

**Отчёт Правления товарищества собственников недвижимости
Коттеджного посёлка « Западная Резиденция» по итогам работы
Правления за период март 2018 года – февраль 2021 года.**

Уважаемые собственники,
Правление ТСН коттеджного посёлка «Западная Резиденция» информирует вас о проделанной работе за период март 2018 по февраль 2021 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. - 3
- Уборщица. - 1

**РАБОТА С ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ И РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ
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., - **2018** г.
- **16377792** руб. – **2019** г.
- **15929181** руб - **2020** г.

В том числе платежей от ООО КреативКом за непроданные дома		2070328 руб.,- 2018 г.
		- 1068631 руб. 2019 г.
		434455 руб. 2020 г.
А также финансовой помощи от КреативКом На приобретение трактора МТЗ-320.		- 500000 руб – 2018 г.
Расходы по договорам с контрагентами составили: ООО «Мосэнергосбыт».	-.	2073420 руб. – 2018 г.
	-	2549360 руб. – 2019 г.
		3133422 руб. – 2020 г.
ООО «КреативКом» – договор аренды имущества АО « Одинцовский водоканал» с марта 2018 г. по декабрь 2018 года – услуги по водоотведению.	-.	267291 руб.— 2018 г.
С 2019 года АО «Одинцовская Теплосеть».	-.	476241 руб. — 2019 г.
		621193 руб. - 2020 г.
ООО «ЧОП Магеллан» – с марта 2018 г. по май 2018 года – услуги по охране.	-	360000 руб.— 2018 г.
ООО « ЧОО Безопасность и бизнес» – с мая 2018 года по настоящее время – услуги по охране.	-.	2280000 руб. - 2018 г.
	—	2880000 руб. - 2019 г.
	-	2880000 руб. 2020 г.
ООО « Финвэйв» – бухгалтерское сопровождение.	-.	406600 руб. - 2018 г.
	—	402700 руб. - 2019 г
ИП Морозова Марина Владимировна - бухгалтерское сопровождение		- 447500 руб. - 2020 г
ИП Димитрадзе Д.Б. – услуги по вывозу и утилизации отходов ТБО.	—	395980 руб. — 2018 г.
	—	267030 руб. — 2019 г.
Рузский РО – услуги по вывозу и утилизации ТБО.	—	264762 руб. - 2019 г.
	-	807695 руб. – 2020 г.
ООО « Водная техника» – обслуживание оборудования ВЗУ и КНС.	-	32168 руб. – 2019 г.
	-	54220 руб. - 2020 г.
Выплачено налогов:		- 1397538 руб. – 2018 г.
		- 1950685 руб. - 2019 г.
		- 992719 руб. – 2020 г.
В феврале 2019 года на средства, полученные от ООО «КреативКом» в виде финансовой помощи в размере 500000 рублей и средств, собранных		

жителями посёлка по целевому финансированию в размере **1061673** рубля был приобретён трактор

МТЗ-320 стоимостью - **1058767** руб.

Поливомоечное оборудование полуприцепное ПМ-02, Предназначенное для мытья дорог, тротуаров, мест общего пользования посёлка, полива деревьев, кустов, газонов – **230000** руб.

Навесное и прицепное оборудование к трактору. —. **111950** руб.

Система видеонаблюдения —. **224011** руб

Работы и материалы по установке видеонаблюдения —

Всего за 2018-2019 года было приобретено товарно-материальных ценностей (в соответствии с инвентаризационной описью от 30.09.2019)

На сумму: **2356375** 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 2018 г. 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 были изготовлены и установлены в районе мусорной площадки специальные компостные боксы. Это существенным образом сократило объём вывозимого мусора в летний период.

В начале лета на территории посёлка была ежегодно дважды проводится 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 в **2018 г.** и 6 штук в **2019** году.
- 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:

В 2018 году.	- на сумму 164000 руб.
В 2019 году.	- на сумму 115187 руб
В 2020 году.	- на сумму 0 руб
В 2021 году.	- на сумму 215 000 руб.

Регулярно проводились антигололёдные мероприятия (без применения реагентов).

