

# **Отчет Правления ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи» по деятельности за 2022 финансовый год (с апреля 2022 г. по март 2023 г.) и предложения на 2023 год (с апреля 2023 г. по март 2024 г.)**

## **1. Организационные мероприятия.**

Проведено 20.03.2022 г. общее собрание участников ТСН КП Стрижи, с участием 78 % голосов принято 10 решений, все выполнены.

Проведено 20.03.2022 г. общее собрание собственников земельных участков КП Стрижи, с участием 64 % голосов принято 6 решений, из них не выполнено 1.

### **Не выполненное решение Общего собрания:**

Проведенные инженерно-геодезические изыскания в 2021 г. выявили 44 земельных участка, обнесенных забором, где зарегистрированы реестровые ошибки и самозахваты земель. Устранение ошибок затруднено в связи с наложением земель на дорогу общего пользования и участки других собственников, которые в свою очередь накладываются на земли других собственников. Была достигнута предварительная договоренность с ООО «Волга-Инвест» и представителем Росреестра о проведении работ по исправлению реестровых ошибок на одном из кварталов поселка (5-6 смежных домов). Стоимость услуг была определена в 7000 руб. с участка, при условии выполнения работ для всех собственников квартала. При положительном решении Росреестра по этому кварталу можно было подать заявку на исправление ошибок всего поселка. При мотивированном отказе Росреестра материалы направлялись в суд. Было принято Решение Общего собрания: Устранить реестровые ошибки и самозахваты земельных участков в КП Стрижи. Поручить правлению ТСН КП Стрижи решение текущих вопросов по землям общего пользования в КП Стрижи.

Совместно с подрядчиком был выбран квартал для исправления кадастровых ошибок, в который вошли земельные участки по ул. Вишневой 56, 56а, 58, 58а. Выбор был обусловлен тем, что из-за кадастровых ошибок проезда к участкам 54 и 54а не стало. Собственникам ул. Вишневой 56, 56а, 58, 58а было сделано предложение самостоятельно заключить договора с кадастровым инженером или оформить доверенность на представление интересов собственников для проведения работ по исправлению ошибок. Обратной связи от собственников не последовало.

На заседание правления Товарищества вынесено предложение: Товариществу заключить договор на комплексные кадастровые работы по устранению реестровых ошибок на одном из кварталов поселка за 28000 руб. , что позволит выработать механизм удешевления процедуры межевания земельных участков и решить с соседями и собственником дороги спорные моменты, исключив вероятность реестровых ошибок.

Решением Правления (протокол № 43 от 14.08.2022 г.) предложение было отклонено, денежные средства Товарищества на устранение кадастровых ошибок не выделены.

### **Большинством голосов собственников земельных участков отклонено на Общем собрании 2 предложения:**

1 . Для обеспечения освещенности дорог общего пользования в поселке поручить правлению ТСН КП Стрижи установку фонарных столбов на участках, где отсутствует освещение. Разрешить использовать денежные средства Товарищества для приобретения, доставки, монтажа и подключения к сети фонарных столбов с последующим предъявлением собственнику земельного участка, у которого расположен столб, расчета затрат для их компенсации. При отказе собственника земельного участка компенсировать затраты разделить их на всех собственников земельных участков поселка и включить в платежную квитанцию целевой платеж с указанием адреса неплательщика, срока уплаты для компенсации затрат по приобретению, монтажу и подключению фонаря освещения дороги общего пользования в поселке.

2. В поселке проведен оптоволоконный интернет. Подключены к нему сейчас около 40 абонентов. Периодически происходит пропадание сигнала, скорость не соответствует заявленным параметрам. Требования по обеспечению надежности интернета, снижению стоимости абонентского обслуживания не решаются. Аргумент провайдера - сюда больше никто не зайдет, при таком малом количестве абонентов. С привлечением специалистов выявлено, что при монтаже использованы дешевые материалы, трассировка проведена по газовым линиям и с нарушениями, которые не обеспечивают надежную связь. Для обеспечения надежности и качества оптоволоконной связи предлагался к рассмотрению проект выполнения подземной оптоволоконной трассы (канализации) в поселке. В этом случае была возможность выбора надежного провайдера с приемлимой стоимостью услуг. При предварительном рассмотрении предложений подрядчиков стоимость подземной трассы 4 волоконного кабеля по поселку с 33 колодцами (каждый на 4 домовладения), с подземным подключением 120 домовладений составляла 6,1 млн руб., с каждого земельного участка 50 830 руб.

Выполнение решений Общих собраний и заседаний Правления ТСЖ (ТСН) КП Стрижи на 01.03.2023 г. (приложение № 1 к отчету Правления)

На основании принятых Общими собраниями решений на заседаниях Правления формировались планы работ и мероприятия по их реализации, председатель правления ежемесячно заключал договора с исполнителями, в т.ч и с Управляющим КП Стрижи на выполнение работ в поселке.

