

О Т Ч Е Т

Правления ТСН «ТИЗ Дроздово-1» о проделанной работе в 2022г.

Уважаемые члены Товарищества. Вашему вниманию представляется отчет Правления о проделанной работе в 2022 году.

За истекший период было проведено девять заседаний, на которых рассматривались вопросы контроля выполнения утвержденных Общим собранием смет доходов и расходов, в случаях необходимости перераспределением финансовых ресурсов между статьями расходов, организацией ремонта имеющегося оборудования, поддержанием чистоты и порядка на территории поселка.

Как следует из Акта проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2022 г., проведенной Ревизионной комиссией, затраты превысили Финансовый план, утвержденный Общим собранием 22.05.2022г.

Дополнительные затраты связаны с ростом тарифов на электроэнергию, ростом объемов вывозимого мусора, проведением неоднократного незапланированного ремонта водонапорной башни, устранением аварии на поселковом водопроводе и значительными расходами, связанными с судебными делами. Все эти затраты своевременно были санкционированы решениями Правления.

Следует отметить, что зачастую жильцы поселка в мусорные контейнеры кроме бытового мусора выбрасывают и строительные отходы, образующиеся при ремонте домов. Хотя ранее было принято решение о самостоятельном заказе ими для этих целей специальных контейнеров.

Имеющаяся в поселке водонапорная башня за двадцать с лишним лет эксплуатации пришла в полную негодность. Поэтому жителями поселка еще в 2017 году было принято решение о замене ее современной водозаборной установкой.

В ноябре 2022г. Правление утвердило обновленную схему подачи воды, которая отличается улучшенными эксплуатационными характеристиками, простотой обслуживания и более низкой стоимостью оборудования. Был проведен ряд подготовительных работ. Для ускорения работ по модернизации ВЗУ был организован сбор недостающих денежных средств. Активная часть жителей нашего поселка произвели авансовый платеж членских взносов за 2023 г. в размере 520,8 тыс. рублей. Это позволило уже до конца года произвести монтаж необходимого оборудования и 21 декабря произвести запуск новой схемы водоподачи. Водонапорная башня при этом была полностью отключена.

Однако авария в декабре месяце на магистральном водоводе у дома на ул. Луговая № 22 (Супрун Е.Е.) не позволила нормально завершить пуско-наладочные работы и продолжить обустройство новой системы.

Правлением было принято решение о незамедлительном начале работ по устранению протечки на водоводе, а именно: демонтаж асфальтового покрытия со снятием бетонных дорожных плит, отрывка траншеи для обеспечения доступа к месту разрыва. Одним днем выявить дефектное место и устранить последствия не удалось. Только теплая погода в это время помогла избежать вероятных нехороших последствий. Заказ экскаватора и оплата рабочих были произведены из общего фонда. Комиссия установила, что причиной аварии стало применение когда-то труб для прокладки дополнительного водопровода на территории участка из материалов, отличных от материала труб общей системы. Затраты на устранение аварии составили

37 тыс. рублей. Восстановление демонтированного дорожного покрытия будет произведено в летний период. На это также потребуются денежные средства.

Учитывая, что за прошедшие годы существования нашего поселка многие жители строили и перестраивали жилые дома и различные объекты на своих участках с подводом к ним водопроводов, исключить повторение подобных аварий практически невозможно. Поэтому нам всем надо определиться с источником покрытия затрат на их устранение. Пункт 5.1.9. нашего Устава гласит, что Товарищество вправе требовать в судебном или ином порядке возмещения понесенных затрат.

Начиная с принятия нового Устава в июле 2019 году наш ТСН «ТИЗ Дроздово-1» преследуют судебные иски вначале от семьи Зенкиных (ул.Луговая, 10), а затем от Зенкиной В.Н. За прошедший период было подано множество исков и жалоб для рассмотрения которых было назначено 48 судебных заседаний, из них 37 в Видновском городском суде, 6-Красногорском апелляционном суде, и 5- в Саратовском кассационном суде. Для примера: рассмотрение уголовного дела в отношении Председателя товарищества по иску Зенкиной В.Н. длилось с 16.06.2021 по 24.11.2022 гг. Было назначено 19 заседаний. Оплата только услуг адвоката составили 50 тыс.рублей.

