

К вопросу №4 повестки Общего собрания №19 от 28.06.2025г.

Отчет Правления о поделанной работе за 2024 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 2024 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» в 2024 году.

Хозяйственная часть.

1. Электросети:

В течении года проводились работы по очистке охранной зоны ЛЭП. По высокой части, на расстоянии 500 метров через и вдоль склонов оврага регулярно производится обрезка кустов и деревьев в охранной зоне. На территории ТСН также была опилена вся растительность, которая могла способствовать порыву ЛЭП (за исключением участков, собственники которых обещали произвести данные работы самостоятельно).

В сентябре 2024 года, со стороны ПАО «Россети Московский регион», произошло кратковременное превышение напряжения критически выше допустимого. В следствие чего, на КТП №№ 356, 357, 358 от высокого напряжения сгорели предохранители, опорные и проходные изоляторы. Данный перепад напряжения был зафиксирован приборами учета СОМЕТА на КТП и по всей линии Товарищества.

Была проведена работа по устранению аварии. Произведена замена выгоревшего оборудования. Данное оборудование отвечает за безопасную работу КТП и трансформаторов. Работы проводились подрядчиком ООО

«МИК». Подрядчиком после завершения работ, специализированной лабораторией были проведены испытательные работы ЛЭП, которые показали и подтвердили, что работы проведены качественно без нарушений. В дальнейшем, для оперативного аварийного вызова бригады по ремонту электрообъектов, был заключен договор с ООО «МИК» на диспетчерские услуги и техническое обслуживание КТП.

2. Водоснабжение и водозаборный узел:

На ВЗУ, принадлежащей и обслуживаемой Товариществом, в 2024 году был проведен капитальный ремонт с заменой водонапорной башни Рожновского на новую емкость. При проведении ремонта была произведена экспертиза фундамента, а также экспертиза износа существующей башни.

В Заключении эксперта, оценивавшего состояние объекта, а именно - водонапорной башни - сказано: «конструкция устаревшая, металл изношен, образовавшийся залом на стенке башни после аварии на водопроводной линии, устранить невозможно. Требуется полная замена башни».

Башня Рожновского 1996 года выпуска подлежала сносу. Срок службы по паспорту башни Рожновского составляет до 15 лет. Срок службы и возникновение неисправности зависит от условий эксплуатации и выполнения всех технических требований к эксплуатации. С 1996 года по 2021 год башня не обслуживалась, что значительно сократило срок ее службы. Согласно правилам эксплуатации, водонапорную башню Рожновского необходимо обслуживать один раз в 3 года. В рамках технического обслуживания проводят окраску наружных поверхностей, удаление ржавчины внутри резервуара, санитарную обработку. Такие работы стали проводиться в Товариществе на регулярной основе только с 2021 года.

В 2025 году запланированы работы по замене задвижек и переносу пожарных гидрантов. В ходе проведения инвентаризации на водопроводной сети были выявлены нарушения в процедуре установки пожарных гидрантов (смещение гидранта к одной из стенки люка, что не давало возможности состыковать гидрант с пожарной колонкой). Работы по замене задвижек и переносу пожарных гидрантов будут проводиться с января по май 2025 года, а также с октября по декабрь 2025 года.

3. Прилегающая территория:

Вокруг Товарищества, практически по всему периметру, произрастает борщевик Сосновского. По сравнению с прошлыми годами зона его роста качественно увеличилась.

Активно борщевик произрастает со стороны леса вдоль 1-й Светлой улицы, а также по 3-й Светлой улице 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

Приложение № 1 к п. 4 повестки ОС № 19 от 28.06.2025г.

продолжаем вести с ним борьбу на окружающей территории Товарищества, а именно: ежемесячно проводим вырубку борщевика на всех проблемных местах. К сожалению, борщевик растения агрессивное и не все методы механического удаления успешны. Написаны жалобы и обращения в Администрацию Дмитровского г.о. с требованием проведения мероприятий по удалению борщевика на территориях, которые входят в сферу ответственности Администрации нашего района. Ответы не получены.

4. *Дороги и проезды.*

На территории Товарищества на постоянной основе проводятся мероприятия по чистке снега зимой, покосу травы в весенне-летний период времени, очистки ливневых канализаций от мусора, еженедельная санитарная уборка территории, освещение поселка, контроль за въездной группой и за периметром Товарищества.

Административная часть.

