

**Отчёт Правления товарищества собственников недвижимости  
Коттеджного посёлка « Западная Резиденция» по итогам работы  
Правления за период март 2018 года – февраль 2019 года.**

Уважаемые собственники,  
Правление ТСН коттеджного посёлка «Западная Резиденция» информирует вас о проделанной работе за период март 2018 по февраль 2019 года:

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ**

В отчетном году Правление имело следующий состав:

- ГЕНДЕЛЬМАН ЭДУАРД СОЛОМОНОВИЧ
- ЖУРБА ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА
- КОРНИЛОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ
- ОНУЧИН ВАЛЕРИЙ ПАВЛОВИЧ – Председатель Правления
- ТРОФИМЕНКО СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ

В течении отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего за отчетный период было проведено 4 заседания, по итогам которых составлялись соответствующие протоколы.

На заседаниях Правления основными вопросами для рассмотрения были:

- заключение и расторжение договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.
- утверждение планируемых к производству работ, смет и сроков их проведения.
- рассмотрение кадровых вопросов.
- вопросы текущей деятельности и методы борьбы с неплательщиками

**КАДРОВЫЙ СОСТАВ ТСН «Западная Резиденция»**

В течении отчетного года штат сотрудников ТСН КП «Западная Резиденция» состоял из 9 штатных единиц:

- Председатель Правления – 1
- Управляющий - 1
- Электрик. - 1
- Сантехник - 1
- Дворник. - 4
- Уборщица. - 1

**РАБОТА С ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ И РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ  
ОРГАНИЗАЦИЯМИ. ОТЧЕТ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ЗА  
ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД**

Всего за отчетный период на расчетный счёт ТСН поступило ежемесячных платежей от собственников домовладений. - **14681492** руб.,

В том числе платежей от ООО КреативКом за непроданные дома **2070328** руб.,

А также финансовой помощи от КреативКом  
На приобретение трактора МТЗ-320. – **500000** руб

Расходы по договорам с контрагентами составили:	
ООО «Мосэнергосбыт».	– 2073420 руб.
ООО «КреативКом» – договор аренды имущества	
АО « Одинцовский водоканал» с марта 2018 г. по декабрь 2018 года – услуги по водоотведению.	– 267291 руб.
АО « Одинцовском теплосеть» с декабря 2018 г. по настоящее время – услуги по водоотведению.	– 128304 руб.
ООО «ЧОП Магеллан» – с марта 2018 г. по май 2018 года – услуги по охране.	- 360000 руб.
ООО « ЧОО Безопасность и бизнес» – с мая 2018 года по настоящее время – услуги по охране.	– 2280000 руб.
ООО « Финвэйв» – бухгалтерское сопровождение.	– 406600 руб.
ИП Димитрадзе Д.Б. – услуги по вывозу и утилизации отходов ТБО.	– 395980 руб.
ООО « Водная техника» – обслуживание оборудования ВЗУ и КНС	

**Выплачено налогов:** - 1397538 руб.

В феврале 2019 года на средства, полученные от ООО «КреативКом» в виде финансовой помощи в размере **500000** рублей и средства, собранные жителями посёлка по целевому финансированию был приобретён трактор МТЗ-320 стоимостью - **1058767** руб.

## **РАБОТА ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

На протяжении всего отчетного периода проводилась работа по уходу и содержанию в порядке имеющихся в посёлке зелёных насаждений.

**1 МАЯ** силами жителей посёлка была проведена акция «Вместе посадим фруктовый сад» - на территории посёлка было высажено более 80 фруктовых деревьев ( яблони, груши, вишни, сливы, черешни), а также большое количество Декоративных цветущих растений. Данная акция была проведена на добровольные пожертвования нескольких жителей нашего посёлка. Также в рамках этой Акции, в районе детской площадки, была сделана и оформлена декоративными растениями «альпийская горка».

В летний период производился регулярный покос травы, подстрижка и оформление живой изгороди, обрезка деревьев. Для ухода и санитарной обработки растений привлекались дендрологи. Для утилизации скошенной травы был изготовлен и установлен в районе мусорной площадки специальный компостный бокс. Это существенным образом сократило объём вывозимого мусора в летний период. В начале лета на территории посёлка была дважды проведена противоклещевая обработка. Силами санэпидемстанции регулярно проводились мероприятия по дератизации и фумигации.

