

Отчет Правления о проделанной работе за 2022 год ТСН «Яхрома-СБ».

Вводная часть

I раздел. Успехи и достижения

II раздел. Проблемы в работе

Выступающий: Председатель Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашина Е.Н.

I раздел. Успехи в 2022 г.

По решению общего собрания собственников домовладений, расположенных на территории коттеджного поселка, ТСН «Яхрома-СБ», согласно Протоколу общего собрания собственников № 1 от 10.02.2018 г., ТСН осуществляет управление имуществом, находящимся в общем пользовании, эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры, оказывает или организует оказание коммунальных услуг.

В отчете приведены основные работы и услуги, которые были оказаны собственникам домовладений, расположенных на территории коттеджного поселка, ТСН «Яхрома-СБ».

Хозяйственная часть

1. Электросети:

в течении года проводились работы по очистке охранной зоны ЛЭП. По высокой части, на расстоянии 500 метров через овраг регулярно производится обрезка кустов и деревьев полосой шириной 4 метра. На территории ТСН также была опилена вся растительность, которая могла способствовать порыву ЛЭП.

2. Водоснабжение и водозаборный узел:

На ВЗУ в этом году был проведен ряд работ для обеспечения стабильной работы системы и оборудования по подаче воды в поселке. Необходимость о проведении работ обсуждались на Правлении и проводились по решению Правления, так как не всегда была возможность выносить вопросы, требующие оперативного решения, оперативно выносить на общее голосование.

2.1. До 2022 года ВЗУ был подключен к электросети через опоры, которые находятся на участке №38. Правлением было принято решение организовать резервную линию питания для ВЗУ со стороны третьей Светлой улицы. Были проведены работы по

прокладке кабеля в траншее, переносе трехфазного счетчика. Проведен запуск оборудования с резервной линии. В настоящий момент, ВЗУ полностью обезопасен и защищен от воздействий третьих лиц.

Также при проведении кадастровых работ и топографической съемки было установлено, что собственником участка № 38 выполнен самозахват муниципальной территории на 1,5 метра. Ограждение участка установлено с отклонениями, в результате чего, столбы Товарищества оказались внутри участка на территории собственника. Правление намерено добиться возврата границы участка, тем самым вернуть опоры ЛЭП под контроль и обслуживание Товарищества.

Также при проведении кадастровых работ, было обнаружено, что под ЛЭП ведущей на водозаборный узел, собственником участка №38 было возведено деревянное строение, что противоречит Постановлению Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160.

Изучив генеральный план Товарищества, который согласован с Администрацией Дмитровского района, а также зарегистрирован в отделе Архитектуры города Дмитрова, были обнаружены расхождения с фактическими расположениями некоторых участков земель общего пользования.

Например: Протоколом № 29 от 11.07.1997 года под ВЗУ было выделено 3 510 кв.м охранной зоны, на сегодняшний день площадь территории ВЗУ составляет 3 076 кв.м.