- Для жителей посёлка на детской площадке была установлена детская деревянная, заливная горка. В 2019 году была изготовлена открытая, деревянная беседка.
- Был залит каток на территории детской площадки в 2018, 2020 году. В 2019 каток не заливался по причине тёплой зимы.
- 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. В 2019 году цена не изменялась, однако компания неоднократно обращается в Правление ТСН поднять оплату охранных услуг на 10%. 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 **418** пропусков в 2018 году, в 2019 – 2020 производилась замена пропусков, выдано собственникам **250**, персоналу, строителям более **200**. 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. Периодически (не реже одного раза в год) 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». 20 сентября 2019 года вследствие умышленных, хулиганских действий со стороны гражданина Царапкина А.В., проживающего совместно с собственником дома 43/4 – Кохановой Т.А. был поврежден шлагбаум, стоимость ущерба составила более 20000 руб. 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 была произведена в апреле 2019 года на средства, собранные жителями в результате целевого взноса. Стоимость закупленного оборудования составила 224011 рублей. В посёлке установлено 14 камер видеонаблюдения в соответствии с утверждённым проектом. Дополнительно планируется установка ещё 10 камер в 2020 – 2021 году.

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 – 3 раза;
- проводились лабораторные исследования качества воды – 4 раза;

КНС

- ежедневный контроль и обслуживание КНС;
- откачка и очистка резервуара на КНС – 5 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 – более 50 раз;
- чистка канализационных и дренажных колодцев 56 единиц;
- Покраска пожарных, канализационных люков – 50 шт;
- прочистка засоров бытовой канализации – 8 случаев;

Электрическое хозяйство

- замена ламп освещения на опорах вдоль шоссе – 3*13
- ремонт плафонов освещения вдоль шоссе – 5 шт;
- замена ламп освещения на опорах внутри посёлка – 196 шт;
- ремонт фонарей освещения внутри посёлка - 30 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 – 4 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 течении 2020 года, в период пандемии информация о задолжниках на информационных щитах не размещалась.

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 квч. 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.

Дебиторская и кредиторская задолженность

По состоянию на конец февраля 2020 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 31 декабря 2020 года дебиторская задолженность по уплате взносов и коммунальных платежей 2376813 рублей. Следует отметить положительный опыт в решении данного вопроса – это практика подачи исковых заявлений в судебные органы. Так, нами взыскана задолженность от компании «Прима Люкс» в размере 149931 рубль по решению Арбитражного суда Санкт Петербурга. Вынесены судебные приказы мировым судьей Одинцовского района в отношении ряда задолжников – жителей нашего посёлка.

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:

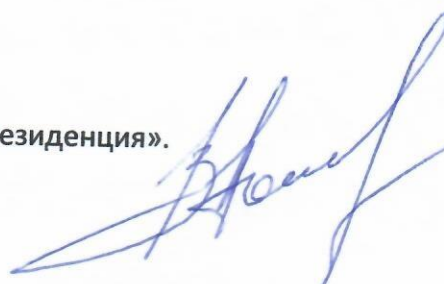
- трактор МТЗ-320 в комплектации «коммунальная техника» - 1 шт
- оборудование поливомоечное, прицепное -1шт
- снегоуборочный комбайн – 2 шт
- подметальная машина - 1шт.
- воздуходувное устройство - 1 шт.
- мотоножницы. - 1 шт.
- лебедка электрическая грузовая – 1 шт
- площадочная газонокосилка – 2 шт.
- триммер для подстрижка газонов – 2 шт.
- сварочный аппарат. – 1шт.

- перфоратор. - 1 шт
- шуруповёрт. - 1 шт.
- слесарно-технический инструмент
- антивандальные почтовые ящики – 78 шт.
- система видеонаблюдения:
 - Видеокамеры - 14 шт.
 - Видеорегистратор – 1 шт.
 - Монитор, жесткий диск, батарея – в комплекте

Общая сумма, находящегося на балансе ТСН оборудования и основных средств составляет: 2259583 рубля

Председатель Правления ТСН «Западная Резиденция».

Отчетное собрание ТСН 28.03.2021 года



Онучин В.П.