

**Отчет Правления ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи»**  
**по деятельности с апреля 2023 г. по март 2024 г.,**  
**планируемые мероприятия с апреля 2024 г. по март 2025 г.**

1. Выполнение решений Общих собраний.

Проведено 26.03.2023 г. общее собрание участников ТСН КП Стрижи, с участием 67 % голосов принято 7 решений, все выполнены. На общем собрании собственников земельных участков КП Стрижи, с участием 55 % голосов принято 5 решений, из них не выполнено 2. Не выполнено 1 решение Общего собрания от 20.03.2022 г.

Состав правления, как исполнительного органа Товарищества, избран в 2023 г., сроком на два года. Проведено 8 заседаний правления ТСН КП Стрижи, в марте 2025 г. будет избран новый состав правления. Рассматриваемые вопросы и принятые решения на заседаниях правления публиковались на сайте тсн-стрижи.рф и в чате WhatsApp ТСЖ КП Стрижи

**Не выполненное решение Общего собрания от 20.03.2022 г.:** устранить реестровые ошибки и самозахваты земельных участков в КП Стрижи. Поручить правлению ТСН КП Стрижи решение текущих вопросов по землям общего пользования в КП Стрижи.

Проведенные инженерно-геодезические изыскания в 2021 г. выявили 44 земельных участка, обнесённых забором, где зарегистрированы реестровые ошибки и самозахваты земель. Устранение ошибок затруднено в связи с наложением земель на дорогу общего пользования и участки других собственников, которые в свою очередь накладываются на земли других собственников. Была достигнута предварительная договоренность с ООО «Волга-Инвест» и представителем Росреестра о проведении работ по исправлению реестровых ошибок на одном из кварталов поселка (5-6 смежных домов). Стоимость услуг была определена в 7000 руб. с участка, при условии выполнения работ для всех собственников квартала. При положительном решении Росреестра по этому кварталу можно было подать заявку на исправление ошибок всего поселка. При мотивированном отказе Росреестра материалы бы направлялись в суд. Совместно с подрядчиком был выбран квартал для исправления кадастровых ошибок, в который вошли земельные участки по ул. Вишневой 56, 56а, 58, 58а. Выбор был обусловлен тем, что из-за кадастровых ошибок проезда к участкам 54 и 54 а не стало. Собственникам было сделано предложение самостоятельно заключить договора с кадастровым инженером или оформить доверенность на представление интересов собственников для проведения работ по исправлению ошибок. Обратной связи от собственников не последовало.

На заседание правления Товарищества выносилось предложение: Товариществу заключить договор на комплексные кадастровые работы по устранению реестровых ошибок на одном из кварталов поселка за 28000 руб., что позволит выработать механизм удешевления процедуры межевания земельных участков и решить с соседями и собственником дороги спорные моменты, исключив вероятность реестровых ошибок. Решением Правления (протокол № 43 от 14.08.2022 г.) предложение было отклонено, денежные средства Товарищества на устранение кадастровых ошибок не выделены.

На Общем собрании 26.03.2023 г. принято решение: разрешить софинансировать за счет резервного фонда Товарищества не более 50 % стоимости поквартальных кадастровых работ по

договору устранения реестровых ошибок границ собственников земельных участков в КП Стрижи.

В 2023 г. по инициативе собственников земельных участков по ул. Сиреновой 31, 33, 35, 37, 39, входящих в один квартал, предпринималась попытка исправления кадастровых ошибок. Представителю собственников были переданы наработки и контакты исполнителей. Заявлений от собственников по финансированию проведенных работ в правление не поступало.

**Не выполненное решение Общего собрания от 26.03.2023 г.:** поручить правлению ТСН КП Стрижи разработать и реализовать проект установки камер видеонаблюдения для контроля за коллективным имуществом и внешним периметром поселка, систему оповещения жителей при пожаре для повышения уровня безопасности в поселке.

Приобретено 2 видеокамеры, определены места для их монтажа. Не решен вопрос по прокладке оптоволоконной сети к камерам, месту для сбора и обработки информации. В смете затрат не были предусмотрены средства на реализацию данных мероприятий. Оповещение жителей при пожаре и других экстренных ситуациях будет проводиться в чатах социальных сетей поселка. Планируется поэтапно обеспечить видеоконтроль за коллективным имуществом и внешним периметром поселка.