5. Поступления оплат от собственников и членов ТСН имеет регулярный характер. Оплаты за коммунальные ресурсы и ежемесячные платежи поступают на расчетный счет Товарищества. Оплаты через приложения также дают возможность собственникам производить оплаты коммунальные бесппроблемно и своевременно. В 2024 году:

- 84% платежей поступают своевременно в установленный срок, без просрочки;
- 10% платежей поступает с задержкой (3-8 месяцев);
- 4% собственников не оплачивают взносы за оказанные ТСН услуги. С такими жителями поселка Товарищество вынуждено вести досудебную и судебную работу.
- 2% собственников, это те, кто (по разным причинам) отсутствовали долгое время и увеличивали долг перед ТСН, но сейчас Правление разыскало их, связь установлена и, надеемся, вопросы с задолженностями по этим участкам будут разрешены мирным, не судебным, способом.

Судебная работа в Товариществе ведется в отношении всех должников, которые имеют просроченную задолженность. При подаче иска сумма долга увеличивается кратно. Судом начисляются пени, а также судебные расходы, которые могут превышать 250 000 рублей, это, как правило: экспертизы, копии документов в двойном экземпляре для суда и ответчика, услуги адвоката, пошлины.

Именно поэтому Правление на регулярной основе призывает всех должников своевременно оплачивать коммунальные платежи и взносы.

Также, в 2024 году, в Арбитражном суде Московской области рассматривался иск о признании права собственности ТСН «Яхрома-СБ» имущества и земель общего пользования (подробнее далее).

6. Успешно продолжает функционировать сайт yakhroma-sb.ru, приложение «Комета», приложение ЖКХ. Регулярно ведется работа по бесперебойной работе этих ресурсов.

II раздел. Проблемы.

1. Оформление имущества ТСН «Яхрома-СБ».

Арбитражный суд Московской области отказал в признании права собственности общего имущества в собственность Товарищества, но в мотивировочном решении Арбитражный суд отмечает, что имущество и земли общего пользования должны принадлежать собственникам на правах общедолевой собственности. Правление в настоящий момент занимается данным вопросом, продолжаем консультации по решению Арбитражного суда, занимаемся сбором и подготовкой необходимых документов. Процесс трудоемкий, долгий с учетом того, что все сроки давности были упущены, оригиналы правоустанавливающих документов так и не были возвращены и переданы в Товарищество двумя составами Правления периодов 1999-2018гг. (в частности, до сих пор оригиналы прав на землю находятся в руках Самощина В.С.).

Мы в мельчайших подробностях знаем о попытках нескольких собственников помешать нам решить проблему с оформлением нашего общего имущества. Мы знаем кто, зачем и как пытается навредить Товариществу, какие способы они используют, в какие «кабинеты» ходят и как аргументируют свою подлость.

На Товарищество пишутся доносы и жалобы в проверяющие органы, в Прокуратуру, в Совет народных депутатов и аппарат Администрации Дмитровского г.о. Мы в курсе всех этих поползновений. НА ВСЕ ЖАЛОБЫ даются ответы, ВСЕ измышления доносчиков в их ЖАЛОБАХ не находят подтверждения надзорных и проверяющих органов. Правление готовит симметричные ответы.

Невзирая на это, цель Правления этого созыва по-прежнему — объединять и объединяться, создавать необходимый всем жильцам поселка комфорт, планировать долгосрочно, максимально соотнося эти планы с нашими финансовым возможностями.

2. Проблема должников.

Данная проблема сохранялась на протяжении всего времени существования Товарищества.

Приложение № 1 к п. 4 повестки ОС № 19 от 28.06.2025г.

В долгосрочных неплательщиках собственники т.н. «брошенных» участков: №№ 17, 109, 123.

Опасная тенденция сохраняется у 10% - своевременно не оплачивать коммунальные и целевые взносы. Данные собственники получают услуги в полном объеме, всегда требуют качественного обслуживания к своим участкам и при этом считают, что взносы можно вносить с задержкой, вносить в объемах, которые им выгодны или не вносить вовсе. Призывать к совести таких собственников мы перестали. Все суды, на которых они утверждали, что платить не должны или будут платить как и когда им захочется, были ими разгромно проиграны! У нас есть утвержденный общим собранием большинством голосов членов ТСН регламент по работе с такими должниками и Правление оставляет за собой право при имеющейся непогашенной задолженности ограничить таким «добросовестным» жителям пользование водой, электроэнергией, услугой контролера на КПП.

Имеются текущие просроченные задолженности: список номеров участков с просроченной задолженностью (более 3 месяцев) сейчас находится на Доске информации, а также размещен и обновляется регулярно на сайте в меню «Документы», вкладка - «Должники». Каждый зарегистрированный собственник может проверить свои долги и тут же на сайте их обнулить, внося оплату.

Товариществу для развития, спокойного функционирования и оказания услуг надлежащего качества нужны своевременные оплаты. Призываем вести себя добропорядочно и не жить за счет своих соседей. Давайте уважать и поддерживать друг друга!