

# ОТЧЕТ

## Правления ТСЖ «Заповедный бор» за 2018 год.

### Раздел I.

Товариществом собственников жилья «Заповедный бор» в 2018 году в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества и решениями Общих собраний собственников и членов Товарищества велось обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества поселка, предоставлялись коммунальные услуги по энергоснабжению, водоснабжению, обращению с ТКО (вывоз мусора).

Финансирование хозяйственной деятельности Товарищества осуществлялось за счет целевых поступлений собственников.

Целевые поступления собственников на содержание и ремонт общего имущества начислялись на основании установленного общим собранием собственников и членов товарищества размера обязательного платежа:

- с 01 июля 2017 года в размере 11 500 руб. с одного домовладения, утвержденный Общим собранием собственников и членов Товарищества от «04» июня 2017 года.

- с 01 июня 2018 года в размере 11 000 руб. с одного домовладения, утвержденный Общим собранием собственников и членов Товарищества от «29» апреля 2018 года.

Важно отметить, что примерно 95% поступлений от собственников осуществляется в безналичном порядке на расчетный счет Товарищества.

Справочно, размер обязательных платежей собственников прошлых периодов:

01.07.2017 г. по 31.05.2018 г. – 11 500 руб

01.07.2016 г. по 30.06.2017 г. – 11 700 руб

01.07.2015 г. по 30.06.2016 г. -13 000 руб.;

01.01.2015 г. по 30.06.2015 г. -10 500 руб.;

01.01.2014 г. по 30.06.2014 г. -11 400 руб.;

01.07.2014 г. по 31.12.2014 г. -10 500 руб.

в период с 2010 - 2013 гг. – 11 400 руб.

Расходование денежных средств в период с «01» января 2018 года по «31» мая 2018 года осуществлялось в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием собственников и членов Товарищества от «04» июня 2017 года.

Расходование денежных средств в период с «01» июня 2018 года по «31» декабря 2018 года осуществлялось в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием собственников и членов Товарищества от «29» апреля 2018 года.

Коммунальные услуги оплачивались на основании счетов поставщиков коммунальных услуг по фактически отпущенным объемам и по тарифам, утвержденным Правительством Московской области (тариф за электроэнергию).

**Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2018 год прилагается (Приложение № 1).**

В соответствии с Уставом товарищества Правлением осуществлялся оперативный контроль за исполнением договорных обязательств, правильностью начислений и расчетов с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями (ИП, физ. лица).

В отчетном периоде у Товарищества имелись договоры со следующими организациями:

1. Договор с АО «Мосэнергосбыт» № 9002007 от 28 августа 2009 года на поставку электрической энергии для нужд собственников и объектов коммунальной инфраструктуры поселка;