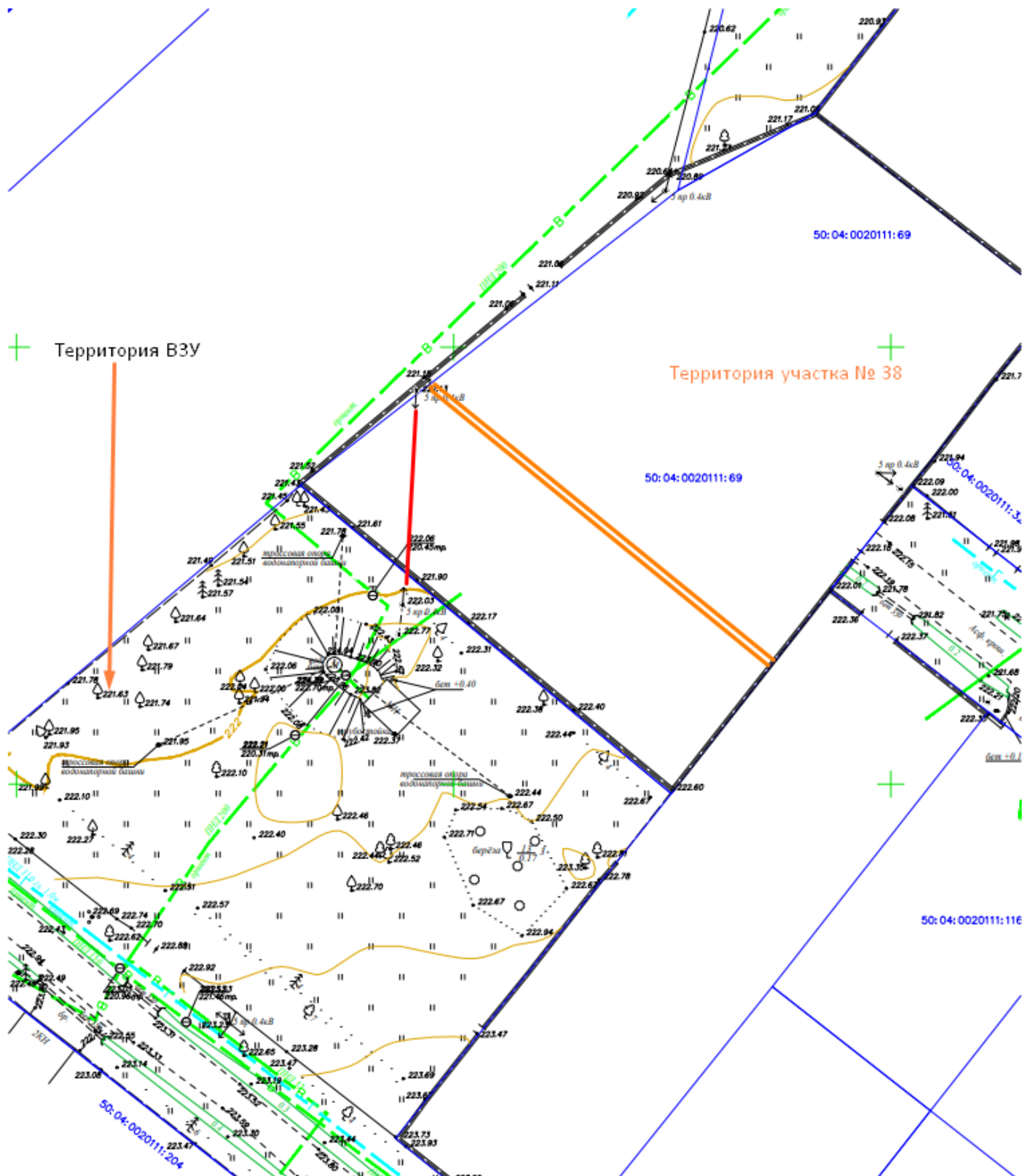
Из полученных материалов, мы видим, что территория ВЗУ была изъята у Товарищества без согласия всех собственников и поставлена на кадастровый учет физическими лицами совладельцами участка №38.

На схеме ниже отображается линия ЛЭП, которая была построена Сбербанком без нарушений, а также утверждена управление архитектуры и градостроительства города Дмитрова.

Красной линией отмечена ЛЭП которая проходит по участку № 38. И оранжевой линией отмечена граница ВЗУ, которая была смещена на 10-15 метров собственником участка №38 и границы участка были согласованы во время регистрации участка фиктивным председателем. На схеме мы видим, что собственник совершил захват территорий, и создал Товариществу дополнительные препятствия в обслуживании линий, а

Приложение № 1 к п. 4 бюллетеня ОС № 13 от 10.06.2023

также с нарушением установил строение в охранной зоне ЛЭП. Дополнительно, данный вопрос будет обсуждаться в пункте 7.



2.2. При перепадах напряжения в сети, ветреной погоде и разрядах молний, на ВЗУ случались аварийные отключения автоматики. Регулярно, после аварийного отключения, запуск насоса и оборудования производились в ручном режиме. Данную процедуру не всегда удавалось провести оперативно и своевременно, в виду того, что информация об отключении определялась только визуально, по давлению воды в кране. Так же постоянные перепады напряжения были не безопасны для работы насоса и автоматики, вопрос о том, как уберечь оборудование от перепадов обсуждался Правлением. Для решения данного вопроса требовалась установку стабилизатора напряжения. В 2022 году Правлением было принято решение на установку стабилизатора напряжения на ВЗУ. Было подобрано и установлено три стабилизатора напряжения (в связи с тем, что на ВЗУ трехфазное подключение). Вместе со стабилизатором на ВЗУ было установлено заземление и УЗИП, а также камера видеонаблюдения внутри здания насосной для оперативного реагирования в случае отключения и за контролем работы приборов и автоматики.