**Не выполненное решение Общего собрания от 26.03.2023 г.:** поручить правлению ТСН КП Стрижи разработать и реализовать проект повышения надежности обеспечения и доступа жителей КП Стрижи к оптоволоконной сети интернет.

В поселке проведен оптоволоконный интернет. Подключены к нему сейчас около 40 абонентов. Периодически происходит пропадание сигнала, скорость не соответствует заявленным параметрам. Требования жителей по обеспечению надежности интернета, снижению стоимости абонентского обслуживания не решаются. Аргумент провайдера - сюда больше никто не зайдет, при таком малом количестве абонентов. С привлечением специалистов выявлено, что при монтаже использованы дешевые материалы, трассировка проведена по газовым линиям и с нарушениями, которые не обеспечивают надежную связь. Для обеспечения надежности и качества оптоволоконной связи рассматривались проекты выполнения своей воздушной или подземной оптоволоконной трассы (канализации) в поселке. В этом случае будет возможность выбора надежного провайдера с приемлемой стоимостью услуг. Рассмотрены предложения подрядчиков, но все рассмотренные проекты дорогостоящие и неприемлемы для 20 абонентов, проголосовавших за реализацию проекта.

Выполнение решений Общих собраний и заседаний Правления ТСЖ (ТСН) КП Стрижи на 01.03.2024 г. **(приложение № 1 к отчету Правления)**

На основании принятых Общими собраниями решений на заседаниях Правления формировались планы работ и мероприятия по их реализации. Правления заключало договора с исполнителями, в т.ч с Управляющим КП Стрижи на выполнение работ в поселке.

Выполнение плана работ, мероприятий в КП «Стрижи» на 01.03. 2023 г. **(приложение № 2 к отчету Правления)**

2. Приходная часть на содержание и управление общего имущества Коттеджного поселка «Стрижи», коммунальные услуги с 01.04.2023 г. по 31.03.2024 г. составила 2 483 238 руб.

2.1 Несвоевременная оплата членских взносов участниками Товарищества и платежей собственников земельных участков за содержание и управление общим имуществом, коммунальные услуги. По состоянию на 14.03.2023 г. просроченная задолженность, на которую начисляются пени, составила 412 147 руб. Одни оплачивают за других мероприятия, устранение аварий, мероприятия по благоустройству, проводимые в поселке. Если бы все собственники своевременно оплачивали платежи не пришлось бы увеличивать тарифы. Перечень должников более 3 месяцев на 14.03.2024 г. (приложение № 3 к отчету Правления)

2.2. Платежей по судебным решениям не было. Судебные иски по несвоевременным платежам за содержание и управление общим имуществом не направлялись по решению правления. Собственникам была дана возможность добровольно оплатить задолженность.

3. По расходной части сметы ожидаемое выполнение на сумму 2 424 834 руб.

3.1. Перерасход на ремонт скважин на 43 949 руб. произошел из-за незапланированных двух отказов электродвигателя насоса скважины № 3 поселка. Проводились спускоподъемные операции, заменены элементы защиты двигателя. Поломки произошли в гарантийный период, сейчас в резерве у Товарищества есть исправный электродвигатель

3.2 Перерасход по потреблению электроэнергии скважинами добычи воды на 16 218 руб. по причинам:

- бесконтрольное потребление воды собственниками земельных участков
- аварии на водоводе поселка выявлялись несвоевременно, т.к. контроллер расхода воды установлен только на скв. № 1 поселка.
- аномально жаркое лето, большой объем воды уходил на поливы.
- подключаются к водоснабжению новые собственники земельных участков.

3.3. Перерасход по обеспечению безопасности на 10 854 руб. по причине неоднократного слома стрелы шлагбаума поселка.

3.4. Не израсходованные на юридические услуги 49 546 руб. перенесены на следующий год.

3.5. Расходовались по решению правления резервные денежные средства из переходящего остатка прошлых лет, затраты по которым превысили предусмотренную сметой сумму

- Уборка снега с дорог и проездов – 166 800 руб.
- Приобретение частотного преобразователя для скв. № 3 - 47 468 руб.
- Ремонт шлагбаума – 21 050 руб.
- Приобретение расходных материалов для реализации мероприятий, предусмотренных сметой затрат и планом работ – 116 200 руб.

