

К вопросу №4

Отчет правления о проделанной работе за 2023- 2025 гг.

Уважаемые собственники!

Мы подготовили отчёт о проделанной работе Председателя и членов Правления ТСН за период с 01.12.2023 по 30.01.2025.

Отчёт структурирован по разделам, в которых описаны мероприятия по вопросам, входящим в компетенцию органов управления.

Члены Правления, осуществлявшие деятельность в указанный период:

- Николашина Е. И. — общее руководство деятельностью ТСН;
- Красовская М. А. — делопроизводство;
- Юрченко Д. Е. — решение общих вопросов;
- Баутин А. М. — решение общих вопросов;
- Николашин М. В. — координация работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Цели и задачи, поставленные Правлением на данный период, выполнены в полном объёме либо частично достигнуты.

Работа Правления строилась в строгом соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и Устава ТСН.

Раздел 1 Организационная часть.

Отчёт о деятельности ТСН «Яхрома-СБ» за период 2023–2025 гг.

1. Работа Правления и общие собрания

- За отчётный период проведено **15 заседаний Правления**, включая:
 - очные встречи;
 - онлайн-обсуждения;
 - голосования в рабочем чате Правления.
- Все решения принимались **большинством голосов**.
- Организовано **8 общих собраний** (в очной и очно-заочной форме).

- На всех собраниях обеспечивался **кворум**, голосования проводились в установленном порядке.

2. Информационная работа и цифровые сервисы

Сайт ТСН (yakhroma-sb.ru):

- еженедельно синхронизируются данные по начислениям и платежам собственников;
- доступен **личный кабинет собственника**, где можно:
 - контролировать правильность начислений;
 - просматривать историю оплат;
 - оплачивать взносы онлайн или распечатывать квитанцию (с QR-кодом для оплаты);
- размещаются:
 - данные по приборам учёта (снятие показаний через АСКУЭ);
 - начисления за электроэнергию;
 - повестки, материалы и протоколы общих собраний;
 - важные объявления и новости.

Дополнительные каналы информирования:

- группа WhatsApp «Дача Яхрома-СБ» (оперативные новости и объявления).

Мобильное приложение «Комета»:

- позволяет собственникам контролировать расход электроэнергии;
- отображает начисления;
- обеспечивает онлайн-оплату за электричество.

3. Финансовый учёт и документооборот

- Вся финансовая деятельность ведётся в программе **«1С: Учёт в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК»**, включая:
 - начисления и платежи;
 - учёт доходов и расходов;
 - банковские выписки;

- налоговую отчётность;
- формирование бюллетеней для голосования и подсчёт голосов.
- Данные в программе **актуальны и регулярно обновляются.**

Электронный документооборот (ЭДО):

- внедрён через систему «**Контур.Диадок**» с контрагентами и госорганами;
- **90 % первичной документации** (накладные, акты и др.) поступает через ЭДО;
- преимущества:
 - ускорение обмена документами (счета, акты, договоры);
 - сокращение расходов на бумагу и печать.

Хранение документов:

- на жёстком диске и флэш накопителе созданы разделы для электронных документов по контрагентам;
- флэш накопитель доступ предоставлен членам Правления и Ревизионной комиссии.

4. Организация работы КПП и штат

- Приобретён **смартфон для контролёров КПП** для контроля проезда.
- Создан «**белый список**» номеров телефонов собственников и их доверенных лиц для заказа пропусков.
- Контролёры обслуживают только номера из списка.

Штат ТСН:

- 2 контролёра;
- Председатель правления.

Аутсорсинг услуг:

- сантехник;
- электрик;
- подсобный рабочий (обслуживание территории);
- 2 дополнительных контролёра.

Услуги оказываются по договору с индивидуальным предпринимателем.

5. Контактная информация

- Телефон Председателя: **8 (916) 057-87-73**.
- Личные встречи с собственниками проводятся **по предварительной договорённости** (согласование даты и времени).

Раздел 2 Административная часть.