Выполнение плана работ, мероприятий в КП «Стрижи» на 01.03. 2023 г. (приложение № 2 к отчету Правления)

## **2. Ожидаемая доходная часть сметы ТСН КП Стрижи за 2022-23 год (приложение № 3 к отчету Правления) не выполняется на 205 712 руб. по причинам:**

2.1 Несвоевременная оплата членских взносов участниками Товарищества и платежей собственников земельных участков за содержание и управление общим имуществом, коммунальные услуги. По состоянию на 01.03.2023 г. просроченная задолженность, на которую начисляются пени, составила 256 418 руб. Налицо несправедливость — одни добросовестно оплачивают за других мероприятия, устранение аварий, благоустройство, проводимые в поселке. Потребуется продолжить практику взыскания задолженности с учетом издержек по решению суда. Самый большой долг на 01.03.2023г. имели домовладения: Вишневая 35 - 23 590 руб., Сиреневая 62 - 17 142 руб., Сиреневая 47 - 14 445 руб., Вишневая 63 - 15 552 руб., Вишневая 41 - 14 391 руб., Вишневая 40 - 13 713 руб., Вишневая 43 - 14 391 руб., Сиреневая 27 - 11 460 руб., Вишневая 42 - 12 840 руб.

2.2. Платежи по судебным решениям меньше планируемых. Направлялись судебные иски за несвоевременные платежи за содержание и управление общим имуществом, коммунальные услуги к Выровой Т.В. (Сиреневая 62) и к Чекалину В.Н. (Вишневая 60, Вишневая 68). С Выровой Т.В. судебные приставы взыскали всю сумму иска, а Чекалин В.Н. на суде инициировал примирение сторон с полным погашением своей задолженности.

## **3. По расходной части сметы ожидаемое невыполнение на сумму 260 342 руб.**

3.1. Будет допущен перерасход по потреблению электроэнергии скважинами добычи воды по причинам:

- бесконтрольное потребление воды собственниками земельных участков, т. к. она же бесплатная. Однако на следующий год в смету затрат будет заложена большая сумма и оплачиваться она будет жителями, у нас нет других источников финансирования.
- аварии на водоводе поселка выявлялись несвоевременно, вода изливалась на рельеф. Планируется установить контроллеры на водоводы для своевременного выявления повышенного расхода воды.

- аномально жаркое лето, большой объем воды уходил на поливы.
- запущена в эксплуатацию новая скважина, которая улучшила водоснабжение поселка, но привела к дополнительному потреблению электроэнергии;
- подключены к водоснабжению новые земельные участки

Сведения о потреблении воды и платежам за электроэнергию в 2021 -2022 г. представлены в (приложении № 4 к отчету Правления)

3.2. Не выполнены запланированные мероприятия по улучшению жизнедеятельности в поселке, т.к. велась подготовительная работа, формировались технические требования, велись согласования, отбирались подрядчики.

#### **4. Наличие денежных средств в ТСН КП Стрижи на 01.01.2023 г.**

По состоянию на 01.03.2023 г. на счету ТСН КП Стрижи 394 542 рубля и 161 335 рублей денежных средств на спецсчете, поступившие за подключение домовладений к системе водоснабжения,. В подотчете Управляющего КП Стрижи 46 803 рубля.

Все затраты Товарищества подтверждены решениями Общего собрания и правления, авансовыми отчетами, комиссионными актами, бухгалтерскими документами, чеками.

Ревизором проверена финансовая деятельность Правления ТСН КП Стрижи, отчет опубликован в чате WhatsApp ТСН КП Стрижи и размещен на сайте тсн-стрижи.рф (приложение № 5 к отчету Правления)

#### **5. Предложения для формирования плана работ на 2023-2024 г.**

##### **5.1 Освещение дорог в поселке**

До настоящего времени освещены не все участки улиц в поселке. Но это уже не темнота, которая была раньше. Для обеспечения освещенности централизованно были закуплены столбы и фонари освещения и с помощью жителей поселка подключены. Домовладельцы, возле которых устанавливались фонари освещения, компенсировали затраты Товарищества (кроме Вишневой 53). Часть фонарей передано собственниками на баланс Товарищества, есть возможность осуществлять их централизованный ремонт с отнесением затрат на имущество Товарищества. Проведен расчет средней стоимости электроэнергии на освещение улиц поселка и производился вычет из ежемесячных платежей за освещение улицы поселка. Установить дополнительные уличные фонари освещения у домовладений где недостаточное освещение и на въезде в поселок. Если будут освещены фонарями все улицы поселка улучшится его внешний вид и безопасность.