2. Договор с ООО «Комфорт-2010» № 19 от 13 декабря 2017 года и № 19 от 01 июля 2018 года по вывозу твердых бытовых отходов по утвержденному графику;
3. Договор с ГУП МО «Мособлгаз» № 1 от 24 декабря 2012 года на техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования общего пользования Товарищества;
4. Договор с ПАО Сбербанк № 2031 от 27 июня 2014 года по ведению расчетного счета Товарищества;
5. Договор с ИП Мухин № ЕДСС 12/2017 от 01 декабря 2017 г. на оказание услуг в области организации и обеспечения работы единой диспетчерской и сервисной телефонной службы;
6. Договор с ИП Снегов № ВU\_03/2017 от 31 августа 2017 г. на оказание услуг в области бухгалтерского учета Товарищества;
7. Договор с ИП Желтухин № УТС 02/2017 от 01 февраля 2017 года на оказание услуг по обслуживанию коттеджного поселка «Заповедный бор»;
8. Договор с ООО «ТРИВИ» № АТ-034/2017 от 16 ноября 2017 года на оказание услуг спутникового мониторинга;
9. С ООО "1АБ Учебный центр» - юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (Астрал Отчетность). Счет от 28 марта 2018 г;
10. С ООО "1АБ Мастер» - информационно-технологическое сопровождение платформы 1С стандарт + отраслевое (12 месяцев). Счет от 02 июля 2018 года;
11. Договора гражданско-правового характера возмездного оказания услуг в составе консьержно-комендантской службы Товарищества с физическими лицами.
12. Договор с АО «Мосэнергосбыт» № Д-456-18060013-1-81 от 18 июня 2018 года на возмездное оказание услуг по маркированию цепей узла учета однофазные, проверка маркировки цепей узла учета трехфазные прямого включения;
13. Договор с АО «Мосэнергосбыт» № Д-456-18120003-1-90 от 03 декабря 2018 года возмездного оказания услуг по маркированию цепей узла учета трехфазные трансформаторного включения в сетях 6-10 кВ;
14. Договор с ООО «3Д-Эксперт» №130/17 от 19 апреля 2018 года на проведение технической экспертизы объекта электросетевого хозяйства, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Ашитковское, с. Ашитково, ул. Заречная;
15. Договор с ООО «Алеф Групп» №01-02/18 от 09 февраля 2018 года на юридические услуги, в суде первой инстанции, по гражданскому делу № 2-1805/2018 между ТСЖ «Заповедный бор» и Тумасяном Р.Т. об истребовании объектов электросетевого хозяйства из чужого незаконного владения и связанными требованиями находящемуся в производстве Воскресенского городского суда Московской области;
16. Договор с ООО «Алеф Групп» №02-02/18 от 09 февраля 2018 года на юридические услуги в суде первой инстанции, по спору между ТСЖ «Заповедный бор» и Тумасяном Р.Т. о расторжении Договора аренды, находящегося в производстве Арбитражного суда Московской области за №А41-106664/17;
17. Договор с ИП Четвериков №02-07/ИП от 04 июля 2018 года на юридические услуги по подготовке необходимых документов и представлению интересов Доверителя в суде первой инстанции по гражданскому делу №2-1805/2018 по Исковому заявлению ТСЖ «Заповедный бор» к Тумасяну Р.Т., находящемуся в производстве Воскресенского городского суда Московской области;
18. Члены ДНП «Заповедный бор» возмещали затраты за потребленные услуги, ремонт и содержание оборудования общего пользования согласно условий трех соглашений о порядке пользования и содержания объектов инфраструктуры между ТСЖ Заповедный бор и ДНП Заповедный бор действовавших в течении 2018 года;
19. Договор аренды №15 земельного участка с кадастровым номером 50:29:0020120:87 от 22 сентября 2011 года между Тумасяном Р.Т. и Товариществом;
20. Водоснабжение собственников и членов ТСЖ «Заповедный бор» осуществляется Товариществом на основании лицензии на добычу подземных вод для целей питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и технологического обеспечения водой ТСЖ

«Заповедный бор» МСК 04407 ВЭ от 07 февраля 2013 года, срок действия лицензии до 01.01.2020 г.

## Раздел II

**Работа с правоохранительными и надзорными органами, обращение в судебные инстанции для защиты имущественных интересов и прав собственников и членов Товарищества.**

- 1) 25 декабря 2017 года Арбитражным судом Московской области принято в производство исковое заявление Тумасяна Р.Т. к ТСЖ "Заповедный бор" о расторжении договора аренды №15 от 21.09.2011 г. земельного участка из-за неоплаты его Товариществом, дело № А41-106664/2017. В удовлетворении искового заявления Тумасяну Р.Т. отказано, поскольку Истец не смог доказать, что Товарищество не оплачивало арендную плату, соответственно суд расценил действия Истца (Тумасяна Р.Т.) как недобросовестные. С Тумасяна Р.Т. в пользу ТСЖ «Заповедный бор» судом определено взыскать судебные издержки.
- 2) 8 февраля 2018 года Тумасян Р.Т. обесточил (отключил от электрической подстанции) въездной пост ТСЖ мотивируя это тем, что поселковая электрическая подстанция является его частной собственностью. По данному факту в Виноградовский ОВД (МВД) председателем правления ТСЖ было подано заявление. Ответа из полиции в адрес Товарищества не поступило.
- 3) 9 февраля 2018 года Тумасян Р.Т. обесточил пост ТСЖ на детской площадке от сетей электроснабжения поселка.
- 4) Решением правления Товарищества от 11 февраля 2018 года принято решение о подаче искового заявления в Воскресенский городской суд о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества №09/11 от 15.09.2011 года, заключенный между ООО «АФТ» и Тумасяном Р.Т. о покупке объектов электросетевого хозяйства поселка. 09 июля 2018 года Воскресенским городским судом Московской области принято в производство дело № 2-1805/2018 с иском Товарищества к Тумасяну Р.Т. об устранении нарушений права от нарушений, не связанных с лишением владения. Исковые требования Товарищества удовлетворены судом в полном объеме, спорный договор признан недействительным в силу его ничтожности. Поведение ответчика Тумасяна квалифицировано судом как недобросовестное.
- 5) В декабре 2018 года подан Судебный приказ на Арушанова (дом 01). Судебный приказ на основании заявления Арушанова Б.Г. отменен. Подано исковое заявление в Гагаринский районный суд города Москвы о востребовании задолженности. Судебное заседание состоится 27.03.2019.
- 6) В декабре 2018 года подан Судебный приказ на Тумасяна (дом 39). Судебный приказ на основании заявления Тумасяна отменен. Готовится к подаче исковое заявление в Кунцевский районный суд города Москвы.
- 7) Проверки со стороны лесничества:

