

***Отчет о хозяйственной деятельности правления товарищества ТСН  
«Яхрома-СБ» за 2019 год***

В 2019 году январь по октябрь Председателем Правления был В.Л. Григорьев. в состав Правления входили: Кунцева Е., Исмаилов Т., Юрченко Д. Николашина Е. Действующий состав Правления ТСН «ЯХРОМА-СБ» был утвержден протоколом общего собрания от 05.10.2019 года. В связи с уходом с занимаемой должности по собственному желанию, бывшего председателя правления В.Л. Григорьева, была переизбрана решением общего собрания на должность председателя правления бухгалтер Е.И. Николашина.

Работа предыдущего состава и нового состава Правления в 2019 году проходила *в экстремальном режиме*, что обусловлено неудовлетворительным состоянием текущих дел в товариществе в момент смены администрации, отсутствием системы документооборота, надлежащего учета, а также координации работы с собственниками. Кроме того, кардинальные изменения в действующем законодательстве потребовали своевременных действий по приведению документов и дел в ТСН «ЯХРОМА-СБ» в соответствие с нормативными актами, вступившим в силу.

Несмотря на сложности ситуации, Председателем и Правлением товарищества был проделан существенный объем работ по различным направлениям:

**I. Административные работы.**

***1.1 Формирование реестра членов товарищества.***

Ведение реестра позволяет отследить общее количество земельных участков, количество членов товарищества, количество индивидуальных собственников, документально подтвердить право владения либо пользования земельным участком на основании наследственных, либо иных прав. Также на основании реестра определяется количество собственников участков и площадь владения земельного участка для каждого собственника – данные необходимые для расчета суммы членских и целевых взносов, определения числа голосов, необходимых для соблюдения кворума при проведении общего собрания и принятия важных решений. При смене собственника земельного участка по дате перехода права собственности, зафиксированной в реестре членов, определяется сумма членских и целевых взносов к уплате.

В результате проведенной работы собраны копии документов, подтверждающих право собственности на земельные участки и заявления о подтверждении членства в ТСН «ЯХРОМА-СБ» от подавляющего большинства собственников, регулярно посещающих свои участки. **Правление напоминает**, что согласно части 4 статьи 15 ФЗ-217 «член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении. В случае неисполнения требования, установленного частью 4 настоящей статьи, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации».

Территория ТСН по первоначальным данным составляет 16,5 Га была разделена на 127 равных участков размером 920 кв.м. Со временем участки объединялись, владельцы участков приобретали участки у своих соседей, которые выставляли на продажу, и по данным реестра членов ТСН «ЯХРОМА-СБ» в настоящее время на территории ТСН располагается 90 землеуладение. По заявлению собственников, отдельных участков по кадастровому номеру, но объединённые одним забором, их лицевые счета были объединены в единый ЛС для учета текущих взносов. Участки, имеющие долевую собственность (два и более собственников) по заявлению собственников избрали одного из владельцев «ответственным собственником». В итоге на территории ТСН по состоянию на 28.11.20 90 собственников, являющиеся владельцами земельных участков, расположенных в границах товарищества. Из числа 90 правообладателей:

|                  |            |    |
|------------------|------------|----|
| Участок площадью | 920 кв.м.  | 60 |
| Участок площадью | 1380 кв.м. | 6  |
| Участок площадью | 1840 кв.м. | 19 |
| Участок площадью | 2760 кв.м. | 2  |
| Участок площадью | 3680 кв.м. | 1  |
| Участок площадью | 5060 кв.м. | 1  |
| Участок площадью | 5520 кв.м. | 1  |

Статус собственников представлен в таблице ниже:

| Статус                                                                                                                                                                                   | кол-во человек | кол-во участков                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|
| член ТСН «ЯХРОМА-СБ» с основания или подтвердивший членство письменным заявлением                                                                                                        | 86 чел.        | 119,5 участка<br>1 139,53 сотки         |
| статус не определен – собственники данных участков купили/вступили в наследство/приняли в дар, но заявления в члены не писали и документы, подтверждающие право владения не предоставили | 3 чел.         | 3 участков<br>27,6 соток                |
| индивидуал                                                                                                                                                                               | 1 чел.         | 1 участков<br>9,2 сотки                 |
| НЕЖИЛЫЕ - членство прекращено, т.к. участком не пользуются с основания/более 5 лет                                                                                                       | 1 чел.         | 1 участков<br>9,2 сотки                 |
| <b>ИТОГО</b>                                                                                                                                                                             | <b>90 чел.</b> | <b>128,5 участков<br/>1185,53 соток</b> |

Таким образом, на основании данных, собранных в реестре, определено количество и общая площадь земельных участков, участвующих в расчете при распределении общей суммы по приходно-расходной смете на 2021 год: 128,5 участков общей площадью 1185,53 соток.