##### **5.2 Зброшенныя земельныя участки.**

Часть земельных участков в поселке брошено более трех лет, заросли сорняками и кустарником. Это приводит к риску возникновению пожаров, семена сорняков разносит по поселку, там обитают клещи, в недостроенных строениях играют дети, что может привести к травмам. На брошенных участках Управляющим выполнялся покос травы, примыкающей к дороге, уборка строительного мусора, спилены деревья и кустарники, мешающие проезду транспорта.

Неоднократно предлагалось владельцам брошенных владений привести в порядок участки, скосить траву, установить забор и фонари освещения, соответствующие Требованиям поселения.

Вести диалог с собственниками брошенных земельных участков, переписку с администрацией Красноярского района, Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации Красноярского района, судебными и правоохранительными органами по бесхозным земельным участкам.

### **5.3 Дороги**

Дороги в поселке принадлежат частному лицу, которому предложено передать их в муниципальную собственность. В соответствии с п.12 ст.85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Направлено обращение в прокуратуру и Росреестр, возможно потребуется подать судебный иск с приложением материалов, доказывающих расходы жителей по строительству и ремонту дорог в поселке.

До решения этого вопроса уборка снега и ремонт дорог, проездов в поселке выполняется на средства Товарищества, нет возможности участвовать в программах государственно – частного партнерства (комфортная сельская среда, дорожное строительство).

Проведен опрос жителей поселка, где собственники земельных участков высказались за создание дорожного фонда поселка, из которого деньги будут идти только на ремонт дорог в поселке и больше никуда, с ежемесячным фиксированным платежом для всех собственников земельных участков по 500 руб/мес., включаемый в ежемесячно рассылаемые Товариществом платежные квитанции собственникам земельных участков поселка.

### **5.4 Газовые линии**

Проводились регулярные осмотры газопровода, информация о выявленных дефектах оформлялась актами и направлялась собственнику газопровода и надзорные органы. Велась переписка с собственником газовых сетей, структурами Газпрома, районной администрацией, Ростехнадзором, Министерством энергетики по обеспечению безопасной эксплуатации газопровода.

Собственнику газопровода в поселке Ростехнадзором выдано предписание убрать все насаждения на трассе и оптоволоконные провода с газопровода. Принято судом решение об остановке газопровода поселка на 30 дней для устранения дефектов.

### **5.5 Сети водоснабжения.**

В сети водоснабжения поселка были задействованы две артезианские скважины, в 2022 г. построена и введена в эксплуатацию скважина № 3. Лицензия на добычу воды не получена, т.к. финансирование ее подготовки отклонено решением Общего собрания. Сети водоснабжения проведены практически по всему поселку, распределительная арматура установлена в колодцах. Часть жителей пользуется водой собственных скважин и физически отключены от сети водоснабжения поселка. Проведена ревизия всех водоразборных колодцев поселка с составлением схем, дефектных ведомостей, фотографированием гребенок. Выявлены критичные участки, которые могут привести к аварийной ситуации. Выполнялась работа по обеспечению надежности системы водоснабжения поселка, заменены все текущие задвижки и клапана. За прошлый год произошло 6 аварийных утечек из водовода, в т.ч. 2 раза на врезке скв.1 в водовод (проведена замена участка водовода) и 4 раза по запорной арматуре на направлении водоразбора домовладений (весной нужно делать график остановки скважин и замены неисправной арматуры).

Требуется выполнить первичную техническую инвентаризацию системы водоснабжения поселка, с которым нужно будет идти в суд и доказывать его существование, прикладывать материалы о понесенных затратах Товариществом за все время его эксплуатации.

Требуется произвести ремонт и замену изношенных участков водовода и арматуры, для чего потребуются временно его останавливать.

### **5.6 Пропускная система и безопасность.**

В настоящее время реализованы две системы доступа в поселок жителей с помощью программного обеспечения, которые дублируются в случае возникновения неисправности. Контролировалось наличие одного проезда на территорию поселка, остальные проезды старались перекрывать или перекапывать. Проведен капитальный ремонт механизмов шлагбаума, которые износились в процессе эксплуатации. Аппаратура видеонаблюдения, установленная на КПП, контролирует и идентифицирует номер автомобиля и образ человека. При краже имущества есть возможность отследить проезд транспорта или проход посторонних лиц.

Установленный регистратор позволяет подключить дополнительный жесткий диск и еще 30 камер для контроля улиц и периметра поселка, актуально разместить камеры видеонаблюдения на скважинах поселка для контроля коллективного имущества и периметра поселка, реализовать мероприятия по повышению уровня безопасности в поселке.