**01 августа 2018 года** Виноградовское лесничество направило в адрес председателя правления ТСЖ уведомление о явке по делу об административном правонарушении о незаконном размещении спортивной площадки на землях лесничества. Председателем правления были даны соответствующие пояснения в надзорном органе.

**21 сентября 2018** Виноградовское лесничество направило в адрес председателя правления ТСЖ уведомление о явке по факту самовольного захвата лесного фонда членами ТСЖ «Заповедный бор», а также фактам нарушения правил санитарной безопасности в лесах, правил пожарной безопасности в лесах на землях лесничества. Председателем правления были даны соответствующие пояснения в надзорном органе.

**09 ноября 2018** Виноградовское лесничество направило в адрес председателя правления ТСЖ уведомление о явке по делу об административном правонарушении по факту обнаружения незаконных очистных сооружений около дороги, ведущей к ТСЖ «Заповедный Бор». Председателем правления были даны соответствующие пояснения в надзорном органе.

**24 декабря 2018** Виноградовское лесничество направило в адрес председателя правления ТСЖ уведомление о явке по делу об административном правонарушении по факту обнаружения незаконных очистных сооружений около дороги, ведущей к ТСЖ «Заповедный Бор» площадью - 200 м<sup>2</sup> и разлитых по периметру нечистот. Председателем правления были даны соответствующие пояснения в надзорном органе.

Поскольку должностными лицами Лесничества были **допущены нарушения** в оформлении юридически значимых документов, физическим лицом Помогаевым О.Н. был подан административный иск в городской суд г. Воскресенска о признании незаконными, выданных Лесничеством предписаний об устранении нарушений лесного Кодекса РФ. В судебном заседании представителями лесничества были представлены постановления **об отмене предписаний и завершении административных дел**, возбужденных по факту обнаруженных нарушений в отношении Помогаева О.Н.

Поэтому на Товарищество со стороны Лесничества не было наложено никаких административных штрафов.

8) Исполнялись обязанности по формированию и своевременному предоставлению в налоговый орган и внебюджетные фонды установленной законодательством отчетности.

9) С собственниками, не оплачивающими ЖКУ в установленном порядке, Правление ведет претензионную работу. В рабочий процесс Правления Товарищества входит истребование задолженности по оплате ЖКУ в судебном порядке. В 2018 году было подано два судебных приказа об истребовании задолженности по оплате ЖКУ в отношении собственников Арушанова (домовладение № 01) и Тумасяна (домовладение № 39). Истребование задолженности продолжается в исковом порядке, поданы исковые заявления.

На сегодняшний день есть несколько собственников, имеющих существенную задолженность перед ТСЖ:

<b>Собственник, № домовладения</b>	<b>Задолженность на 31.12.2018 г., рубли</b>
Арушанов, дом 01	<b>402 769,46</b>
Тумасян, дом 13	<b>694 300,00</b>
Тумасян, дом 12	<b>369 900,00</b>
Тумасян, дом 39	<b>369 900,03</b>
Кучанская, дом 24	<b>285 385,77</b>
Плотников, дом 14	<b>275 853,36</b>
Полубаринов, дом 05	<b>60 765,77</b>
Бабийчук, дом 03	<b>50 517,62</b>

10) Особо хотим отметить, что в 2018 году проводилась очередная Государственная Кадастровая Оценка объектов недвижимости. Государственными органами

(<https://ckomo.ru/realtysearch>) была проведена переоценка всех объектов недвижимости в Московской области, в том числе, и наших земельных участков и строений. На основании предварительного отчета Центра кадастровой оценки МО стоимость 1 кв.м. с 01 января 2019 года наших земельных участков составила **2 864 руб. 76 коп.** Таким образом, новая кадастровая стоимость участка площадью **1400 кв.м. (14 соток) составила бы 4 106 664 руб.**

Правлением Товарищества в интересах всех собственников земельных участков КП «Заповедный бор» в ноябре 2018 года были поданы замечания на предварительную оценку стоимости, которые были учтены, что привело к уменьшению кадастровой стоимости 1 кв.м. наших земельных участков **до 693 руб. 31 коп.**, то есть в 4 раза!

