

ОТЧЕТ

о деятельности Правления в 2022 и в период с января по июнь 2023 года

1. Работа Правления по взаимодействию с органами государственной власти и управления в связи с конфликтом между ТСЖ и гражданами Тумасяном Р.Т. и Арушановым Б.Г.

После более полутора лет (с апреля 2020 года) переговоров с Тумасяном Р.Т. о продаже Товариществу земель общего пользования, находящихся в собственности Тумасяна Р.Т., бесконечного торга со стороны Продавца по согласованию наиболее выгодных для него условий продажи земли, в начале 2022 года произошел ряд событий, которые поставили точку на усилиях Правления по реализации сделки и показали истинные намерения Тумасяна Р.Т. в отношении ТСЖ:

1. В январе 2022 года ТСЖ получило практически одновременно 2 Уведомления об установлении недостоверных сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ и о необходимости предоставления достоверных сведений об адресе ТСЖ из МИ ФНС № 23 по Московской обл. (письмо от 23.12.2021) и ИФНС по г. Воскресенск Московской обл. (письмо от 28.01.2022).

Вопрос о недостоверности адреса ТСЖ для внесения в ЕГРЮЛ записи о недостоверности сведений о юрилице и возникающей на этом основании вероятности ликвидации ТСЖ поднимался в 2020 году по жалобе Тумасяна Р.Т. в связи с тем, что участок 13 давно видоизменен и формально есть к чему придраться, и был на время решен ТСЖ.

Пояснения по вышеуказанным Уведомлениям в налоговые органы Товариществом снова были даны, вопрос о недостоверности адреса ТСЖ в настоящее время не стоит, но тема требует проработки в дальнейшем.

2. В начале января 2022 года на заключительном этапе подготовки к проведению Внеочередного Общего собрания ТСЖ по покупке земли выяснилось, что два из трех земельных участков (390 и 733), предлагаемые Тумасяном Р.Т. к продаже ТСЖ, безвозмездно переданы последним в собственность г.о. Воскресенск 18.12.2021 года.

В связи с этим ТСЖ в течение 2022 года неоднократно письменно обращалось в Администрацию г.о. Воскресенск с просьбой признать право аренды ТСЖ на вышеуказанные участки. Кроме того, 01.06.2022 Председатель ТСЖ Михайлова Л.М. с юристом ТСЖ Алениной О.А. записывались на прием и лично встречались по этому вопросу с зам. Главы Администрации о. Воскресенск МО Ивановым А.Д. К сожалению, безрезультатно. Администрация настаивала на том, что оснований в смене арендодателя нет, право аренды ТСЖ Администрация не признает, грозясь «инициировать мероприятия по погашению записи в ЕГРН об ограничении прав аренды» на земельные участки 390 и 733.

В итоге Товариществу пришлось инициировать обращение в Арбитражный суд МО, который в итоге, 24.05.2023, подтвердил право аренды ТСЖ и обязал Администрацию заключить Соглашение о смене арендодателя в отношении земельных участков 390 и 733 в нашем договоре аренды с Тумасяна Р.Т. на Администрацию г.о. Воскресенск МО.