Отчет по исполнению приходно-расходной сметы на содержание и управление общего имущества Коттеджного поселка «Стрижи», коммунальные услуги с 01.04.2023 г. по 31.03.2024 г. (приложение № 4 к отчету Правления)

#### **4. Наличие денежных средств в ТСН КП Стрижи на 01.03.2024 г.**

По состоянию на 01.03.2024 г. на расчетном счете ТСН КП Стрижи 380 222 рубля.

На спецсчете водяного фонда 40 491 руб.+ 500 000 руб. положены на депозит под проценты.

На спецсчете дорожного фонда поселка 168 178 руб.

На подотчете Управляющего КП Стрижи 67 712 руб.

Все поступления и затраты Товарищества подтверждены решениями Общих собраний и правлений, авансовыми отчетами, комиссионными актами, бухгалтерскими документами, чеками.

Ревизором проверена финансово-хозяйственная деятельность ТСН КП Стрижи, отчет ревизии и мероприятия по устранению выявленных замечаний (приложение № 5 к отчету Правления)

## **5. Планируемые работы с 01.04.2024 г. по 31.03.2025 г.**

### **5.1 Техническое обслуживание и ремонт водозаборных скважин, системы водоснабжения и водяных колодцев**

Наступающее лето покажет, будет ли хватать воды в поселке. Дома строятся, подключаются к водоснабжению. Статистика показывает, что каждые 3-4 года нужно бурить новую скважину. За счет водяного фонда в этом году планируется провести подготовительные работы, построить водовод к месту бурения скважины.

Проведена ревизия 45 смотровых колодцев в КП Стрижи, выявлены неисправности арматуры, утечки. Осенью планировали остановить водоснабжение и провести ремонт, но в силу ряда причин не получилось. Сделать это нужно, т.к. летом при необходимости поливов или зимой под снегом могут произойти аварии, устранение которых потребует гораздо больше времени и средств. Часть работ нужно провести на магистрали, а часть на ответвлениях к домам. Собственники, у кого неисправна арматура, повторно будут уведомлены для приобретения и замены ее в период остановки водоснабжения в поселке.

Планируется провести работы по обслуживанию электрооборудования скважин, на скв. № 2 заменить счетчик воды на модификацию с импульсным выходом сигнала, провести лабораторные анализы воды из скважин весной и осенью, отремонтировать дефектные смотровые колодцы.

### **5.2 Освещение дорог в поселке**

Сейчас освещены практически все участки улиц в поселке. Для обеспечения освещенности централизованно были закуплены столбы и фонари освещения и за счет жителей поселка подключены. Все домовладельцы, возле которых устанавливались фонари освещения, компенсировали затраты Товарищества. Не выплатил стоимость фонаря и выполненных работ только собственник Вишневой 53. При готовности собственника Вишневой 53 компенсировать затраты Товарищества (соседей) по установке фонаря у его дома - ему будет направлена квитанция для платежа. Часть фонарей передано собственниками на баланс Товарищества, осуществляется их централизованный ремонт с отнесением затрат на имущество Товарищества. Ремонт фонарей, не переданных Товариществу, должен производиться собственниками самостоятельно. Есть еще точечные места, где по согласованию с собственниками, будут устанавливаться фонари освещения улиц поселка.

### **5.3 Пропускная система и безопасность.**

В настоящее время реализованы две системы доступа в поселок жителей через шлагбаум, которые дублируются в случае возникновения неисправности какой-то одной. Контролируется наличие одного проезда на территорию поселка, остальные проезды перекрыты, перекопаны.

Интенсивность движения повысилась и стрелу шлагбаума несколько раз ломали. Планируется расширить въезд в поселок и установить отдельные шлагбаумы на въезд и выезд, при этом выезд из поселка сделать беспрепятственным.

Аппаратура видеонаблюдения, установленная на КПП, контролирует и идентифицирует номер автомобиля и образ человека. При необходимости есть возможность отследить проезд транспорта или проход посторонних лиц.

Будут установлены камеры видеонаблюдения для контроля коллективного имущества и периметра поселка, реализованы мероприятия по повышению уровня безопасности в поселке.