Поддаваемые иски содержали требования признать недействительным решение Общего собрания о принятии нового Устава в 2019г., решения Общих собраний, проводимых 28 марта 2021г и 22 мая 2022 г.. Иск о неправомотности сбора членских взносов на обслуживание и содержание объектов общего пользования, о неправомотности установки автоматического шлагбаума на въезде, что якобы препятствует свободному проезду Зенкиной В.Н.. Последний иск был уже подан в январе 2023 г. о компенсации морального вреда в размере 300 000 руб., который якобы был причинен в рамках рассмотрения дела Зенкиной В.Н. об отмене решений Общего собрания, проведенного 21 июля 2019 г. и отмене утвержденного Устава нашего товарищества. Решением Видновского городского суда 14.03.2023. в этих требованиях Зенкиной В.Н. было отказано. Теперь следует ожидать подачу Зенкиной В.Н. жалоб в апелляционную и кассационную инстанции, с целью обжаловать это решение.

В тоже время практически на протяжении 3-х лет с 2019 г. владельцы собственности (ул.Луговая, 10) по надуманной причине не уплачивали членские взносы и только в судебном порядке задолженность в 2022 г. была погашена. С началом 2023 г. оплата производится с нарушением периода погашения задолженностей.

К рассмотрению указанных исков судами кроме руководства ТСН были привлечены также ДАО «Огрэнергогаз», ПАО «Газпром». Из всех поданных исков по одному были отменены 4 пункта Устава, остальные были оставлены без удовлетворения, либо вовсе не приняты к рассмотрению.

Все это отвлекает от текущей работы руководство по содержанию нашего поселка и требует дополнительных финансовых затрат. Судебные издержки и оплата адвокатов в 2022 г. составили 103 тыс. рублей (годовая оплата 2-х жителей). Всего за 2019-2022 г.г. эти издержки обошлись нашему бюджету в 221 823 рубля, или 4 822 рубля с каждого жителя. Взыскать с Зенкиной В.Н. хотя бы часть понесенных затрат в судебном порядке пока не удается. Все решения о возмещении этих затрат Зенкина

В.Н. засыпает частными жалобами, что не позволяет открыть исполнительное производство.

Все это наводит на мысль о сознательных попытках Зенкиной В.Н. нарушить нормальную деятельность нашего Товарищества. Учитывая вышеизложенное Правление предлагает Общему собранию официально исключить владельца Адресной недвижимости Зенкину В.Н. (ул.Луговая, 10) из членов Товарищества ТСН «ТИЗ Дроздово-1» по отрицательным основаниям, а именно: длительное уклонение от оплаты членских взносов, необоснованные обращения в правоохранительные, судебные органы, влекущие серьёзные материальные издержки и подрыв репутации нашего товарищества. В тоже время на всех судебных заседаниях она сама заявляет, что не является членом Товарищества. Это отмечено протоколом Правления 27 ноября 2021 года, как добровольный выход из членства нашего товарищества.

Еще один важный вопрос, который выносится на рассмотрение Общего собрания – о членах Товарищества. Пунктом 6.1. нашего Устава членами Товарищества являются собственники Адресной недвижимости на его территории по состоянию на 21 июля 2019 г. За прошедшее время ряд членов Товарищества ушли из жизни и владельцами Адресной недвижимости стали их наследники, а некоторые владельцы сменились путем купли-продажи недвижимости. Нормы Устава гласят, что членами Товарищества новые собственники недвижимости становятся только после ее государственной регистрации, подачи соответствующего заявления Товариществу и уплаты вступительного взноса (п.6.6.). Форма заявления и размер взноса и категории собственников, к которым относятся необходимые дополнения в Уставе не определено. Было бы правильно, если Собрание поручит новому составу Правления разработать и утвердить на своем заседании указанные документы для дальнейшего применения. Кроме того, необходимо разработать порядок введения санкций в отношении владельцев Адресной недвижимости, нарушающих установленный порядок обязательных платежей (п. 11.2.6. Устава).

В настоящее время Правление получило заявления о приеме в члены Товарищества от нового владельца Адресной собственности по ул. Полевая д.3 Полищук Ярослава Николаевича.

В январе-феврале текущего года нарекания многих жителей нашего поселка вызывала огромная лужа на дороге на въезде в районе стройки ВЗУ. Дело в том, что эта дорога находится в ведении местных муниципальных органов и Товарищество юридически не имеет право производить на ней какие-либо работы. Можно фотографировать нарушения и отправлять на сайт муниципалитета. После ряда фотографий наших жителей лужа была ликвидирована. Аналогичные фото весной прошлого года вынудили произвести ямочный ремонт асфальтового покрытия указанной дороги.