1. Восстановление прав собственности и юридический статус имущества

Ключевой вопрос для нашего Товарищества — восстановление утраченных прав собственности и определение юридического статуса территории и имущества, принадлежащих собственникам.

Это сложный многоэтапный процесс, требующий комплексного подхода. Он включает:

- анализ правоустанавливающих документов;
- взаимодействие с государственными органами;
- судебное разбирательство.

Основные проблемные аспекты связаны с:

- оформлением правоустанавливающей документации;
- регистрацией прав собственности;
- защитой интересов собственников.

Текущий статус решения вопроса:

Десятый арбитражный апелляционный суд Московской области установил, что:

- спорное имущество было создано членами ТСЖ «Яхрома-СБ» для обеспечения нужд членов ТСЖ и собственников земельных участков;
- после ликвидации ТСЖ это имущество находится в общей долевой собственности указанных лиц;
- имущество не является бесхозным.

В настоящее время продолжается работа по оформлению прав собственности.

2. Работа с должниками

Правление активно ведёт работу с должниками, приоритезируя досудебное урегулирование. Это обусловлено тем, что судебные издержки и пени могут втрое превысить сумму основного долга.

Применяемые меры:

- устные и письменные разъяснения о необходимости оплаты;
- предложение досудебных соглашений.

Результаты:

- часть собственников осознали законность требований и погасили задолженность добровольно;
- отдельные должники предпочли урегулирование через суд.

3. Итоги судебных разбирательств (2023–2025 гг.)

А. Взыскание задолженности с физических лиц (ТСН — истец)

- подано исков: 8;
- завершено дел: 5;
- в процессе: 3.

Все удовлетворённые иски включают:

- взыскание основной задолженности в полном объеме;
- начисление пени до даты погашения задолженности;
- возмещение судебных издержек и пошлин.

Б. Судебные дела с физическими лицами по иным вопросам (ТСН — ответчик)

- количество исков: 2;
- статус: дела в процессе (период: 09.01.2023–30.11.2025).

В. Судебные дела с физическими лицами по иным вопросам (ТСН — истец). о признании недействительной ничтожной сделки и применении последствий ее недействительности

- подан 1 иск;

- статус – в процессе

Г. Судебные дела с юридическими лицами

1. ТСН — истец (вопрос о правах собственности):
 - статус: дело по общему имуществу и земле — отказ ТСН, имущество признано общедолевой собственностью физических лиц.
2. ТСН — ответчик (споры с «Россетями»):
 - дело об опосредованном подключении
 - статус: ТСН выиграло. «Россети» - возместили судебные издержки в полном объеме;
3. ТСН — ответчик (споры с «Россетями»):
 - дело о сервитуте, установка опор для прокладки линий
 - статус: в процессе.

Раздел 3 Хозяйственная часть.

№	Наименование работ	Период выполнения	Статус
1.	Проведение оценки рыночной стоимости общего имущества по ДОГОВОРУ № 2/23 от 09.01.2023г. с ЦНО ОМЕГА ООО	09.01.2023-25.01.2023	Работы завершены
2.	Проведение работ по топографической съемке земель общего пользования. Договор на выполнение работ №002-ДГР-2022 от 18.01.2023г с СЕВЕР-ИЗЫСКАНИЯ ООО	09.01.2023 – 30.06.2023	Работы завершены
3.	Проведение работ по составлению тех. Планов по договору 11/23 от 29.05.2023, Попова Светлана Борисовна ИП	29.05.2023 - 30.06.2023	Работы завершены
4.	Проведение работ по демонтажу-монтажу глубинного насоса. (Аварийная поломка глубинного насоса). ИП Фомин Р. по договору 1904/1-23 от 19.04.2023; ВОДОКОМФОРТ ООО ФИРМА по договору № 758759 от 20.04.2023	19.04.2023-30.04.2023	Работы завершены

