

# Отчет Правления ТСН «Коттеджный поселок «Стрижи»

по деятельности с апреля 2024 г. по март 2025 г.

## 1. Выполнение решений Общих собраний.

На прошлом общем собрании членов ТСН КП Стрижи и общем собрании собственников земельных участков КП Стрижи принято 12 решений, из них выполнено 11, выполнено частично 1 решение Общего собрания. Состав правления, как исполнительного органа Товарищества, избран в 2023 г., сроком на два года. За это время проведено 14 заседаний правления ТСН КП Стрижи. Рассматриваемые вопросы и принятые решения на заседаниях правления опубликованы на сайте тсн-стрижи.рф и в чате WhatsApp ТСЖ КП Стрижи.

**Выполненное частично решение Общего собрания от 24.03.2024 г.:** провести работы по расширению дорожного полотна на въезде в поселок для переноса шлагбаума и обустроить проезд к планируемой скважине № 4 поселка, за счет целевого дорожного фонда поселка.

Планировалось:

- Расширить дорожное полотно на въезде в поселок для переноса шлагбаума, перенести будку охраны и остановочный павильон, за счет целевого дорожного фонда поселка. Сметой предусматривались затраты 91000 руб.
- Обустроить проезд к планируемой скважине № 4 поселка, за счет целевого дорожного фонда поселка. Сметой предусматривались затраты 89000 руб.

Проведено расширение дорожного полотна у КПП с отсыпкой обочины щебнем, затраты составили 35000 руб. Шлагбаум, остановочный павильон и будка охраны не перенесены, бордюры не установлены. Для обустройства проезда к планируемой скважине № 4 поселка приобретены 2 машины щебня, затраты составили 54000 руб. Планирование территории не проведено, не приобретены трубы и плиты для организации проезда через водослив.

Выполнение решений Общих собраний и заседаний Правления ТСЖ (ТСН) КП Стрижи с 2019 г. по 01.03.2025 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» за год **(приложение № 2 к отчету Правления)**

## 2. Содержание и текущее обслуживание общего имущества

2.1 Приходная часть на содержание и управление общего имущества Коттеджного поселка «Стрижи», коммунальные услуги с 01.04.2023 г. по 31.03.2024 г. составила **2 228 521 руб.**

2.1.1 Несвоевременная оплата членских взносов отдельных участников Товарищества и платежей собственников земельных участков за содержание и управление общим имуществом,

коммунальные услуги. По состоянию на 20.03.2025 г. общая просроченная задолженность составила **421 860 руб.** Одни оплачивают за других мероприятия, устранение аварий, мероприятия по благоустройству, проводимые в поселке. Перечень неплательщиков более 3 месяцев на 20.03.2025 г. **(приложение № 3 к отчету Правления)**

2.1. 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.

2.2. По расходной части сметы на содержание и управление общего имущества Коттеджного поселка «Стрижи», ожидаемое выполнение на сумму **2 021 785 руб.**

Расходовались по решению правления резервные денежные средства из переходящего остатка прошлых лет, где затраты превысили предусмотренную сметой сумму:

- Оплата потребляемой электроэнергии скважинами поселка из-за увеличения стоимости тарифа и повышения объема потребления воды жителями поселка - на 25 000 руб.
- Налоговые и банковские платежи из-за повышения тарифов на расчетно-кассовое обслуживание, использование 1С бухгалтерии, прекращение наличных платежей - на 8 000 руб.

2.3. По состоянию на 01.03.2025 г. на расчетном счете ТСН КП Стрижи на содержание и обслуживание общего имущества – **490 159 рублей.**

### **3. Целевой водяной фонд**

3.1 Переходящий остаток с прошлого года **540 491 руб.**, поступления за период с 01.04.2023 г. по 31.03.2025 г - **370 000 руб.** За подключение к системе водоснабжения оплатили собственники домовладений Сиреневая 19, Сиреневая 43, Сиреневая 57, по расписке собственник Вишневой 40 внес аванс 10 000 руб.

3.2. Расходная часть сметы по строительству водоводов и водораспределительных колодцев за период с 01.04.2023 г. по 31.03.2025 г – **513 289 руб.** Выполнено строительство водовода 110 мм 160 м. с водораспределительным колодцем № 50 от колодца № 49 – 258 132 руб., строительство водовода 110 мм 75 м. с водораспределительным колодцем № 51 от колодца № 37 – 160 000 руб., строительство водовода 110 мм 40 м. от колодца № 50 к планируемой скважине №4 поселка – 40 000 руб.