Выполнены следующие виды работ по уходу и ремонту общепоселкового имущества:

- Покраска и ремонт всех скамеек на детской площадке и при входе в АБК;
- Покраска и ремонт мусорных урн;
- Отремонтированы и покрашены ворота на въездах в посёлок – 3 штуки;
- Произведён частичный ремонт поврежденных бордюров, дорожного полотна;
- отремонтированы и покрашены канализационные люки;
- Установлены **искусственные дорожные неровности** «лежащие полицейские» в

количестве – 4 штук;

- изготовлены и установлены соответствующие дорожные знаки для обозначения парковочных зон и детской площадки;
- в существующих воротах для проезда грузового транспорта изготовлена калитка для прохода граждан за территорию посёлка;

**В зимний период** производилась уборка и вывоз снега – всего было вывезено более 600 куб.м снега на сумму 164000 руб.

Регулярно проводились антигололёдные мероприятия ( без применения реагентов).

- Для жителей посёлка на детской площадке была установлена детская деревянная, заливная горка.
- Был залит **каток** на территории детской площадки;
- К Новому году и Рождеству были наряжены новогодние ёлки (при въезде в посёлок и на детской площадке), вывешен поздравительный баннер;
- На въезде в посёлок ( на подпорной стенке) изготовлен информационный план-схема Посёлка.

## **ОХРАНА И БЕЗОПАСНОСТЬ**

С мая 2018 года, в результате конкурсного отбора, охрану посёлка осуществляет ЧОО «Безопасность и бизнес» - стоимость услуг данной организации составляет - **240000** рублей в месяц. С компанией «Магеллан», доставшейся нам «по наследству» от предыдущей УК «Краун», мы проработали март и апрель 2018 года, потом договор с этой компанией был расторгнут по инициативе ТСН, вследствие ненадлежащего исполнения ЧОП «Магеллан» своих обязанностей по Договору.

В целях улучшения контроля за проездом автотранспорта на территорию посёлка, правлением ТСН была разработана специальная пропускная система. Разные цветовые решения пропусков для собственников и гостей посёлка позволили охране чётче дифференцировать въезжающие в посёлок автомобили. Всего было изготовлено и роздано более **300** пропусков. Строители, работающие в посёлке были обязаны иметь при себе пропуски для прохода на территорию – это позволило идентифицировать контингент рабочих, находящихся на территории посёлка. Срок действия пропусков для автотранспорта гостей и обслуживающего персонала ограничен сроком на один год. Сейчас происходит замена старых пропусков на новые. Собранию, в целях лучшей организации данного вопроса, следует принять решение о лимите бесплатных пропусков, выдаваемых обслуживающему персоналу из расчёта на одно домовладение.

Для предотвращения проезда постороннего автотранспорта вдоль внешней границы посёлка (со стороны оврага) были установлены заградительные металлические ворота.

В мае, на средства ТСН, куплен и установлен на въезде в посёлок новый шлагбаум. Старый был поврежден ( без возможности его восстановления) в результате наезда на него контейнеровоза, приехавшего в посёлок к одному из жителей, который возместить убытки, хотя бы частично, отказался. Право истребовать возмещения убытков в судебном порядке у ТСН не было – шлагбаум являлся собственностью ООО «КреативКом».

В 2019 году общим собранием членов ТСН было принято решение об установке системы видеонаблюдения в посёлке. Был проведён тендер среди подрядных организаций, монтаж и установка будет произведена в апреле 2019 года на средства, собранные жителями в результате целевого взноса.

## **РАБОТА ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ И РЕМОНТУ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ПОСЁЛКА «ЗАПАДНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ»**

В течении отчетного периода на регулярной основе проводились работы, связанные с восстановлением технического состояния и текущим ремонтом инженерных систем посёлка.

Выполнены следующие виды работ:

#### **ВЗУ**

- восстановлена и отрегулирована автоматика системы ВЗУ;
- произведена замена фильтров (2\*3)
- замена манометров – 2 штуки
- замена электроламп освещения – 15 шт;
- замена кранов – 2 шт.;
- обслуживание и регулировка запорной арматуры;
- контроль за состоянием пожарных насосов;
- произведены испытания пожарных насосов – 2 раза;
- проводились лабораторные исследования качества воды – 2 раза;

#### **КНС**

- ежедневный контроль и обслуживание КНС;
- откачка и очистка резервуара на КНС – 3 раза;
- изготовление и установка электрического подъемного устройства (тали)
- изготовление и установка специальной корзины, улавливающий крупные фрагменты мусора;
- замена перекачивающего канализационного насоса;

#### **Система бытовой и ливневой канализации**

- регулярная промывка труб систем;
- чистка и откачка иловых масс колодца № 10 – 5 раз;
- чистка канализационных и дренажных колодцев 56 единиц;
- Покраска пожарных, канализационных люков – 50 шт;
- прочистка засоров бытовой канализации – 7 случаев;