5.	Проведение работ по пере трассировке ЛЭП. Установка опор на ул. Светлой.	03.08.2023 – 30.09.2023	Работы завершены
6.	Проведение экспертизы на прочность башни Рожновского. СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ ООО	15.01.2024 – 25.01.2025	Работы завершены
7.	Проведение работ по демонтажу башни Рожновского и замене насоса. Договор №1301/24 от 13.01.2024. ИП Фомина О.А.	13.01.2024 – 31.01.2025	Работы завершены
8.	Проведение работ по диагностике и настройке автоматики скважины. Договор № 35 от 19.02.2024	19.02.2024 – 25.02.2024	Работы завершены
9.	Проведение работ по диагностике напряжения КТП 357.	04.03.2024 – 15.03.2024	Работы завершены
10.	Проведение работ по установке башни Рожновского ИНЖЕНЕР ООО	21.03.2024 – 30.06.2024	Работы завершены
11.	Проведение работы по тех. обследованию фундамента конструкции Водонапорная башня по договору № 31-ТО/24 от 27.03.2024, АУР ООО	27.03.2024- 27.04 2024	Работы завершены
12.	Приобретение и установка камер видеонаблюдения на ВЗУ, для удаленного контроля давления воды в системе, а также для усиления мер безопасности на охранном объекте. По договору 35 от 27.05.2024, БУЛЛОВ А.Ю	27.05.2024-30.06.2024	Работы завершены
13.	Проведен ремонт крыши Административного здания, ремонт потолка, стен, утепление пола у контролёров.	01.08.2024 – 31.08.2024	Работы завершены
14.	Проведение работ по устранению аварии на КТП 356, 357 (замена предохранителей, опорных изоляторов, проходных изоляторов). Проведение испытаний	01.10.2024 – 01.10.2024	Работы завершены
15.	Ремонт и замена задвижек на водопроводной магистрали (7 штук)	01.02.2025 – 31.05.2025	Работы завершены

16.	Проведение работ по очистке охранных зон ЛЭП.	Ежегодно / 2 раза в год	Работы завершены
17.	Проведение вакцинаций и прививок охранных собак.	Ежегодно / 2 раза в год	Работы завершены
18.	Покос Борщевика сосновского на территории ТСН и прилегающей территории	Летний сезон	Работы завершены
19.	Работы по уборке общей территории, Подметание и уборка территории. Очистка от снега и наледи. Уход за зелёными насаждениями: покос травы, уход за кустарниками и деревьями. Обслуживание урн, очистка и промывка урн, своевременная очистка.	Еженедельно	Работы производятся
20.	Благоустройство и мелкий ремонт Содержание детских и спортивных площадок: ремонт оборудования, обновление покрытий, поддержание в исправном состоянии. Обслуживание дренажных систем и ливневой канализации: прочистка канав, трубопересечек, предотвращение застоя воды. Установка и ремонт ограждений, ворот, калиток: поддержание в исправном состоянии элементов ограждения территории.	Регулярно по мере потребности	Работы производятся
21.	Проведение ТО ворот, калиток и открывного механизма.	01.01.2023 -30.11.2023	Работы завершены. Проведено 6 ТО
22.	Приобретения оборудования для ТСН, промышленная коса по договору №91 от 17.05.2023, Токарчук Екатерина Евгеньевна ИП	17.05.2023-20.05.2023	Сделка завершена
23.	Приобретение пожарного оборудования (пожарных гидрантов, рукавов. По Договор-	01.11.2023 – 10.11.2023	Сделка завершена

	счет № ЦБ-42242 от 31.10.2023, Магазин 01 ООО		
24.	Приобретение глубинного насоса, а также кабель. ВОДОКОМФОРТ ООО ФИРМА СИМБИРСК БИЗНЕС ГРУПП ООО	16.01.2024 – 30.01.2024	Сделка завершена
25.	Приобретение дополнительного гидроаккумулятора. СИМБИРСК БИЗНЕС ГРУПП ООО	23.01.2024 – 30.01.2024	Сделка завершена
26.	Проведен ремонт глубинного насоса, замена двигателя (насос в резерве) СИМБИРСК БИЗНЕС ГРУПП ООО	05.08.2024 – 20.08.2024	Сделка завершена