**В итоге, новая утвержденная кадастровая стоимость 1 кв. м. земельного участка с 1 января 2019 года будет составлять - 693 руб. 31 коп.** Для примера, утвержденная кадастровая стоимость земельного участка площадью 1400 кв.м. (14 соток) составит 970 634 руб. Именно эта стоимость будет учтена при расчете земельного налога начиная с 2019 года.

11) Ревизионной комиссией товарищества проведена плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года. Ревизионная комиссия признала финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Заповедный бор» в проверяемом периоде хорошей, отчет ревизионной комиссии прилагается ([приложение №2](#)).

### **Раздел III**

**О выполнении решений Общих собраний, отдельных поручений, данных правлению, основных тратах по ремонту инженерных систем поселка, благоустройству территории и модернизации оборудования.**

#### **Заключение индивидуальных договоров по электричеству членами товарищества.**

Правлением Товарищества исполнено решение Общего собрания членов Товарищества о заключении индивидуальных (прямых) договоров с АО «Мосэнергосбыт» по обеспечению коммунальной услуги электроснабжение. Всеми собственниками и членами ТСЖ «Заповедный бор» оформлены прямые договора и получен доступ в личные кабинеты абонента «Мосэнергосбыт». Расчеты за электроэнергию, потребленную в личных (бытовых) целях собственники с июля 2018 года ведут напрямую с поставщиком услуги АО «Мосэнергосбыт».

Важно отметить, что несмотря на заключение собственниками прямых (индивидуальных) договоров с АО «Мосэнергосбыт», ТСЖ «Заповедный бор» является исполнителем коммунальной услуги и ведет расчеты с АО «Мосэнергосбыт» на основании договора энергоснабжения от 28.08.2009 № 90020007 по коллективным приборам учета, а также отвечает за исправность электросетевого оборудования от точек присоединения до ВРЩ собственников. В целях уменьшения расходов на содержания электросетевого оборудования и затрат на оплату потерь по поставке электроэнергии, Правления Товарищества предлагает Общему собранию принять решение в 2019 году о передаче на баланс ПАО «МОЭСК» электросетевого оборудования Товарищества, что в итоге позволит уменьшить затраты на содержание общего имущества для всех собственников.

## **Информационное обеспечение деятельности Товарищества.**

Правлением ТСЖ «Заповедный бор» поддерживается официальный сайт ТСЖ «Заповедный бор»: [www.borportal.ru](http://www.borportal.ru). На сайте размещается официальная информация о деятельности юридического лица - некоммерческой организации Товарищество собственников жилья «Заповедный бор», судебных процессах, сметы товарищества и прочее.

В приложении **WhatsApp** создана группа для мгновенного оповещения информацией. В группе **WhatsApp** можно делиться важными новостями и предложениями по улучшению обслуживания. Запрос на добавление в группу можно подать через Председателя правления Товарищества.

## **Аварийные ситуации, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования**

- 1) В феврале 2018 года устранена авария в районе колодца К23 (разморозка трубы). Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.
- 2) В апреле 2018 произведена капитальная очистка насосной станции от отложений ила и песка. Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.
- 3) В мае 2018 ликвидирована авария (провал грунта) в трубопровод рядом с домом 21 и прочищено 60 метров подземного коллектора от песчаных отложений вследствие попадания сыпучего грунта. Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.



- 4) С мая 2018 года ТСЖ «Заповедный бор» и ДНП «Заповедный бор» стали вывозить свои твердые бытовые отходы (ТБО) раздельно.



- 5) В июне 2018 обновлена электропроводка на посту консьержев ТСЖ так как прежняя пришла в ветхое состояние. Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.
- 6) В августе 2018 в водопроводных колодцах были установлены четыре дополнительных фитинга для подключения пожарных рукавов. Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.
- 7) В сентябре 2018 произведено укрепление конструкции и дополнительная покраска мусорных баков ТСЖ. Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.
- 8) В октябре 2018 были отремонтированы и прошли профилактику две ручные бензиновые снегоуборочные машины ТСЖ марки Crosser CR-SN-1. В зимний период конца 2018 года уборка производилась с помощью моторизированной машины.
- 9) В ноябре 2018 года проведена профилактическая чистка и промывка поселкового подземного коллектора (перед началом зимнего сезона). Оплата выполнена в рамках договора с ИП Желтухин № УТС 02/2017.
- 10) **12 декабря 2018** года Тумасян Р.Т. отключил насосную станцию в здании второго подъема (ВЗУ) которое он оформил в частную собственность в апреле 2016 года. Товариществу пришлось переключить подачу воды напрямую из скважины ТСЖ в водопроводную систему поселка. В итоге, жители поселка лишились более трех четвертей резервных мощностей снабжающих водой поселок.