## **1.2 Организован процесс эффективного информирования членов товарищества.**

Правлением проделана большая работа по организации эффективного информирования членов ТСН обо всех аспектах жизни товарищества и принимаемых решениях:

- в популярном мессенджере WhatsApp организована группа для оперативного информирования собственников, которая насчитывает к настоящему моменту 97 участников;
- установлен информационный стенд в административном здании товарищества, а также в беседке на детской площадке, на которых размещена значимая информация о деятельности товарищества и материалы к общим собраниям.
- Разработан и функционирует на постоянной основе официальный сайт ТСН «ЯХРОМА-СБ» [www.yakhroma-sb.ru](http://www.yakhroma-sb.ru) ;

Посредством размещения информационных материалов, сообщений и статей на сайте и информационных стендах проводится не только информирование, но и разъяснительная работа, в том числе по изменениям в действующем законодательстве. Все материалы и инфографика для сайта и стендов подготовлены членами правления ТСН «ЯХРОМА-СБ» с учетом особенностей и проблем товарищества.

## **1.3 Заключены хозяйственные договоры на сезон 2019-2020 для обеспечения работы по поддержанию инфраструктуры.**

К имеющим постоянным договорам, заключен новый договор на бухгалтерское сопровождение с ИП Степанян К.С. Заключен договор с ИП Воронкова И. О. на содержание въездной зоны под контролем, а также на техническое обслуживание освещения улиц, устранение мелких аварий на водопроводе. Заключен договор с ИП Суворовым А.Б. на оказание услуг по ремонту и проведению ТО оборудования электроснабжения (трансформаторные подстанции), и на проведение текущих ремонтных работ на территории ТСН при необходимости. Планируется заключение договора с Региональным оператором по обращению с ТКО – ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор». Заключение нового договора по вывозу мусора связан с проведением «мусорной» реформы, договор заключен согласно действующему законодательству (Распоряжение Министерства экологии и природопользования №607-RU от 09.10.2018, Постановление правительства МО №690/34 от 02.10.2018) по ценам, установленным Правительством МО, для обеспечения бесперебойной работы по вывозу мусора с территории ТСН.

## **1.4. Проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности товарищества ТСН «Яхрома-СБ» за периоды с 30.03.2018 по 31.12.2018 г., и за период с 01.01.2019 по 31.12.2019., а также по инвестиционным фондам.**

Ревизионной комиссией ТСН «Яхрома-СБ» в составе, утвержденном Протоколом общего собрания №1 от 26.05.2018 года, проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности за периоды работы с 30.03.2018 по 31.12.2018 и с 01.01.2019 по 31.12.2019. Результаты зафиксированы в отчете

(акте) о проверке и были представлены на текущем общем собрании ТСН «ЯХРОМА-СБ».

### ***1.5. Проведена сплошная инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности.***

В настоящее время задолженность перед поставщиками за оказанные услуги/выполненные работы носит текущий характер, просроченная задолженность отсутствует. Доступ к расчетному счету товарищества в Сбербанке имеют только председатель правления.

С 01 января 2020 года расчеты собственников переведены в безналичную форму согласно п. 3, статьи 14, №217-ФЗ.

По состоянию на 31.12.2019 г. на основании проведенной инвентаризации сумма непогашенной задолженности составляла **2 228 943,33**

В период 2019 г. -2020 г. члены правления занимались досудебной перепиской с должниками. Должникам из списка, которые не предпринимали никаких действий по погашению задолженности, почтой были направлены требования об уплате. Результатом досудебного урегулирования стало частичное погашение задолженности в 2020 году. По состоянию на 28.11.20 задолженность составляет **1 229 270,64** руб, что в процентом соотношении составляет снижение задолженности на **44,9% , в рублях 999 672,69**

На должников, которые по настоящее время не предприняли никаких действий по добровольному погашению задолженности, необходимо подавать заявления в суд о взыскании задолженности.