#### **5.4 Дороги**

Дороги в поселке принадлежат частному лицу. Но в соответствии с п.12 ст.85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами не подлежат приватизации. Правление Товарищества приняло решение подать судебный иск по земельным участкам общего пользования в поселке. При наличии документов, доказывающих расходы жителей на строительство и ремонт дорог в поселке, копии их прошу передать мне.

До решения этого вопроса уборка снега и ремонт дорог, проездов в поселке выполняется на средства Товарищества, нет возможности участвовать в программах государственно – частного партнерства (комфортная сельская среда, дорожное строительство и пр.).

В поселке некуда зимой складировать снег из-за застройки ранее пустовавших земельных участков. Попытка организовать вывоз снега из поселка показала, что затраты по уборке снега возрастают в 2-3 раза. Согласно п. 11.1 Правил проживания в КП Стрижи собственник земельного участка должен огородить свой земельный участок забором в капитальном исполнении, соответствующем архитектурно-эстетическим нормам поселка. При отсутствии капитального забора будем забивать территорию таких участков снегом.

На Общем собрании собственники земельных участков высказались за создание дорожного фонда поселка, из которого деньги будут идти только на ремонт дорог в поселке и больше никуда, с ежемесячным фиксированным платежом для всех собственников земельных участков по 500 руб/мес., включаемый в ежемесячно рассылаемые Товариществом платежные квитанции.

Планируется из средств дорожного фонда выполнить расширение въезда в поселок и отсыпать проезд к планируемой к бурению скважине поселка.

#### **5.5 Заброшенные земельные участки.**

Часть земельных участков в поселке заброшено более трех лет, заросли сорняками и кустарником. Это приводит к риску возникновения пожаров, семена сорняков разносит по поселку, там обитают клещи, в недостроенных строениях играют дети, что может привести к травмам.

Предложить владельцам заброшенных владений привести в порядок свои участки, скосить траву, установить ограждение и фонари освещения, соответствующие Требованиям поселения.

### **6. Приходно- расходная смета ТСН КП Стрижи на 2024-2025 г.**

Проект приходно-расходной сметы на период с апреля 2024 г. по март 2025 г. с приходной частью 2 574 106 руб. и расходной частью 2 564 987 руб. (приложение № 6 к отчету Правления)

Проведены расчеты и изменены суммы вычетов из платежей домовладельцев за отсутствие подключения к системе водоснабжения поселка (своя скважина) — 422 руб/мес. и за освещение уличными фонарями общественной территории — 69 руб/мес. за каждый светильник. Рассчитаны суммы начислений собственникам земельных участков вне границ КП Стрижи для компенсации эксплуатационных расходов на добычу и транспортировку воды до потребителя — 9 500 руб/ год (приложение № 7 к отчету Правления) .

На основании вышеизложенного рассчитаны тарифы и суммы членских взносов участников Товарищества и единых обязательных платежей за содержание и управление общим имуществом КП «Стрижи», коммунальные услуги от собственников земельных участков, не вступивших в Товарищество, а также количество решающих голосов на Общем собрании членов ТСН КП Стрижи и на Общем собрании собственников земельных участков КП Стрижи. (приложение № 8 к отчету Правления)

Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости КП Стрижи и собственников земельных участков КП Стрижи состоится 24 марта 2024 г. в 12 часов на Общественной площадке поселка (ул. Сиреневая).

Бюллетени Решений распечатываются, заполняются и передаются до 02.04.2024 г. членам счетной комиссии Рыжковой М. В. (Сиреневая 49) или Селюху А.В. (Сиреневая 38). Скан заполненного бюллетеня можно направить на электронную почту [tsn-strizhi@mail.ru](mailto:tsn-strizhi@mail.ru).

Члены ТСН КП Стрижи заполняют два бюллетеня – Решения на Общем собрании ТСН КП Стрижи и Решения на Общем собрании собственников земельных участков КП Стрижи.

Бланки бюллетеней будут распечатаны и разложены на столе, заполнить и сдать их счетной комиссии можно будет непосредственно на Общем собрании 24.03.2024 г. в 12 часов.

Председатель Правления ТСН КП Стрижи

Р.Ф. Гиздатуллин