#### **Электрическое хозяйство**

- замена ламп освещения на опорах вдоль шоссе – 2\*13
- ремонт плафонов освещения вдоль шоссе – 3 шт;
- замена ламп освещения на опорах внутри посёлка – 100 шт;
- ремонт фонарей освещения внутри посёлка - 15 шт;
- Покраска электрических шкафов (РЩ) – 15 шт;
- регулярное снятие показаний с ИПУ ( индивидуальные приборы учета)
- обрезка веток деревьев, задевающих эл/ провода вдоль шоссе;
- замена автоматов вкл. в РЩ – 2 штуки;
- регулярный контроль за состоянием контактов (затяжка) в РЩ;

#### **Разное**

- ремонт и обслуживание сезонной уборочной техники – постоянно;
- замена замков в помещениях КНС, серверной, кабинета управляющего;
- подготовка к празднованию Нового года и Рождества;

#### **Юридическая, организационно-правовая и информационная работа**

При создании ТСН, Правлением посёлка и юридической службой ООО КреативКом были совершены необходимые юридические действия, связанные с регистрацией в ГИС ЖКХ. Восстановлен и приведён в рабочее состояние **САЙТ ТСН**, на котором размещены все уставные документы товарищества, правила проживания в посёлке, положение об уплате членских взносов, а также протоколы собраний и решения Правления ТСН.

Для информирования жителей о новостях посёлка, для размещения списков задолжников установлены 2 информационных щита ( на въезде и на детской площадке). Информация обновляется по мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц.

В период перезаключения Договора о поставке э/энергии в посёлок (ранее Договор был заключён с ООО КреативКом) с Одинцовском отделением Мосэнергосбыт, последним была допущена ошибка при выборе тарифа для оплаты поставляемой энергии. Вместо положенного тарифа 3,54 руб. За кВт.ч. был применён тариф 5,03 руб. Несмотря на то, что в мае ( после длительной переписки с Одинцовском отделением Мосэнергосбыт) тариф был восстановлен, образовавшаяся из-за разницы в тарифах задолженность в размере 160000 рублей была снята только в конце прошлого года после вмешательства руководства головной структуры Мосэнерго.

В рамках борьбы с неплательщиками, Правлением ТСН подан иск к собственникам дома №36 – «Прима Люкс» о взыскании задолженности в размере 149931 рубль в арбитражный суд г. Санкт-Петербурга. ( не платили ни разу!!)

### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

По состоянию на конец февраля 2019 года у ТСН **отсутствует кредиторская задолженность** перед контрагентами, подрядчиками и организациями, оказывающими товариществу услуги по заключённым Договорам. **Отсутствует и задолженность** по выплате заработной платы сотрудникам ТСН.

Однако по состоянию на 24 февраля 2019 года дебиторская задолженность по уплате взносов и коммунальных платежей более **1000000** рублей, задолженность по внесению целевых взносов на приобретение трактора и установку видеонаблюдения составила **377950** рублей. Наиболее злостными неплательщиками являются собственники домов **№36; 51/1; 41/3; 19; 43/1; 43/4** – документы по ним готовятся для передачи в суд. В дальнейшем планируется ужесточить меры воздействия к должникам: передавать в суд после 3-х месячной задолженности, активной применять метод запрета на въезд а/транспорта для должников, активной информировать жителей посёлка о должниках.

### **Приобретение техники для обслуживания посёлка**

Поскольку после УК «Краун» в посёлке практически не осталось пригодного оборудования для обслуживания посёлка, решением Правления за отчетный период были приобретены:

- трактор МТЗ-320 в комплектации «коммунальная техника» - 1 шт
- снегоуборочный комбайн – 1 шт
- подметальная машина - 1шт.
- воздуходувное устройство - 1 шт.
- площадочная газонокосилка – 1 шт.
- триммер для подстрижка газонов – 1 шт.
- сварочный аппарат. - 1шт.
- перфоратор. - 1 шт
- шуруповёрт. - 1 шт.
- таль электрическая. - 1 шт
- слесарно-технический инструмент

Председатель Правления ТСН «Западная Резиденция».

Онучин В.П.

Отчетное собрание ТСН 24.02.2019 года



Всего в настоящем протоколе  
прокуратуры, прошито и  
скреплено подписью и печатью  
5 (пять) листов

~~Приложение~~ Правления

*Филипп*  
Огучин В. П.

