<b>78 540</b>
<b>Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам</b>	
Содержание и ремонт улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	<b>1 500 000</b>
Содержание и ремонт сетей электроснабжения	<b>200 000</b>
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	<b>200 000</b>
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	<b>100 000</b>
Содержание и ремонт системы контроля доступа	<b>280 000</b>
Содержание и ремонт автостоянок	<b>130 000</b>
Приобретение, содержание и ремонт малых архитектурных форм	<b>120 000</b>
Содержание зеленых насаждений	<b>800 000</b>
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	<b>300 000</b>
<b>Прочие расходы</b>	
Аренда земельных участков	<b>430 000</b>
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	<b>320 000</b>
Земельный налог	<b>2 100 000</b>
Расход ресурсов на общие нужды (в т.ч. Освещение поселок, повысительная станция, КНС, сетевые потери )	<b>3 000 000</b>
Возмещение потерь по электричеству	<b>5 500 000</b>
Возмещение потерь по водоснабжению и канализации	<b>5 000 000</b>
Возмещение потерь по газу	<b>1 832 040</b>
Прочие работы и материалы производственного характера	<b>600 000</b>
Банковские услуги	<b>1 800 000</b>
Юридические услуги	<b>100 000</b>
Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки, объекты недвижимости	<b>800 000</b>
Организация праздничных мероприятий	<b>100 000</b>
Вывоз снега	<b>2 200 000</b>

Неустойки и пени, судебные издержки	<b>500 000</b>
<b>МКД №6</b>	
прочие расходы (замена ламп освещения , доводчиков , запорных устройств, электроэнергия на общие нужды, очистка свесов от снега в зимний период, устранение последствий засоров, комплектующие и т.д. )	<b>350 753</b>
<b>Итого расходов</b>	<b>82 376 837</b>
<b>Остаток</b>	<b>0</b>

**Комментарий:**

**Смета составлена на основании фактических финансовых показателей за 2020 год**

Потери по ресурсам (разница между поступившими от собственников денежными средствами за предоставленные КУ и денежными средствами, подлежащими оплате поставщикам РСО за КУ):

Электричество - 5 800 000 рублей

Водоснабжение - 3 000 000 рублей

Канализирование - 2 300 000 рублей

Газоснабжение - 2 000 000 рублей

**Примечание :**

В случае увеличения собираемости и получения дополнительных доходов, собранные средства в размере 1 000 000 рублей будут направлены на погашение потерь по ресурсам не указанным в смете. При получении дополнительных доходов в размере превышающем 1 000 000 рублей , собранные денежные средства будут направлены на строительство спортивной площадки за МКД 6.



# Контакты офиса ТСЖ

<b>Адрес</b>	<b>143441</b> , Московская область, Красногорский р-н, д. Гаврилково, ЭЖК"Эдем", квартал 18, дом 8, офис 1	
<b>Время работы</b>	В будние дни с <b>10-00</b> до <b>19-00</b> , в субботу с <b>10-00</b> до <b>15-30</b>	
<b>Телефоны</b>	+7 (495) 050-05-12 +7 (495) 988-06-11	
<b>Электронная почта</b>	<b>tszh@edemgrad.ru</b> director@edemgrad.ru security@edemgrad.ru passport@edemgrad.ru bill@edemgrad.ru com@edemgrad.ru	Общая почта Управляющий директор Зам. по безопасности Паспортист Кассир Комендант

## Контакты обслуживающих организаций

Медицинское обслуживание [Фельдшерско-акушерский пункт](#)  
(498) 692-1075

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

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

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

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

ЦенТел  
Техподдержка: (495) 504-44-44  
почта - helpdesk@cnt.ru

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

NETBYNET  
(Нэт Бай Нэт Холдинг)  
[www.netbynet.ru](http://www.netbynet.ru)  
Техподдержка: (495) 980-24-00  
почта - support@netbynet.ru  
По вопросам подключения:  
(495) 980-25-00 new@netbynet.ru

«СОТА» Система безопасности и контроля  
[www.msbk-sota.ru](http://www.msbk-sota.ru)  
Абонентская служба: (495) 978-6604  
Почта – info@msbk-sota.ru