3. Прилегающая территория:

Вокруг Товарищества идет активный рост борщевика Сосновского. По сравнению с 2021 годом увеличились зоны его роста. Активно борщевик произрастает со стороны леса по Первой Светлой улицы, по третьей Светлой на границе с лесным массивом от КТП 356. Данное растение ядовитое, и очень быстро распространяется занимая с каждым годом все больше и больше территорий. Мы вели и продолжаем вести с ним борьбу на окружающей территории Товарищества. Но также хочется добавить обращение к собственникам: не все собственники считают своей обязанностью выкашивать борщевик Сосновского, и допускают на своих участках активный рост и его цветение, мы настоятельно просим вас периодически окашивать ваши участки как для борьбы с борщевиком, так и в противопожарных целях. Правление намерено в этом году вести активную борьбу с участками, которые собственники не обслуживают. Будут поданы жалобы в администрацию для применения штрафных санкций.

Административная часть

4. Поступления оплат от населения в Товариществе имеет регулярный характер. Оплаты за коммунальные ресурсы и ежемесячные платежи поступают на расчетный счет, а также оплаты через приложения дают возможность собственникам производить своевременные оплаты. По сравнению с 2021 годом:
- 97% платежи поступают своевременно в установленный срок;
 - 2% предпочитают оплачивать начисления с задержкой (3-8 месяцев);
 - 1% собственников протестуют против оплат, с которыми Товарищество вынуждено вести досудебную и судебную работу.

Автоматизированная система оплаты коммунальных и прочих платежей показала себя только с положительной стороны, ТСН не имеет сезонных трудностей в финансовых вопросах. Согласно статистики в среднем ежемесячные поступления взносов составляют 500 000 руб. На рисунке статистика оплат по месяцам:

Обороты за Январь 22	614 899,94
Обороты за Февраль 22	449 139,45
Обороты за Март 22	493 961,72
Обороты за Апрель 22	420 952,73
Обороты за Май 22	501 849,83
Обороты за Июнь 22	441 897,38
Обороты за Июль 22	558 933,62
Обороты за Август 22	622 898,41
Обороты за Сентябрь 22	629 056,13
Обороты за Октябрь 22	449 247,45
Обороты за Ноябрь 22	443 107,58
Обороты за Декабрь 22	549 271,93
Итого	6 175 216,17

5. Успешно продолжает функционировать сайт yakhroma-sb.ru, приложение Комета, приложение ЖКХ. Регулярно ведется работа по бесперебойной работе этих ресурсов.
6. Проводилась работа по имущественным вопросам.
- На основании имеющихся архивных документов в 2022 году мы провели Топографическую съемку земель общего пользования. На объекты инфраструктуры были оформлены технические паспорта и декларации объектов. Были получены технические описания на: КТП-356, КТП-357, Водозаборный узел, Водонапорная башня и скважина, ГРП, Административное здание, Линия электропередач (с опорами и проводами), подземные линейные объекты (водопровод и газопровод). Специалистами Центра независимой оценки и экспертизы была проведена оценка имущества.
- На рисунке отображается оценочная стоимость объектов ТСН:

Наименование объектов оценки	Стоимость, посчитанная затратным подходом, руб.
Водонапорная башня объемом 46 куб.м.;	1 400 000
Газорегуляторный пункт блочный №508, площадью 12 кв.м.;	900 000
Сооружение электроэнергетики КТП 357 6/0,4 кВт, площадью 8,4 кв.м.;	1 600 000
Сооружение электроэнергетики КТП 356 6/0,4 кВт, площадью 8,5 кв.м.;	1 600 000
Административное здание площадью 45,2 кв.м.;	1 200 000
Артезианская скважина глубиной 190 м.;	3 900 000
Насосная станция площадью 10,8 кв.м.;	700 000

Общая оценка имущества составила – 11 300 000,00

По линейным объектам в настоящий момент на стадии завершения технические паспорта, далее документы будут переданы для оценки экспертам.

7. 2022 году Товариществом было подано три иска против должников:

(1) Июнь 2022 год ответчик Тимофеев А.А., - не является членом Товарищества с ноября 2019 года. Ответчик наравне со всеми прочими собственниками пользуется имуществом и объектами инфраструктуры общего пользования, но отказывается нести расходы на их содержание, не оплачивает оказанные ему услуги и выполненные работы.

Иск за период с ноября 2019 по декабрь 2021

Сумма иска – 81 916,22

(2) Октябрь 2022 год ответчик Егорова А.Р. - не является членом Товарищества с января 2022 года. Ответчик наравне со всеми прочими собственниками пользуется имуществом и объектами инфраструктуры общего пользования, но отказывается нести расходы на их содержание, не оплачивает оказанные ему услуги и выполненные работы.

Иск за период с мая 2018 по декабрь 2021

Сумма иска – 10 808,91.