3.3. По состоянию на 01.03.2025 г. на спецсчете водяного фонда ТСН КП Стрижи– **397 202 рубля.**

### **4. Целевой дорожный фонд**

4.1 Переходящий остаток с прошлого года **200 378 руб.**, поступления за период с 01.04.2023 г. по 20.03.2025 г – **424 000 руб.**

4.2. Расходная часть сметы по дорожному фонду за период с 01.04.2023 г. по 31.03.2025 г – **89 000 руб.** Выполнено расширение дорожного полотна у КПП с отсыпкой обочины щебнем за 35000 руб., для обустройства проезда к планируемой скважине № 4 поселка приобретены 2 машины щебня за 54000 руб.

4.3. По состоянию на 01.03.2025 г. на спецсчете дорожного фонда ТСН КП Стрижи– **535378 рублей.**

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

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, разработаны мероприятия по устранению выявленных замечаний (приложение № 5 к отчету Правления)

#### **5. Изменение границ жилого комплекса КП «Стрижи»**

В правление ТСН КП Стрижи поступили заявления от собственников земельных участков Вишневая 17, Вишневая 19, Вишневая 21, Вишневая 21а, Сиреневая 61, Сиреневая 63, Сиреневая 82, Сиреневая 84 о вхождении в КП Стрижи и вступлении в Товарищество.

Условия вхождения, предложенные правлением Товарищества – обеспечить до 01.01.2026 г. ограждение своей территории забором в капитальном исполнении, наличие твердого дорожного покрытия проезжей части по всей протяженности своего участка, наличие фонарей освещения дороги на столбах не ниже 6 м., установка преград, обеспечивающих только один въезд транспорта на территорию жилого комплекса.

Территория жилого комплекса КП «Стрижи» после изменения границ: земельные участки по ул. Вишневой: от ул. Вишневая 17, 22 по Вишневою 66, 73 включительно, по ул. Сиреневой: от Сиреневой 19, 26 по Сиреневую 63, 84 включительно, Каштановая 4.

#### **6. Техническое обслуживание и ремонт водозаборных скважин, системы водоснабжения и водораспределительных колодцев**

Система водоснабжения поселка по состоянию на 01.03.2025 г. состоит из 3 артезианских скважин, 2715 м. водоводов, 51 водораспределительного колодца, 17 секующих задвижек (затворов), 2 пожарных гидрантов.

При банкротстве застройщика в 2015 г. сети водоснабжения 1300 м. и 34 водораспределительных колодца были выставлены на торги и приобретены ООО "Эксплуатационная компания" (Россия, 443080, Самарская область, Самара, Санфириковой, 95, ИНН: 6316170539, ОГРН: 1116316010250) за 61 313,50 руб.

Эксплуатацией и обслуживанием системы водоснабжения поселка занимается Товарищество, найти собственника не удалось.

Лицензия на добычу воды не приобретена, на кадастровый учет система водоснабжения не поставлена.

На зимний период в работе оставалась скв. № 2, а скв. № 1 и № 3 выведены в резерв. В конце апреля нужно будет запускать все и выводить их на режим оптимальной эксплуатации.

Вода из введенной в эксплуатацию скважины № 3 содержит железо в 10 раз превышающее ПДК (в других скважинах в 3-4 раза). Требуется реализовать мероприятия для окисления и сброса железа у скважины, для чего задействовать приобретенную емкость 10 м3 в качестве аэратора. Финансирование работ потребует за счет водяного фонда Товарищества.

Не хватает воды в поселке, дома строятся и подключаются к водоснабжению. Статистика показывает, что каждые 3-4 года нужно бурить новую скважину. Последняя скважина поселка введена в эксплуатацию в 2022 г. За счет водяного фонда в 2024 г. построен водовод к месту бурения новой скважины, была подана заявка на выделение мощностей для энергоснабжения скважинного насоса.

Получен отказ от Самараэнерго по выделению мощностей, т.к. не предоставлены сведения по собственности или аренде земельного участка, где предполагается разместить скважину № 4 поселка.

Построены в 2024 г. 4 участка водораспределительной сети общей длиной 335 м, 3 распределительных колодца, установлена 1 секущая задвижка для подключения новых абонентов. Продлен водовод для обеспечения поливов посадок на аллее у въезда в поселок.