## Противопожарная безопасность

За период 2018 года в поселке произошло два серьезных пожара.

- 1) **04 марта 2018 года сгорела баня на участке 37**
- 2) **05 апреля 2018 года сгорел дом на участке 27**

Оба пожара были вызваны ошибками при строительстве и прокладке внутренних коммуникаций внутри данных объектов.

Практика показала низкую степень готовности жителей к чрезвычайной ситуации связанной с пожаром и плохое состояние штатных противопожарных средств. По итогам этих инцидентов правлением Товарищества было принято решение об увеличении количества точек подключения пожарных рукавов в водопроводных колодцах до шести и закупке новых, морозостойких комплектов пожарных рукавов (18 штук), установке дополнительных шкафов (3 шт) для хранения противопожарных средств (всего стало шесть), включая огнетушители (восемь штук). Закупка противопожарного оборудования была выполнена в ООО «Тантос» на сумму 68506.66 руб.

Колодцы, имеющие люк с центром, покрашенным в красный цвет, имеют возможность подключения пожарных рукавов. Они расположены рядом с домами **16, 20, 30, 33, 36, 40**



Следует отметить, что отключение Тумасяном в декабре 2018 года насосной станции в здании ВЗУ фактически лишило поселок возможности использовать пожарные шланги, подключенные к фитингам в водопроводных колодцах, так как текущее давление воды в системе не позволит использовать пожарные шланги сколь-нибудь эффективно для тушения пожара.

Собственники могут рассчитывать только на возможности пожарных расчетов, которые прибывают на место пожара в среднем через 30 минут после поступления вызова на пульт диспетчера.

### **Комендантско-диспетчерская служба**

В 2018 году Товарищество продолжило работу с ИП Мухин по предоставлению услуг аварийно-диспетчерской и комендантской служб, в целях обеспечения администрирования (обходов) территории поселка, организации порядка въезда/выезда, обеспечения общественного порядка и сохранности общего имущества. Хорошо зарекомендовала себя спутниковая система мониторинга, обеспечивающая контроль за исполнителями, выполняющими график патрулирования территории поселка, утвержденный правлением Товарищества. Любой житель может в режиме реального времени отслеживать перемещение консьержей (сторожей) и проводить мониторинг за произвольный период времени. Стало стандартом использование сигнальных жилетов лимонного цвета для лучшей идентификации консьержев.

## **Раздел IV**

### **Основные задачи Правления Товарищества на 2019 год**

1. Совместная работа с правоохранительными и надзорными органами, обращение в судебные инстанции для защиты имущественных интересов и прав собственников и членов Товарищества.
2. Передача электросетевого оборудования и КТП-327 на баланс электросетевой организации ПАО «МОЭСК».
3. Размещение въездного поста на земельном участке, арендованном Товариществом или заключение договора с внешним поставщиком услуги.
4. Решение вопроса о водоснабжении домов в поселке после окончания срока действия лицензии ТСЖ «Заповедный бор».
5. Претензионная работа с неплательщиками и востребование задолженности по оплате ЖКУ в судебном порядке.

В режиме недофинансирования бюджета Товарищества из-за неплатежей ряда собственников, Товарищество может позволить лишь минимальные инвестиции в развитие поселка. После взыскания денежных средств с неплательщиков мы сможем позволить себе дополнительные траты на развитие и модернизацию инфраструктуры поселка.

Особо отмечаем, что Правление Товарищества выполняло большой объем работ своими силами, в рамках бюджета, утвержденного Общим собранием Товарищества.

Правление понимает, что Товарищество является некоммерческой организацией, существующей на взносы собственников и членов товарищества, **поэтому одной из главных задач Правления является разумное и бережное расходование средств собственников.**

Правлением Товарищества составлен План (смета) финансово-хозяйственной деятельности Товарищества на период 2019 года ([Приложение № 3](#)).

**Правление Товарищества рекомендует Общему собранию утвердить предложенный план (смету) финансов-хозяйственной деятельности Товарищества на 2019 год и определить размер обязательного платежа (взноса) на содержание и ремонт для собственников домовладений в размере 10 500 рублей в месяц с одного домовладения.**

Председатель правления ТСЖ "Заповедный бор"  
Помогаев О.Н.



25 марта 2019 года