По данному делу вынесено Решение суда.

Некоторые истребуемые суммы сокращены с учетом исковой давности. Сумма долга к погашению по решению суда – 3 444,87, а также возмещены частично расходы на судебные издержки в размере – 6 400,00

(3) Ноябрь 2022 год ответчик Давыдова Ю. - не является членом Товарищества с ноября 2022 года. Ответчик наравне со всеми прочими собственниками пользуется имуществом и объектами инфраструктуры общего пользования, но отказывается нести расходы на их содержание, не оплачивает оказанные ему услуги и выполненные работы.

Иск за период с января 2021 по ноябрь 2022

Сумма иска – 134 209,96

В будущем планируется подать иски за следующие периоды.

II раздел. Проблемы, с которыми столкнулись члены Правления в 2021 г., методы и средства, которыми они решались.

Проблемы.

1. Самой главной проблемой мы считаем процесс оформления нашего имущества. Товарищество оказалось в сложной ситуации с неоформленным имуществом и землями общего пользования. Наше чрезмерное доверие, сыграло с нами злую шутку. Теперь нам за все это приходится платить.

Пока эта проблема не решена, но как я говорила выше, мы ее решаем именно в таком темпе, который для нас только возможен. Нас предупреждали, что процесс не быстрый. При изучении деталей порядок действий менялся. Мы очень надеемся и верим, что вопрос мы сможем решить. К делу подключены различные структуры и специалисты разного уровня.

2. Запланированный проект по замене АСКУВ при его реализации столкнулся со сложностями. Массовая замена счетчиков без перекрытия воды не возможна. Трудность в том, что нам для перекрытия воды необходимо опустошать водопровод и только потом установить счетчик. На водопроводе отсутствует запирающая арматура. Мы не можем отключать отдельно каждый луч, нет такой технической возможности. Но далее мы столкнулись с проблемой, из-за отсутствия проекта водоснабжения, не понятно в каком направлении и как уложены трубы поселке. При проведении топосъемки был составлен детальный план водопроводной системы. В настоящий момент мы ожидаем специалиста по воде, который разберет порядок движения воды в Товариществе и предложит нам конструктивное решение по установке запорной арматуры на лучи, для дальнейшей возможности замены счетчиков. В день технически возможно установить только 4-6 счетчиков. Т.е. оставить поселок более чем на 20 дней без воды или проводить работы урывками

— мы не можем. Я также напомню, несмотря на то что вода у нас в поселке не дорогая, но мы недобираем по балансовым счетчикам около 40% расхода. Просьба ко всем потребителям, вместе с сантехником Степаном, проверить работу своих приборов учета, а также дать возможность Степану снять показания с приборов учета.

3. Еще одна неприятная особенность на территории ТСН — это агрессивно настроенная «оппозиция».

2022 год у нас ничего не изменилось. Продолжаются бесконечные обращения в проверяющие органы, незаконное уклонение от платежей. Эти собственники не стыдясь стараются обмануть всех, обойти закон, и нагло клеветать на действия Правления. К тому же к письменным кляузам, добавились мелкое хулиганство, а также вредительство которое уже может потянуть и на уголовную статью.

Поселок на 90% состоит из адекватных людей, которые ценят комфорт, ухоженную территорию и порядок. Правление будет и дальше способствовать развитию поселка, выносить на общие собрания программы развития инфраструктуры и вести работу по благоустройству.

Правление одобряет все инициативы собственников, всячески способствует их продвижению и воспроизведению.

4. Проблема должники. Все оппозиционеры = должники. Так как эта проблема с этими жильцами не решается на договорной основе, и как было отмечено ранее, Правление ведет судебную работу по истребованию задолженности.

В злостных неплательщиках:

три брошенных участка; №№ 17, 109, 123

три постоянно проживающих: №№ 1,2,38 (принадлежащие одной семье), № 119, №127. Дела по этим должникам находятся в суде.

Имеются текущие просроченные задолженности, список номеров не прикладываем на общем собрании, но на сайте есть раздел должников, каждый желающий может проверить долги своего соседа.

Товариществу для развития и оказания достойных услуг собственникам, нужны своевременные оплаты, Правление сократит время на постоянные уведомления о долгах, и сделает что-то нужное, приятное и красивое.

Приложение № 1 к п. 4 бюллетеня ОС № 13 от 10.06.2023

Предлагаем тратить время только на позитивные мероприятия.

Всем добра!

Вопрос в бюллетени № 4.

Голосование: ЗА / ПРОТИВ / ВОЗДЕРЖАЛСЯ.