Проведена ревизия 26 смотровых колодцев в КП Стрижи, выявлены неисправности арматуры, утечки. Осенью планировали остановить водоснабжение и провести ремонт, но подвели исполнители. Весной проведена замена прогнивших металлических муфт на пластиковые в водораспределительных колодцах поселка № 28, 29, 32. Заменены также секущая задвижка и все краны в этих колодцах, принадлежащие собственникам домовладений, т.к. они отламывались при попытке их закрыть.

Ремонтировать 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 магистралях, а часть на ответвлениях к домам.

Приобретена система дистанционного контроля «Телеофис» за расходом воды и потреблением электроэнергии скважиной с целью своевременного выявления аварий и утечек воды. До настоящего времени не смогли правильно подключить систему, приходится периодически лазить в колодцы для контроля.

Проводились лабораторные анализы воды из скважин весной и осенью, публиковались результаты мониторинга изменений состава воды, рекомендации по ее очистке для использования жителями. Обнаружены загрязнения, источник которых не определен.

У собственников земельных участков, не подключенных к системе водоснабжения поселка, вычет из платежей составлял 422 руб. /мес.

Не выполнены Товариществом запланированные сметой объемы работ на **55 162 руб.** из-за отсутствия исполнителей для проведения работ по ремонту водораспределительной сети поселка.

## **7. Освещение дорог в поселке**

Освещение уличной сети поселка по состоянию на 01.03. 2025 г. состоит из 66 фонарей освещения (опора, закладная, кронштейн, светильник).

Из них на балансе Товарищества 10 фонарей освещения, осуществляется их централизованный ремонт с отнесением затрат на имущество Товарищества. Ремонт фонарей, не переданных в дар Товариществу, должен производиться собственниками самостоятельно, а в темноте ходили все.

Для обеспечения освещенности централизовано были закуплены и установлены фонари освещения, а домовладельцы, возле которых устанавливались фонари освещения, компенсировали эти затраты Товарищества.

Есть еще точечные места, где при поступлении заявок собственников, планируется установить фонари освещения улиц поселка. Стоимость фонаря освещения (опора, закладная,

кронштейн, светильник) с бурением ямы и прокладкой кабеля составляет сейчас около 42 000 руб., в зависимости от места установки.

В 2024 г. проложен кабель от Вишневой 69а и подключен к энергоснабжению фонарь у Вишневой 69, Заменены неисправные светильники на фонарях освещения, установленных у Вишневой 32, Вишневой 36, Сиреновой 26, Сиреновой 33, Сиреновой 72.

Допущен Товариществом перерасход запланированных сметой объемов работ на **3 147 руб.** из-за приобретения складского запаса материалов для проведения ремонтов и монтажей фонарей освещения.

## **8. Пропускная система и безопасность.**

В настоящее время реализованы 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 перекрываются или перекапываются.

Интенсивность движения повысилась и стрелу шлагбаума несколько раз ломали. Проведенные мероприятия по расширению въезда в поселок и выносу датчиков движения показали свою эффективность.

Ресурс эксплуатации шлагбаума исчерпан, требуется его замена. Автомобили, желающие попасть в поселок, с легкостью могут это сделать, пристроившись к проезжающей машине.

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

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

При возникновении потребности в просмотре записей камер пока можно обратиться ко мне, потом доступ будет передан кому или всем, решит правление.

Не выполнены Товариществом запланированные сметой объемы работ на **102 103 руб.** из-за нерешенных задач по контролю за коллективным имуществом и периметром поселка (не выполнено решение Общего собрания).

## **9. Дороги**

Дороги в поселке не выделены из массива земель, принадлежащих частному лицу, учредителю бывшего застройщика КП Стрижи и ликвидированного по решению суда.

В соответствии с п.12 ст.85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами не подлежат приватизации.

Мною не найден в архивах генплан строительства и проект развития коттеджного поселка «Стрижи».

Правление Товарищества приняло решение не подавать судебный иск по земельным участкам общего пользования в поселке. Документы, доказывающих расходы жителей на строительство и ремонт дорог в поселке, мне не передавались.

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.).

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.

Собственник Вишневая 58 отказывается от платежей в дорожный фонд, участники Товарищества с Сиреновой 34 и Сиреновой 36 заявили, что если Общее собрание не примет решение о ремонте проезда № 3 (сейчас проезд № 8) за счет дорожного фонда, тогда будут требовать возврата ранее внесенных ими денежных средств в дорожный фонд поселка.

