

Отчет
Правления ТСН «ТИЗ Дроздово-1» о проделанной
работе в 2019-2020 гг.

Уважаемые члены Товарищества. К большому сожалению, по причине пандемии нам не удалось провести общее годовое собрание в прошлом году. Хорошо хоть в марте этого года сняли режим жесткой самоизоляции для людей в возрасте 65+, к категории которых принадлежит большинство жителей нашего поселка.

Основные вопросы в этот период легли на Правление, которое работало в активном режиме и решало все насущные проблемы, возникающие в жизнедеятельности Товарищества. В том числе Правление рассмотрело и утвердило Отчет за 2019 г. и произвело перераспределение средств в некоторых статьях расходов в рамках утвержденного бюджета. Так было принято решение о приобретении новой газонокосилки и снегоуборочной машины, взамен вышедших из строя. Увеличена статья расходов на содержание в исправности водонапорной башни и содержание охраны за счет экономии средств по другим статьям. Всего в 2019-2020 гг. было проведено 12 заседаний Правления.

За отчетный период в жизни нашего поселка произошли значимые события. В соответствие с новым законодательством была изменена организационно – правовая форма. Товарищество индивидуальных застройщиков было преобразовано в Товарищество собственников недвижимости и решением общего собрания 24.07.19г. была утверждена новая редакция Устава ТСН «ТИЗ Дроздово-1». Новый Устав конкретизировал, более детально уточнил положения, регулирующие отношения между жителями поселка, и внешнюю хозяйственную деятельность Товарищества.

Теперь об отдельных вопросах, волнующих каждого жителя:

Мусор: Постановлением Правительства РФ №1156 в редакции от 15.12.18г. были установлены правила обращения с Твердыми Коммунальными Отходами. И все, кому не лень, попытались на этом заработать. В их числе Мосэнергосбыт, ряд других операторов, не имеющих к этому никакого отношения. Они начали выставлять персональные счета к жителям. Постановлением областного Правительства был определен Каширский региональный оператор, ответственный за вывоз мусора. Однако наладить с ним деловые отношения удалось только после многочисленных обращений руководства Правления в Правительство РФ, Правительство Московской области, Администрацию Ленинского района и прокуратуру. Только после этого были аннулированы все необоснованно выставленные счета. На сегодняшний день вывоз мусора осуществляется в хорошо налаженном режиме.

Оплата членских взносов: Требование п.3.Ст.14 Федерального закона №217-ФЗ предусматривает безналичную оплату членских взносов в подобных нам структурах. Открытие счета в ПАО «Сбербанк» упростило для наших жителей эту процедуру. Это, по нашему мнению, упрощает возможность оплаты, не привязываясь к конкретному времени, так и оперирования денежными средствами. Отпадает необходимость возить наличность в банк. Реквизиты счета распространены среди членов Товарищества. Однако только 20 членов Товарищества воспользовались этой возможностью.

Говоря о членских взносах необходимо отметить злостных неплательщиков. Это Первушин С.М. (Луговая, 13) и Зенкина В.Н. (Луговая, 10). Что касается Первушина, то разговор о его долгах идет уже несколько лет. Теперь, по нашему обращению в суд с него в принудительном порядке будет взыскана недоимка. Что касается Зенкиных, то они прекратили платежи с января 2019 г. мотивируя отсутствием жировок, в которых должны

быть четко расписаны статьи, из которых складывается платеж, тарифы и прочее, присущее управляющим компаниям многоквартирных домов. У нас нет управляющей компании, которая ведёт коммерческую реализацию услуг. Размер членских взносов определяется на основании приходно-расходного расчета, утверждаемым общим собранием членов товарищества. По взысканию их задолженности аналогичное судебное решение по известной причине приостановлено и будет возобновлено при определении правопреемника.