3. ТСЖ получило запрос из ГУ содержания территорий МО от 08.11.2022 Тумасян Р.Т. пожаловался в Воскресенскую городскую прокуратуру на то, что разрешительной и эксплуатационной документации на детскую площадку и игровые элементы у ТСЖ нет. Вопрос удалось решить по телефону с представителем ГУ содержания территорий. Пока от ТСЖ никаких действий не требуется, но при попытке реорганизации, замены элементов на площадке и т.д. просто так что-то изменить не получится – существует целый регламент проведения подобных улучшений.
4. 09.11.2022 по заявлению собственника дома № 1 Арушанова Б.Г. в УМВД России по г.о. Воскресенск «о возможных противоправных действиях со стороны Председателя ТСЖ «Заповедный бор»», ТСЖ получило запрос с требованием предоставить заверенные документы, относящиеся к деятельности ТСЖ. Благо, в тот момент ТСЖ уже вело судебные тяжбы с Арушановым Б.Г. и имело на руках Решение Гагаринского суда г. Москвы о взыскании задолженности с последнего. Пришлось, конечно, ехать в УМВД Воскресенска, давать письменные пояснения, предоставлять Решения суда и т.д., но этот вопрос, хочется надеяться, закрыт.
5. 14.02.2023 ТСЖ получило Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований из Минэкологии и природопользования МО по поводу «скважины на воду в целях добычи подземных вод для общего пользования собственниками участков». Основанием послужило обращение Тумасяна Р.Т. Приезжал госинспектор, через забор осмотрел земельный участок дома № 20. ТСЖ в ответ направило Возражения с пояснениями о

том, что скважина 20-го дома – это скважина физлица, а скважина ТСЖ в 2019 году официально тампонируется. Тем не менее, Минэкологии и природопользования МО 27.03.2023 Предостережение Товариществу объявили.

В связи с вышеизложенным очевидно, что Тумасян Р.Т. с Арушановым Б.Г. продолжают попытки развалить ТСЖ, тем самым многократно увеличивая работу Правления.

12.07.2022 ТСЖ обратилось в Воскресенский горсуд МО с иском заявлением по оспариванию раздела Тумасяном Р.Т. земельного участка 732 (детская площадка) и подделкой последним подписи Председателя ТСЖ и оттиска печати ТСЖ. 21.03.2023 Воскресенский суд вынес Решение в пользу ТСЖ. 29.05.2023 Тумасян Р.Т. подал на это Решение апелляционную жалобу - ждем назначения даты рассмотрения дела в апелляционной инстанции.

20.07.2021 в результате раздела Тумасяном Р.Т. земельных участков «для осуществления сделки купли-продажи», кадастровая стоимость вновь образованного участка 733 внезапно несоразмерно увеличилась (вместо 3,5 миллионов рублей стал стоить более 24 миллионов рублей). На основании заявления ТСЖ от 27.12.2021 об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с 20.07.2021 стоимость была пересчитана и снижена в 6 раз (до 4 млн. рублей).

Однако после проведения пересмотра кадастровой стоимости земель МО в 2022 году стоимость указанного участка каким-то образом снова оказалась увеличенной до 22 миллионов рублей. В настоящее время ТСЖ вновь инициирует обращение в уполномоченные органы для исправления ошибки.

2. Работа Правления по уборке и благоустройству поселка

В январе 2022 г. с территории поселка было вывезено 200 куб.м снега.

В декабре 2022 – феврале 2023 снег не вывозили, решили потерпеть снежные кучи и сэкономить на вывозе благодаря бесснежному январю 2023 года.

Летом 2022 года были приведены в порядок уличные фонари освещения поселка: зашкурены и покрашены фонарные столбы и вымыты плафоны.

В сентябре 2022 года в соответствии с решением Общего собрания от 09.07.2022 Правление закупило тротуарную плитку на сумму 1 233 792,00 рубля. Планируем отремонтировать ею часть внутрипоселковой дорожной сети этим летом.

3. Работа Правления по погашению задолженности неплательщиками

1. В феврале 2022 года исполнительные листы по ранее выигранным ТСЖ судебным процессам, оставленные без движения до конца 2021 года в «ожидании сделки по земле» как было условлено с Тумасяном, были переданы в службу судебных приставов Кунцевского ОПС по Москве для принудительного взыскания:

16074/22/77077-ип от 17.02.2022 - задолженность по обяз. платежам 473 385,84 руб.;

19467/22/77077-ип от 24.02.2022 - задолженность по обяз. платежам в размере 445 562,22 руб.;

19469/22/77007-ип от 24.02.2022 - судебные расходы в размере 34 000,00 руб.;

19476/22/77007-ип от 24.02.2022 - госпошлина 6 000,00 руб.