### **5.7. Исправление кадастровых ошибок**

По информации с публичной кадастровой карты земельные участки в нашем поселке имеют смещение от присвоенных им координат. Землеустроители называют это кадастровыми ошибками, а причинами их возникновения называют неправильно предоставленные застройщиком координаты земельных участков. Проблемы могут возникнуть с собственником дорог поселка, соседями или купле-продаже земельных участков. Выполнена работа по наложению горизонтальной геодезической съемки на границы 93 земельных участков КП Стрижи на кадастровом плане территории для определения масштабов проведения работ и стоимости ее реализации. Работы по исправлению кадастровых ошибок на территории КП Стрижи Товариществом сейчас приостановлены.

Эффективнее и дешевле выполнить эту работу в поселке поквартально, т. к. потребуются согласования с собственниками всех соседских участков и дорог (проездов).

### **5.8 Избрание ревизора Товарищества**

Для обеспечения контроля за деятельностью Правления требуется избрать ревизионную комиссию (ревизора) Товарищества. Его функция – проверить финансовые документы Товарищества и доложить Общему собранию о наличии нарушений, дать рекомендации по их устранению. Общее собрание должно принять решение о поощрении ревизора за выполненную работу.

### **5.9 Избрание состава Правления Товарищества**

На Общем собрании ТСН КП Стрижи избиралось Правление Товарищества для рассмотрения и принятия текущих решений по жизнедеятельности Товарищества, взаимоотношениям жителей поселка, сотрудничеству с административными и надзорными органами, сторонними организациями, в составе 9 человек:

Члены правления в 2022 — 2023 г	Количество заседаний Правления на которых принял(а) участие
Васюнин Михаил Иванович	6
Гиздатуллин Риф Фагирович	8
Животовский Сергей Анатольевич	3
Закиркин Александр Анатольевич	8
Крюков Андрей Борисович	8

Кузьминов Семен Борисович	5
Куралина Елена Ивановна	4
Маврин Дмитрий Владимирович	6
Рыжкова Милана Владимировна	6

Проведено 8 заседаний Правления ТСН КП Стрижи, на котором рассмотрено и принято 70 решений, из них на 01.03.2023 г. не выполнено 2 решения.

Все решения оформлены протоколами, которые опубликованы в чате WhatsApp **ТСН КП Стрижи** и размещены на сайте **тсн-стрижи.рф**

Избранный на предыдущих общих собраниях состав правления Товарищества отработал на мой взгляд достойно, хотя жителям поселка виднее. Хочу поблагодарить всех, кто несмотря на свою занятость находил время и возможность принимать действенное участие в благоустройстве поселка, устранении инцидентов и аварий. Должна быть сменяемость и другие люди примут и реализуют правильные решения, которые прежнее правление найти не сумело, для улучшения условий жизни в нашем поселке.

#### **6. Приходно- расходная смета ТСН КП Стрижи на 2023-2024 г.**

Проект приходно-расходной сметы на период апреля 2023 г. по март 2024 г. с приходной частью 1 821 281 руб. и расходной частью 1 812 650 руб. (**приложение № 6 к отчету Правления**) сформирован на основании Перечня работ, выполняемых персоналом Товарищества, в коттеджном поселке «Стрижи» (**приложение № 7 к отчету Правления**) .

Финансирование резервного фонда на улучшение жизнедеятельности в поселке предусмотрено из переходящего остатка денежных средств на расчетном счету Товарищества по состоянию на 01.02.2023 г.

Проведены расчеты и изменены суммы вычетов из платежей домовладельцев за отсутствие подключения к системе водоснабжения поселка (своя скважина) — 412 руб/мес. и за освещение уличными фонарями общественной территории — 64 руб/мес. за каждый светильник (**приложение № 8 к отчету Правления**) .

Рассчитаны суммы начислений собственникам земельных участков вне границ КП Стрижи для компенсации эксплуатационных расходов на добычу и транспортировку воды до потребителя — 6 100 руб/ год. (**приложение № 9 к отчету Правления**)

На основании вышеизложенного рассчитаны тарифы и суммы членских взносов участников Товарищества и единых обязательных платежей за содержание и управление общим имуществом КП «Стрижи», коммунальные услуги от собственников земельных участков не вступивших в Товарищество, а также количество голосов на Отчетно - выборном Общем собрании членов ТСН КП Стрижи и на Общем собрании собственников земельных участков КП Стрижи. (**приложение № 10 к отчету Правления**). В бюллетенях голосования указывайте число Ваших решающих голосов в соответствии с данным приложением. Участники Товарищества принимают участие в голосовании на обеих Общих собраниях.

Председатель Правления ТСН КП Стрижи

Р.Ф. Гиздатуллин