Суды: Кроме указанных выше судебных дел по задолженностям, много времени пришлось затратить на суды по искам Зенкиных. Они уже практически 2 года пытаются в судебном порядке отменить принятые общими собраниями Товарищества решения и в первую очередь, утверждение Устава в 2019 г.. За это время ими было подано 3 иска и проведено 8 судебных заседаний, в которых Зенкин В.В. выступал истцом, а Зенкина В.Н. его доверенным лицом. После смерти Зенкина В.В., его жена продолжила судебные тяжбы. Эти заседания приводят к огромным тратам, как рабочего времени, так и финансовым затратам. Пришлось нанять адвоката, чтобы отбиваться в законном порядке. Все судебные дела еще не закончились и еще одно очередное заседание назначено на 30 марта т.г.

Охрана: Осуществлявшее ранее охрану нашего поселка ООО ЧОО «ОП-ТЕМП» расторгло действовавший договор и предложило новые, более дорогие условия. Поэтому Правлением было принято решение по организации дежурств с самозанятым лицом. Кроме того, во исполнение решения общего собрания была смонтирована система автоматического управления шлагбаумом с удаленной диспетчеризацией. У жителей поселка появилась возможность проезда как самим, так и их гостям с использованием специального пульта, мобильного телефона или интернета. Жители постепенно освоили эту систему и уже практически нет нареканий. Кроме Зенкиной В.Н., которая периодически устраивает демонстративные акции по блокировке въезда с вызовом полиции. Мотивирует нарушением ее прав и требует, чтобы охрана ее беспрепятственно пропускала. Уже даже полиция перестала реагировать на ее действия.

Остается открытым вопрос о сохранении охранника на въезде в поселок. В связи с тем, что в последние годы значительно возрос размер минимальной оплаты труда в Московской области и составляет в 2020 г. 15 тыс.руб. то затраты на охрану конечно возросли. Нет четкого решения по этому вопросу и среди членов Правления. С одной стороны дороговато, с другой - присутствие охранника как-то сдерживает от посещения нежелательных гостей и празднующих с соседних поселков, да и автоматика шлагбаума иногда барахлит. Поэтому этот вопрос требует отдельного решения жителями поселка.

Электроснабжение: С передачей наших энергосетей Мосэнергосбыту практически прекратились случаи срывов в поставке электроэнергии. Все это произошло после постройки за счет членов Товарищества второго ввода (который вообще-то был предусмотрен при строительстве поселка, но не завершен). В 2019 году были окончены работы по освещению улиц, заменены фонари на более экономичные, установлены фонари на детской площадке и там, где их не хватало. Поэтому снизились затраты на электроэнергию общественного пользования.

Водоснабжение: Водонапорная башня, водозаборный узел и система водоснабжения находятся в изношенном состоянии. В течение прошедших двух лет неоднократно устранялись протечки в корпусе башни, менялись задвижки и глубинный насос с заказом автокранов и автовышек. Это довольно дорогое удовольствие. Правлением рассматривался вопрос о строительстве системы насосной напорной подачи

воды в действующую систему водоснабжения с исключением водонапорной башни. Уже сделали своими силами строительство врезного колодца для последующего подключения водоснабжения с новой системы. Рассмотрели предложения подрядных организаций, но все очень дорого. С другой стороны ни скважины, ни башня, ни системы водоснабжения не имеют государственной регистрации. И при производстве работ можно нарваться на определенные неприятности. С июня 2019 г. Правлением трижды подавались заявления в Министерство экологии и природопользования на выдачу лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения садоводческих некоммерческих товариществ. На все заявления получен отказ. Сотрудники министерства пока сами не могут разъяснить, какие формы товариществ попадают под упрощенный порядок лицензирования. А получить лицензию в обычном порядке в нашей ситуации уже практически не реально. Изменились законы, нормативы и положения по которым строили нашу систему.

Канализация: Канализационно-насосная станция, емкости перелива очистных сооружений, ряд колодцев также находятся в изношенном состоянии и требуют постоянного восстановительного ремонта. За отчетный период несколько раз производилась замена фекальных насосов, сдавались в ремонт 2 канализационные станции, менялись тепловые реле на этих станциях. В овраге была восстановлена канализационная линия, разрушенная оползнем. Выход из строя канализационного оборудования во многом вызван наличием в стоках половых тряпок, детских памперсов, женских прокладок и других предметов, которым место в мусорке, а не здесь.