До настоящего времени ТСЖ получено всего лишь 47 642,11 рублей.

Сделали запрос в службу судебных приставов о ходе исполнительного производства.

2. В 2022 году Правление инициировало судебные процессы в отношении должников Тумасяна Р.Т. и Арушанова Б.Г.

14.09.2021 был подан судебный приказ по взысканию задолженности с Арушанова Б.Г., который был отменен по заявлению последнего (отменить судебный приказ легко, достаточно ответчику с ним не согласиться, но без церемоний с судебными приказами суды не принимают искивые заявления) и ТСЖ обратилось в Гагаринский суд Москвы с исковым заявлением. В итоге «хождений по мукам» ТСЖ прошло все три инстанции и 30.05.2023 Второй кассационный суд общей юрисдикции оставил в силе Решение Гагаринского суда от 28.06.22 г. и апелляционное Определение Мосгорсуда от 16.01.2023 о взыскании с Арушанова Б.Г. в пользу ТСЖ задолженности по обязательным платежам за период с 01.08.2018 по 31.11.2021 на сумму 467 940,59 рублей.

По задолженности Тумасяна Р.Т. (13 и 39 дома) также были поданы судебные приказы 28.03.2022 и 23.06.2022, также по заявлениям Тумасяна Р.Т. 18.07.2022 отменены судьей. Затем Тумасян Р.Т. сменил место регистрации в Москве и процессы притормозились из-за «поиска» ответчика. По 39 дому Тумасяна Р.Т. первое заседание прошло в Лефортовском суде 14.06.2023, по 13 дому ждем назначения заседания.

Должник, собственник дома № 5 Полубаринов О.Е., точнее его мать, Полубаринова Т.В., 24.04.2023 продала дом. Задолженность Полубариновых перед ТСЖ на момент продажи дома составляла 391 612,39 рублей.

24.04.2023 ТСЖ заключило с Полубариновой Т.В. договор о рассрочке погашения задолженности до 24.07.2023, в соответствии с которым часть задолженности в сумме 150 000,00 руб. Полубариновы погасили 10.05.2023.

К сожалению, в поселке появился еще один неплательщик, собственник дома № 18, бывший Председатель Правления ТСЖ Помогаев О.Н. По состоянию на 01.06.2023 сумма его задолженности с октября 2021 года составляет 220 939,02 руб.

4. Прочее

Правление продолжило размещать свободные денежные средства Товарищества на депозитах в ПАО Сбербанк – в 2022 году получены проценты от размещения в размере 164.129,32 руб.

._***._


Для осуществления деятельности ТСЖ в 2023 году Правление Товарищества составило проект Сметы доходов и расходов ТСЖ «Заповедный бор» на период с 01.01.2023 по 30.06.2023 - Приложение № ____ к Протоколу Общего собрания, а также проект Сметы доходов и расходов ТСЖ «Заповедный бор» на период с 01.07.2023 по 31.12.2023 - Приложение № ____ к Протоколу Общего собрания.

Предлагаем Общему собранию **утвердить проект Сметы на период с 01.01.2023 по 30.06.2023** и определить размер обязательного платежа (взноса) на содержание и ремонт поселка для членов Товарищества и собственников домовладений в поселке, не являющихся членами ТСЖ, в **сумме 10.050 руб. (Десять тысяч пятьдесят) рублей в месяц с одного домовладения.**

Предлагаем Общему собранию **утвердить проект Сметы на период с 01.07.2023 г. по 31.12.2023 г.** и определить размер обязательного платежа (взноса) на содержание и ремонт поселка для членов Товарищества и собственников домовладений в поселке, не являющихся членами ТСЖ, в **сумме 10.800 руб. (Десять тысяч восемьсот) рублей в месяц с одного домовладения.**

От имени Правления

Председатель Правления



Михайлова Л.М.