Учитывая, что в последние годы функции сторожей свелись лишь к охране сторожки на въезде и открыванию шлагбаума, при двукратном росте стоимости оказываемых услуг, собранием было принято решение об отказе от этих услуг.

В начале 2022 г. договор с охранной организацией был расторгнут и допуск жителей на территорию начал осуществляться путем самостоятельного открытия ими шлагбаума с персонального пульта, либо по звонку с личного телефона. Экономия средств в 2022 г. составила 426 тыс. рублей, а в 2023 г. будет уже 736 тысяч.

В целом жители освоили услуги диспетчеризации пункта пропуска. Машины скорой помощи, спецслужб, такси и гостей жителей поселка практически без проблем

заезжают на территорию. Жалоб от жителей уже не поступает. Однако еще не все научились правильно пользоваться пультами открытия шлагбаума. При однократном нажатии на кнопку, он через 10 секунд автоматически закрывается, для закрытия шлагбаума с пульта, необходимо нажать два раза при нажатии один раз, шлагбаум остается в открытом состоянии. Кому-то это не нравится.

В течение прошедшего года общественная территория содержалась практически в порядке. Регулярно скашивалась трава, дороги очищались от снега. Но не все получалось так, как бы хотелось.

В связи с жалобами на шум от близко живущих наших соседей, прекращена заливка катка и сооружение снежной горки для детей.

Правление надеется, что жители в ходе собрания выскажут свои предложения и замечания для улучшения нашей жизни в поселке.

При разработке проекта финансового плана на 2023 год Правлением учтены затраты, понесенные на модернизацию ВЗУ с учетом авансовых платежей ряда жителей поселка в 2023 г., в т.ч. увеличение затрат на электроэнергию, вывоз мусора, увеличение кадастровой стоимости земель общего пользования (87 120 256,3 руб.) и как следствие увеличения земельного налога.

В связи с продолжающимися судебными исками Зенкиной В.Н., прекращение которых не предвидится, в проект финансового плана введена новая статья расходов «Юридические услуги».

Учитывая, что размер ежемесячных взносов в размере 4 500 рублей не дает возможности завершения модернизации ВЗУ, поэтому проект плана содержит ограничение перспективных видов работ, и обеспечивает только финансирование статей, без которых нельзя обойтись.

Принимая во внимание, что у Товарищества в настоящее время отсутствуют оборотные средства, предлагается с 1 июля 2023 года увеличить размер членских взносов до 5 000 рублей.

При условии строго соблюдения жителями сроков уплаты членских взносов, удастся реализовать намеченные планы по текущим работам.

Расчет предлагаемого финансового плана на 2023 г. произведен из размера членских взносов:

- | | |
|---|---------------|
| - первое полугодие с 01.01.2023г. по 30.06.2023г. | - 4 500 руб., |
| - второе полугодие с 01.07.2023г. по 31.12.2023г. | - 5 000 руб.. |

Анализ прихода членских взносов в 2023 году:

Взносы	Приходная часть (руб.)	Освоенная часть (руб.)
Взносы не собранные за 2022 год	67 500	
Авансовые взносы за 2023 год собранные в 2022 году		520 800
Полный объем взносов в 2023 году (с повышением с 01.07.23. до 5 000 руб)	2 675 400	
Остаток средств на 01.01.2023.	8 243	
Всего:	2 751 143	520 800

Бюджет на 2023 год:	2 230 343
----------------------------	------------------

На данном очно-заочном собрании нам необходимо рассмотреть и утвердить план затрат и размер членских взносов на 2023 год.

Предлагается к утверждению разработанный Правлением 18.03.23г. следующий план затрат на 2023г.:

Финансовый план на 2023 год:

№	Статья расходов	План (руб.)
1	Электроэнергия объектов общего пользования	450 000
2	Вывоз мусора	250 000
3	Земельный налог	261 364
4	Диспетчеризация пункта пропуска	114 000
5	Банковско-канцелярские расходы	20 000
6	Юридические услуги	100 000
7	Текущее содержание поселка	720 000
8	Расходы на содержание объектов и техники	314 979

Всего:	2 230 343
--------	------------------

Правление ТСН «ТИЗ Дроздово-1»

Члены правления:

Черненко Е.В.



Баишев Р.К.



Рыбка С.А.



Стативко В.Л.



Хохлачев А.В.