Остаток по задолженности по членским взносам на 28.11.2020 год представлен в Приложении № 13 (Сводная ведомость о дебиторской задолженности). В данной ведомости отражены собственники, имеющие задолженность более 10 000 руб.

### ***1.6. Организация учета расходов за потребленную электроэнергию абонентов, имеющими прямые договоры (платят напрямую в Мосэнергосбыт), оплата текущих взносов собственников, вышедших из товарищества и не являющимися его членами.***

В октябре 2019 года поступило заявление от собственника участка №127, Тимофеев А.А. о заключении прямого договора с ПАО «Мосэнергосбыт» (далее МЭС) на поставку 15кВт. Правление считает, что данный договор был заключен мошенническим путем, предоставляя в МОЭСК и МЭС заведомо ложные документы, заявления и разрешения. Порядок заключения индивидуальных договоров описан в постановлении правительства РФ №442 от 04.05.2012 г., конкретно здесь сказано, что члены ТСН **обязаны провести общее собрание о порядке распределения максимального уровня мощности** между устройствами, принимающими энергию, которые принадлежат **каждому члену ТСН**, и теми устройствами, которые были ранее введены в эксплуатацию. Но собственник участка №127 обманным путем предоставил недостоверные сведения в МОЭСК и подписал индивидуальный договор с МЭС. В обращении в МОЭСК собственник участка утверждал, что он не является членом товарищества, и что ТСН не позволяет подключение к линиям электропередач Товарищества, но до ноября 2019 года собственник участка №127 являлся членом ТСН, был подключен к сетям Товарищества, и данное заявление было ложью. По этому инциденту было проведено служебное расследование, в МОЭСК направлен запрос от лица ТСН, при необходимости общим собранием членов мы утвердим положенную

мощность каждому члену ТСН и обратится в суд, для ограничения мощности на участке №127 опираясь на решение общего собрания и исходя из технических возможностей наших КТП.

Собственник участка №127 отказался от установки АСКУЭ и Правлением было принято решение на участок № 127 за счет средств ТСН установить счетчик АСКУЭ для контроля расходуемой электроэнергии. Анализируя расход и счета предоставленные МЭС, собственник участка незначительно (от 80 до 200 кВт), но систематически занижает ежемесячные данные. Правление направило обращение в МЭС с описанием этой ситуации и будет следить за развитием событий, а также контролировать данные которые поступают в расчетный отдел МЭС собственником участка № 127.

С ноября 2019, собственник участка 127 не является членом товарищества. На предложение заключить договор оказания услуг ответил отказом. С ноября 2019 года текущие взносы и потери электроэнергии в сетях, собственником участка не оплачиваются. Жильцы участка №127 пользуются инфраструктурой поселка наравне с собственниками, которые оплачивают взносы для содержания имущества в рабочем состоянии. Таким образом на территории поселка проживают иждивенцы, бессовестно существующие на средства других членов товарищества.

В силу своей Уставной деятельности, ТСН не имеет иных доходов, кроме членских взносов от собственников.

На основании утвержденного Постановления № 1351 от 10 ноября 2017 года «О внесении изменений в некоторые Акты Правительства Российской Федерации по вопросам повышения доступности энергетической инфраструктуры в отношении отдельных групп потребителей» ТСН назначено субисполнителем по прямым договорам, то есть у Председателя правления есть полные права не только проверят абонентов, имеющих прямые договора, но вводить режим полного или частичного ограничения за неуплату членского взноса для данных абонентов.

Законодательно закреплено, что все, кто подключён к электрическим сетям ТСН, обязаны оплачивать часть стоимости электроэнергии, потреблённой при использовании объектов общей инфраструктуры (например, общее освещение улиц на территории Товарищества) и другого имущества общего пользования (ворота, электроснабжение водонапорной башни, сторожки), а также оплачивать часть потерь электроэнергии, возникающих в сетях ТСН. Вопрос о мерах воздействия будет предложен к рассмотрению на ближайшем собрании Членов Товарищества.