Территория: Согласно утвержденных планов в 2019 г. был произведен частичный ремонт нарушенного асфальтового покрытия у домов № 1 и 22 по ул. Луговой, уложен новый асфальт у контейнерной площадки для мусора. Для безопасности дорожного движения установлены зеркала бокового обзора на въезде и на повороте на ул. Луговую. Постоянно ведется кошение травы летом на общественной территории уборка снега зимой по всем улицам. Выполнен ремонт детской площадки, зимой сделали снежную горку для детей. Весной производилась антиклещевая обработка участка у детской площадки. Подъездную дорогу от магазина до шлагбаума в свое время удалось сдать муниципальным органам, теперь ее убирают они, а благодаря жильцам нашего поселка, подающим заявки на сайт Правительства Московской области «Добродел» и в 2019 и в 2020 на ней сделали ямочный ремонт. Нам удалось включить этот участок дороги в план капитального ремонта на 2021 г., хотя о его выполнении пока трудно говорить с уверенностью, так как ведутся работы по строительству водозаборного узла по программе «Чистая вода» при въезде в наш поселок. Эти работы связаны с проходом тяжелой строительной техники. Сроки их выполнения уже значительно нарушаются.

Имущество: В 2020 г. в состав имущества ТСН были приобретены газонокосилка и снегоуборочная машина. Внесены изменения в баланс. Что касается остального имущества, то следует отметить, что все крупное имущество, а именно: водопровод, водозаборный узел, самотечная канализация, очистные сооружения, электроснабжение, ограждение поселка, дом охраны, дороги и проезды находятся на балансе «Оргэнергогаза» и числятся как незавершенные строительством. Поэтому все наши затраты по поддержанию всего этого в рабочем состоянии фактически идут на сохранение чужого имущества. А наши работы по завершению работ энергоснабжения поселка и передача системы энергетикам встретили категорический запрет. «Оргэнергогаз» не в состоянии завершить строительство и сдать в эксплуатацию, нет на это средств. И самостоятельно списать их на убытки не может. Работа с ними продолжается, но пока какого-то понимания и ответных действий не видно.

В утверждаемом плане затрат на 2021 год приведены затраты за период с 2019 по 2020 годы.

Приводим таблицу планируемых и фактических затрат за отчётный период:

Финансовый план ТИЗ «Дроздово-1» на 2021 г.

		План 2019г.	Факт 2019г.	Факт 2020г.	План на 2021г.
1	Электроэнергия объектов общего пользования	450 000	384 852	326 004	350 000
2	Вывоз мусора	300 000	230 311	231 977	230 000
3	Охрана	240 000	240 000	440 000	720 000
4	Текущее содержание посёлка (60 000 руб./мес.)	600 000	600 000	600 000	720 000
5	Земельный налог	132 216	132 216	132 216	132 216
6	Банковско-канцелярские расходы, юридические услуги	30 000	31 222	57 709	60 000
7	Содержание дома охраны, пункта сбора мусора	15 000	30 232	18 523	60 000
8	Содержание водопровода	100 000	252 052	366 893	150 000
9	Содержание канализации	100 000	125 140	72 348	100 000
10	Ремонт техники, бензин	50 000	32 318	28 881	50 000
11	Сдача дома охраны	100 000	0	0	
12	Установка автоматического пропуска на охране	250 000	0	73 599	60 000
13	Благоустройство территории, приобретение техники	100 000	178 510	224 578	200 000

Всего:	2 467 216	2 236 853	2 572 728	2 832 216
--------	-----------	-----------	-----------	-----------

Затраты связанные с строительством станции второго подъёма водопровода, сдача дома охраны, получение лицензии на пользование подземными водами необходимо изыскать поэтапно за счёт нереализованных планов и сэкономленных средств.

Правление ТСН «ТИЗ Дроздово-1»