

Вопрос №5

Рассмотрение и утверждение плана мероприятий по увеличению электрических мощностей ТСН «Яхрома-СБ» (с приложением предварительного расчета).

В Правление поступило предложение о продаже, укомплектованной КТП, которая уже установлена, подключена к высокой части и имеет выделенную мощностью 250кВА.

Предложение о приобретении комплектной трансформаторной подстанции (КТП-250) может быть выгодным в виду увеличения электрических мощностей ТСН.

1. Описание объекта

Предлагается к приобретению **комплектная трансформаторная подстанция (КТП-250)**, расположенную по адресу:

- Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, ул. Светлая, д. 140 (прилегающий участок площадью 600 кв. м).

Основные характеристики:

- мощность: 250 кВА;
- состояние: полностью рабочее, готово к эксплуатации;
- площадь земельного участка под КТП: 600 кв. м;
- инфраструктура: подключена к сетям, соответствует техническим требованиям.

2. Коммерческие условия

- **Цена:** 2 000 000 руб. (два миллиона рублей).
- **Скидка:** 30 % при заключении сделки до 31.12.2025 г. (итоговая стоимость — 1 400 000 руб.).
- **Дополнительно включено:**
 - предпродажная подготовка КТП (диагностика, мелкий ремонт, очистка);
 - оформление технической документации;
 - содействие в согласовании подключения.
- **Форма оплаты:** возможна рассрочка (детали обсуждаются).

3. Обоснование целесообразности приобретения

Приобретение КТП-250 позволит ТСН «Яхрома-СБ» решить следующие задачи:

1. Увеличение электрической мощности

- текущая нагрузка на сети растёт из-за увеличения числа потребителей и мощности бытовых приборов;
- КТП-250 обеспечит резерв мощности для новых подключений и пиковых нагрузок.

2. Надёжность электроснабжения

- подстанция в рабочем состоянии минимизирует риски аварий и перебоев;
- локальное размещение сокращает потери в сетях.

3. Экономическая выгода

- скидка 30 % снижает затраты на модернизацию;
- рассрочка позволяет распределить платежи без нагрузки на бюджет ТСН;
- отсутствие затрат на строительство новой КТП (экономия на проектировании, согласовании, строительно-монтажных работах).

4. Юридическая чистота

- участок 600 кв. м оформлен для размещения КТП;
- все технические документы готовы к передаче.

5. Преимущества предложения

- **Увеличение мощности потребления на участок:** в настоящее время расчетная мощность на участок 920 кв.м:
 - на КТП 357 составляет - 13,1 кВт
 - на КТП 356 составляет - 7,32 кВт
- **Готовность к эксплуатации:** не требуется капитальный ремонт или реконструкция.
- **Локация:** близость к существующей инфраструктуре ТСН упрощает подключение.
- **Гибкость оплаты:** рассрочка снижает финансовую нагрузку.
- **Сроки:** сделка может быть закрыта в течение 1–2 месяцев после согласования.

6. Порядок оформления сделки

1. Согласование условий (цена, рассрочка, сроки).
2. Подписание договора купли-продажи.
3. Передача документации и прав на КТП и земельный участок.
4. Оплата (единовременно или по графику рассрочки).
5. Ввод в эксплуатацию.

О согласовании источника финансирования мероприятий (за счёт целевых взносов собственников).

При покупке общего имущества в товариществе собственников недвижимости (ТСН) доли определяются пропорционально площади принадлежащего каждому собственнику земельного участка. Этот принцип закреплён в законодательстве и применяется для распределения прав на общее имущество, такое как дороги, инженерные сети, спортивные площадки и другие объекты, используемые всеми собственниками ТСН.

Основные принципы расчёта долей

1. Пропорциональность площади участка:

- Размер доли каждого собственника рассчитывается как отношение площади его земельного участка к суммарной площади всех участков в ТСН.

Площадь всех участков составляет 130 085 кв.м., а площадь стандартного участка 920 кв.м, то доля собственника будет равна $920 / 130\,085 * 100 = 0,71\%$

2. Неотделимость доли от участка:

- Доля в общем имуществе неотделима от права собственности на земельный участок и не может быть продана отдельно от него.

Формула расчета взноса на приобретение **комплектной трансформаторной подстанции (КТП-250)**, расположенной по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, ул. Светлая, д. 140 (прилегающий участок площадью 600 кв. м).

Стоимость $1\,400\,000,00 / 130\,085$ кв.м. * кв.м земельного участка собственника.

Участок площадью от 879 до 1 028 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 920 = 9\,901$

Участок площадью от 1 302 до 1 669 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 1380 = 14\,852$

Участок площадью от 1 720 до 1 960 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 1840 = 19\,802$

Участок площадью от 1 960 до 2 759 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 2300 = 24\,753$

Участок площадью 2760 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 2760 = 29\,704$

Участок площадью 3265 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 3265 = 35\,139$

Участок площадью 5131 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 5131 = 55\,221$

Участок площадью 5520 кв. м = $1\,400\,000 / 130\,085 * 5520 = 59\,407$