## **II. Хозяйственные работы.**

В 2019 гг. на территории ТСН «Яхрома-СБ» выполнены следующие виды работ по улучшению и поддержанию инфраструктуры:

### ***2.1. Проведена работа по замене электробытовых приборов учета собственников на счетчики системы АСКУЭ всем жителям ТСН «ЯХРОМА-СБ»***

Было установлено собственникам по заявлениям:

- однофазных счетчиков - 73;
- трехфазных счетчиков - 17;

На места общего пользования:

- трехфазный счетчик на водозаборный узел - 1;
- однофазные приборы учета на уличное освещение - 1,

- однофазные приборы учета на КПП - 1,
- однофазные приборы учета на интернет - 1.

Трехфазный прибор учета за счет средств ТСН был установлен на опосредованное подключение к сетям принадлежащим ТСН «Яхрома-СБ» на участке №127 для контроля расходов электроэнергии.

Произведена замена балансовых счетчиков.

Расходы по потребленной электроэнергии снизились в несколько раз. Анализ расходов между аналогичными периодами октябрь 2018 – март 2019 и октябрь 2019 – март 2020 представлен в таблице:

| период  | Учет по старым счетчикам (расход) | Учет по счетчикам АСКУЭ (расход) | Снижение расхода % | разница в показаниях кВт | Разница в рублях |
|---------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|
| Октябрь | 48195                             | 23 403                           | 51%                | 24 792                   | 142 554,00       |
| Ноябрь  | 34263                             | 11 280                           | 67%                | 22 983                   | 132 152,25       |
| Декабрь | 24720                             | 13 375                           | 46%                | 11 345                   | 65 233,75        |
| Январь  | 48824                             | 32 777                           | 33%                | 16 047                   | 92 270,25        |
| Февраль | 43650                             | 28 281                           | 35%                | 15 369                   | 88 371,75        |
| Март    | 29844                             | 28 319                           | 6%                 | 1 525                    | 8 768,75         |

## **2.2. Работы по реконструкции электрохозяйства товарищества.**

**2.2.1.** В 2019 году произведена частичная замена в светильниках уличного освещения ламп накаливания на светодиодные светильники.

**2.2.2.** В 2019 году произведена замена разъединителей на КТП. Один разъединитель был сломан полностью, второй - находился в аварийном состоянии.

**2.2.3.** Проведен аудит сетей ТСН. В ТСН провода электропередач очень старые, изношенные и не имеют изоляции, следовательно, фактические технологические потери по ним значительно больше чем 3%, которые заложенные в смету на 2019 г. - 2020 г.

Проведя анализ данных по потребленной электроэнергии по счетчикам АСКУЭ и потерям, которые ежемесячно отражены в счетах на оплату услуг ПАО «Мосэнергосбыт», выявлен процент потерь, и он составляет – **18-20%% (вместо 3% включенных в тариф за 1 кВт)**

Еще одна проблема, которая активно проявлялась этой зимой, это перепады напряжения в сети электропередач (особенно в зимнее время). Напряжение колебалось от 190 до 270 в.

Такие перепады в сети связаны с рядом причин:

1. Трансформаторы ТСН были в аварийном состоянии.
2. Морально устаревшая модификация трансформаторов, не способная автоматически регулировать напряжение тока в сети по фазам.
3. Данная модель Трансформаторов не предназначены для коттеджных поселков, а для производственного использования.
4. Старые линии электропередач.

Для снижения показателя потерь и расходов на их оплату, а также исключить перепады напряжения в сети, было принято решение заменить трансформаторы на новые ТМГСУ и рекомендовано заменить старые линии электропередач на современный провод СИП.

В связи с высокой стоимостью проекта по модернизации ЛЭП и трансформаторов за счет средств целевых взносов, правление предлагает к рассмотрению поэтапную целевую программу по замене линий электропередач. Вопрос по замене проводов на СИП будет проработан правлением в будущем году и также представлен на рассмотрение собственникам.