Для обеспечения безопасного передвижения транспортных средств и пешеходов в поселке и приведения к нормативам наличия КПП, дорожных знаков и искусственных препятствий выполнены проекты организации дорожного движения (ПОДД) на улицы Вишневая, Сиреновая и проезд № 1 поселка.

Потребуется расширить дорогу от ул. Шоссейной до КПП и нанести на ней разметку, установить дорожные знаки согласно ПОДД на улицах поселка, проводить ямочный ремонт, обустроить водоотведение с дорог поселка.

## **10 Заброшенные земельные участки.**

Часть земельных участков в поселке заброшено более трех лет, заросли сорняками и кустарником. Это приводит к риску возникновению 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.

## **11. Газовые сети**

Существующие газовые сети предельно изношены и не обслуживаются их собственником, ОАО «Средневожский станкостроительный завод». Наши обращения в различные инстанции привели к временной остановке газоснабжения поселка и устранению собственником только части дефектов. В прошлом году ООО «ГазпромгазораспределениеСамара» построило газопровод от врезки в магистраль до КП Стрижи, параллельно существующему газопроводу, запустила его в эксплуатацию и поставило на кадастровый учет. Планируется летом продолжить строительство и подключать абонентов к новому газопроводу. Сроки и механизм выполнения работ пока не определены, сообщат позже. С руководством ООО «ГазпромгазораспределениеСамара» была достигнута устная договоренность об устранении аварийных отключений на чужом газопроводе их персоналом, с предоставлением нами требуемых материалов, запас которых был приобретен по их заявке. Отключения и серьезные утечки газа, по заявкам жителей, газовиками устранялись своевременно. На старом газопроводе, подлежащем выводу из эксплуатации, множество мелких утечек газа, будьте осторожны с огнем у газопроводов!

## **12. Энергоснабжение ТСН КП Стрижи**

Собственником 880 м. электросетей при распродаже имущества застройщика стала ООО «Компания Стрейд» за 58 824 руб. По сведениям прокуратуры сейчас собственник электросетей в КП Стрижи ООО «Мечта», зарегистрированная в Республике Дагестан. Направленные письма по

месту регистрации юридического лица возвращаются обратно из-за отсутствия адресата. Собственник электросетей нашего поселка ООО "Мечта" разорвал договор аренды по их обслуживанию с ООО "Самараэлектросеть" 01.01.2025 г. Это выяснилось в выходные, когда дежурные электрики отказались выезжать к нам по аварийной заявке. Сейчас обслуживают наши старые сети ООО "СамараСеть" и новые, построенные во время аренды, ООО «Самараэлектросеть». Организация работ и сроки выполнения заявок специалистами ООО "СамараСеть" пока оставляют желать лучшего. Специалисты ПАО Самараэнерго рекомендуют собирать факты неисполнения обязанностей обслуживающей организацией и направлять им.

### **13. Приходно- расходная смета ТСН КП Стрижи на 2025-2026 г.**

Проект приходно-расходной сметы по текущему обслуживанию на период с апреля 2025 г. по март 2026 г. с приходной частью **2 844 129 руб.** и расходной частью **2 885 286 руб.** Резервные денежные средства по улучшению жизнедеятельности в поселке, в т.ч. водоснабжения, обустройства дорог, повышение безопасности имущества и жителей поселка, мониторингу работы скважин **490 159 руб.** Оставлены без изменений 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 № 6 к отчету Правления)**

Расходная часть спецфондов – водяного и дорожного, будет определена после принятия решений Общим собранием собственников земельных участков КП Стрижи.

Оставлены без изменений 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.

Оставлены без изменений 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)**.

Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости КП Стрижи и собственников земельных участков КП Стрижи состоится 06 апреля 2025 г. с 12 часов на Общественной площадке поселка (ул. Сиреневая).

Бюллетени Решений распечатываются, заполняются и передаются до 13.04.2024 г. членам счетной комиссии Закиркиной Е.В. (Вишневая 50), Живелюк Н.А. (Вишневая 52а) или Селюху А.В. (Сиреневая 38). Скан заполненного и подписанного бюллетеня также 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 переданы мной секретарю Общего собрания и членам счетной комиссии. На Общем собрании бланки бюллетеней голосования будут выложены на столе. Заполнить и сдать их счетной комиссии можно будет непосредственно на Общем собрании 06.04.2025 г. с 12 часов, или позже, до 14 часов 13.04.2025 г.

Председатель Правления ТСН КП Стрижи

Р.Ф. Гиздатуллин