

Порядок расчета тарифа по ежемесячным взносам и обоснование корректировок по ряду расходов на содержание общего имущества ТСН «Яхрома-СБ», представленные и заложенные в Смету ТСН «Яхрома-СБ» на 2022 год.

На территории ТСН «Яхрома-СБ» (по состоянию на 06.11.2021 года) расположены участки 99 собственников.

В виду того, что собственники приобретали (и продолжают приобретать) участки своих соседей, из 127 исторически одинаково «нарезанных» участков, в Товариществе образовались и, по всей видимости, будут формироваться участки бо́льшей площадью:

По состоянию на 06.11.2021г.:

6-кратный участок – у 1 собственника;

5,5-кратный участок – у 1 собственника;

3-кратные участки – у 4 собственников;

2-кратные участки – у 19 собственников;

1,5- кратные участки - у 6 собственников; но, ~~внимание~~, в 2020 году мы привлекли к совместному участию в содержании общего имущества ТСН «Яхрома-СБ» собственников участков «Янтарного склона», участки которых идентичны по размерам нашим 1,5 участкам. т.о., прибавились еще 10 собственников. Итого у 16 собственников.

1-кратные (стандартные) участки – 920 кв.м. – у 58 собственников.

В Товариществе существует практика, при которой, выкупая участок соседа, собственники не всегда объединяют участки в один кадастровый номер, т.к. иногда собственником соседнего участка становится супруга, сын, брат и т.п. Если участки расположены смежно и между собой не разделены забором, а собственники имеют доказательную родственную связь, то по заявлению собственника или собственников – родственников, участок объединяется в одно домовладение.

При расчете Сметы сведения о размерах участков собственников использовались по данным из Росреестра.

Для участков, владельцы которых в 2003 году, произвели дополнительные прирезки территорий общего пользования к своим участкам, но которые так и не были официально оформлены в Росреестре, начисления не производятся, т.к. по состоянию на 06.11.2021 у Товарищества нет формальных оснований для подобных начислений. Протокол ОС от 2003г., на котором данное «решение» было «принято» изъят из архива Товарищества и до сих пор не передан прежним «председателем» ТСЖ ЯХРОМА-СБ Самошиным В.С.

Правление категорически не согласено с сомнительной передачей *общего имущества*, в том числе участка *с общей дорогой и электросетями Товарищества*, в пользование частным лицам и продолжит разбирательства по этому вопросу (подробнее в Специальном заявлении Правления от 29.07.2021г, опубликованном на официальном сайте ТСН «Яхрома-СБ»).

Если оформление данных территорий все же произойдет и не будет оспорено Товариществом в суде, в этом случае официально будет утвержден новый реестр участков и домовладельцев.

В 2018 году члены Товарищества столкнулись с проблемой неприятия рядом собственников размеров ежемесячных взносов, порядком и принципом их начислений. «Многоучастчники» отказывались платить по количеству принадлежащих им участков, а «одноучастчники» были не готовы принять одинаковый с «многоучастчиками» размер ежемесячных и целевых взносов. В поисках компромисса, составом Правления созыва 2019 года, был разработан особый алгоритм расчета. Суть расчета состояла в том, что некоторые расходы стали делиться на площадь занимаемого участка, а некоторые расходы - на количество домовладений.

В настоящий момент в Смете отражены только фактические расходы. По сравнению с предыдущей сметой был сокращен расход по статье «вывоз ТБО», а также в виду изменения тарифов ресурсоснабжающих организаций по некоторым статьям расходов суммы на оплату этих услуг увеличились.

В Смете на 2022 год расходы дифференцированы по трем блокам:

Первый блок.

Расходы на управление ТСН (расходы рассчитываются в соответствии с количеством домовладений).

Состоят из: вознаграждения Председателя, оплаты телефонии контролеров, интернета в административном здании, канцелярии, банковского обслуживания и бухгалтерского сопровождения.

На 2022 год Правление настоятельно просит собственников согласовать расходы на оплату услуг адвоката, который на экспертном уровне будет вести претензионную работу с должниками и представлять интересы Товарищества в судах. Члены Правления не имеют достаточной компетенции в юридических вопросах и не готовы бесконечно и безрезультатно вести «дружеские» переговоры с должниками «накоротке», как предлагают Правлению сами неплательщики. В смету 2022 года добавлены почтовые расходы, их появление связано с увеличением числа запросов должников о размерах и обосновании сумм их долгов. Кроме того, для подтверждения законного истребования долгов в суде, Правление обязано иметь на руках доказательную переписку с должником, отправленную посредством сервиса Почты России. Как только в Товариществе исчезнет сам «институт иждивенчества» и должников не останется, данные расходы из Смет Товарищества будут исключены.

Второй блок.

Содержание и эксплуатация общего имущества (расходы рассчитываются в соответствии с количеством домовладений).

Оплата услуг за содержание въездной группы, игровой площадки, ворот, пешеходных калиток, контролеров, охранных собак, электроэнергии для административного здания, а также покупки оборудования и инвентаря.

Третий блок.

Содержание и эксплуатация общего имущества (расходы рассчитываются в соответствии с размером земельного участка).

Освещение поселка, очистка дорог от снега, покос травы, уборка территории, вывоз мусора, содержание пожарных гидрантов.

Обращаем ваше внимание, что с 2022 года изменен порядок расчета потерь на линиях электропередач.

Потери холостого хода на трансформаторах имеют фиксированную, ежемесячную ставку. Исторически было принято считать, что 1 участок имеет мощность 3,5 квт. Однако, после произведенного расчета потребности электроэнергии на наших трансформаторах, были полученные следующие результаты:

КТП 356 – обслуживает улицу 3, 4, 5. Допустимая мощность на 1 земельный участок составляет 7,32 квт.

КТП 357 – обслуживает улицу 1, 2. Допустимая мощность на 1 земельный участок составляет 13,1 квт.

Участки кратные 1,5, 2, 3, 4, 6 – мощность получают кратно своим участкам.

Прирезанные земли общего пользования в распределение мощностей не участвуют.

В связи с тем, что потери холостого хода имеют постоянную величину, данный расход делится между собственниками пропорционально количеству их участков.

Потери на линии электропередач составляют 3,4%. (Ставка установлена по договору, заключенному между Мосэнергосбыт и ТСН «Яхрома-СБ»). От тарифа 5,93 рублей за кВт Мосэнерго рассчитывает 3,4%. В смету Товарищества также включены потери на линии $5,93 \times 3,4\% = 0,20$ копеек/ 1 квт.

Ранее расчет производился **не верно**. Потери холостого хода не учитывались, оплата производилась необоснованно и в ущерб ТСН.

В смете на 2022 год этот просчет был исправлен.