Вариант передачи на баланс сетевой обслуживающей организации также был проработан правлением. Предположительно подготовка имущества к передаче на баланс сетевой обслуживающей организации не факт, что будет стоить дешевле самостоятельной замены проводов на СИП и замены аварийных трансформаторов, но срок исполнения проекта определить невозможно, так как даже при условии успешной передачи на баланс мы были бы вынуждены ожидать от сетевой организации плановой замены неопределенный срок. Была собрана информация и отзывы представителей из других ТСН, которые передали сети на баланс МОЭСК. Переданные сети совершенно не обслуживаются МОЭСК. Годами не производится обещанная модернизация. Столбы, на которых размещаются фонари для освещения улиц в ночное время, видеорекамеры для безопасности на поселке, на которых проложена сеть интернет нашего поселка будут сдаваться ТСН в аренду для каждого вида услуг согласно тарифной ставки МОЭСК. Ежемесячная сумма аренды опор на поселке в месяц будет превышать в три-четыре раза размер затрат, включающих в себя полную замену трансформаторов и ЛЭП на СИП на средства Товарищества. Поэтому вопрос передачи сетей Правление не рассматривает.

### ***2.3. Хозяйственные работы на территории товарищества.***

В 2019 году выполнялись регулярные работы по уборке территории, покосу травы на ЗОП товарищества. Была расчищена территория въездной группы от старых строений, сгнившая бытовка которая располагалась долгое время в центральной части поселка и была переполнена крысами, демонтирована. Была проведена санитарная обрезка деревьев, расположенных под линиями ЛЭП, для предотвращения обрыва ЛЭП при штормовом ветре и обледенении.

### **III. Оценка деятельности, выводы и замечания по результатам проведенной работы.**

Несмотря на многочисленные позитивные изменения, действующее правление отмечает ряд негативных моментов:

- среди членов товарищества существует незначительный процент иждивенчески настроенных собственников. Процент собираемости основных взносов на сегодня составляет 90%. Одной из наиболее частых причин просрочки оплаты является незнание размеров и сроков оплаты взносов, непонимание процессов, происходящих в товариществе,

незнание действующего законодательства в части обязанности собственника по содержанию имущества, а также Устава товарищества. Одной из популярных причин отказа от уплаты взносов называется отказ от пользования теми или иными ресурсами. Правление напоминает, что согласно статье 210 ГК РФ «Бремя содержания имущества» на собственника возлагается бремя и риск содержания собственности. **Создание и содержание имущества общего пользования является прямой обязанностью собственника, пользование таким имуществом – его правом.**

- Правление напоминает, что контроль за своевременным сбором средств на содержание инфраструктуры и строительство объектов общего пользования является непосредственной обязанностью правления, также как обязанностью собственников является своевременная оплата взносов и сумм компенсации за использованную электроэнергию. Помните о том, что правление имеет все законные основания для истребования задолженности, и, что один раз нахамив, Вы рискуете навсегда потерять репутацию адекватного и культурного человека.
- в 2021 году правление намерено в полной мере использовать введение режима ограничения энергопотребления собственниками, имеющим задолженность не только по потреблению электроэнергии, но и по уплате членских взносов, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 1351 от 10 ноября 2017 г. В связи с этим Правление подготовит проект регламента о введении режима ограничения потребления электроэнергии собственникам имеющую задолженность по текущим взносам в течении двух месяцев и вынесет вопрос на ближайшее голосование Членов Товарищества.
- Правление субъективно отмечает, что в последнее время произошел заметный рост доверия собственников к его деятельности, но вместе с тем, отмечается крайне низкая активность собственников в общественной жизни.

Резюмируя все сказанное выше, само правление оценивает свою работу в 2019 году как удовлетворительную. Все проекты реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией. Еще раз призываем собственников более ответственно относиться к вопросам своевременной уплаты членских и целевых взносов, за потребленную электроэнергию, что позволит Правлению Товарищества в будущем еще быстрее и эффективнее решать задачи, стоящие перед ТСН «ЯХРОМА-СБ». В связи сложившейся эпидемиологической ситуацией собрания Членов Товарищества будут проходить заочной онлайн форме. У нас много вопросов за которые мы с вами должны проголосовать и принять совместное решение. Следите за новостями и рассылкой, будьте в курсе о жизни нашем поселке.

Благодарю за внимание.