

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

Отчёт правления ТСН «Дружба» о проделанной работе за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

Правление в составе: Поспехова А. А., Тихоновой А. Н., Гасиловой Е. Р., Спиридонова Д. А., Соломонова В. И. осуществляло деятельность в период 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

За отчетный период проведено 3 (три) общих собрания членов Товарищества:

- 1 (одно) - в очной форме по требованию инициативной группы;
- 2 (два) – в очно-заочной форме.

Претензий на порядок подготовки и проведения собраний, а также на процедуру подведения их итогов не поступало. Жалоб на нарушение волеизъявления членов Товарищества не зафиксировано.

1. Документы ТСН.

27 февраля 2023 г. Василеостровский районный суд г. Санкт-Петербурга удовлетворил иск ТСН (ДПК) «Дружба» к Халаная О. М. об истребовании документов и имущества ТСН «Дружба». Суд обязал Халаная О. М. в срок 10 (десять) дней с момента вступления решения суда в законную силу передать председателю ТСН «Дружба» документы и имущество, а также взыскал с Халаная О. М. госпошлину 6000,00 руб., назначил неустойку за каждый день неисполнения решения суда. В рамках исполнительного производства госпошлина возвращена на расчётный счет ТСН в полном объеме. Халаная О. М. оспаривает вынесенное решение в суде апелляционной инстанции.

2. Реестр.

Реестр собственников земельных участков в границах Товарищества в 2023 году регулярно обновлялся в связи с переходом имущественных прав.

Подготовлена анкета члена ТСН (собственника земельного участка), необходимая для поддержания реестра в актуальном состоянии.

В соответствии с требованиями действующего законодательства Правление обязано вести реестр собственников земельных участков, находящихся в границах Товарищества и реестр членов ТСН. Собственники обязаны своевременно предоставлять сведения обо всех изменениях, в том числе, о смене собственника и / или изменении его контактных данных.

3. Членские и целевые взносы.

Большинству собственников ЗУ в границах Товарищества, предоставившим свои электронные адреса, с целью снижения почтовых расходов, счета для оплаты целевых и членских взносов за 2023 г. были направлены по электронной почте.

В 2023 году была внедрена автоматизированная система начисления взносов и расчёта неустойки за просрочку исполнения обязательств по внесению взносов (платы).

В соответствии с 217-ФЗ, все взносы поступают только на расчётный счёт. Наличные денежные средства не принимаются.

Правлением проводится работа по контролю за оплатой взносов. Работа с собственниками земельных участков, имеющими задолженность, проводилась по правилам досудебного урегулирования.

В 2023 году продолжилась претензионно-исковая работа в отношении злостных неплательщиков.

В 2023 году подано 16 заявлений о вынесение судебных приказов. 6 судебных приказов были отменены должниками и рассмотрены в порядке искового производства. 5 судебных приказов были получены и переданы на исполнение. 4 заявления находятся на рассмотрении. Одно заявление было добровольно исполнено должником в полном объеме после получения судебного приказа.

В отчетный период 10 исковых заявлений Товарищества к должникам были удовлетворены судами. Для вступивших в силу судебных решений инициирована процедура принудительного взыскания взносов.

4. Отчетность.

Каждый год ТСН должно сдавать отчёты в Социальный Фонд РФ, Росприроднадзор, Федеральную Налоговую службу. Вся отчетность сдается в надлежащие сроки.

5. Долги.

Предыдущим правлением накоплена задолженность практически перед всеми контрагентами. В отчетном периоде Правление продолжило работу с контрагентами, перед которыми имелась задолженность. Бесспорная задолженность была погашена по мере поступления взносов от должников. Спорная задолженность погашается по результатам судебных разбирательств.

6. Взаимодействие с АО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области».

Правлением была проведена работа по урегулированию и оплате накопленных предыдущим правлением долгов перед АО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области».

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

В настоящее время ведется работа по урегулированию условий нового договора на выгодных для ТСН условиях.

7. Взаимодействие с АО «ПСК»

В связи с накопленной прежним правлением задолженностью за электричество на сумму более 500 тыс. руб., АО «ПСК» инициировало иски в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Спорная задолженность погашена.

Иск к АО «ПСК» об урегулировании разногласий по новому договору был инициирован ТСН и судом удовлетворен. Указанное решение оспаривалось АО «ПСК» в судах второй и третьей инстанций, которыми АО «ПСК» было отказано в удовлетворении жалоб. Решение оставлено в силе.

В соответствии с решением суда с АО «ПСК» взысканы судебные расходы и госпошлина - на расчетный счет Товарищества возвращены 46000,00 руб.

Правление неоднократно в отчетный период направляло гарантирующему поставщику требования о проведении сверки расчетов и снятии контрольных показаний приборов учёта.

В настоящее время ведутся переговоры об установке приборов учета только на уличное освещение в соответствии с положениями действующего договора электроснабжения.

8. Суды.

Собственниками (Халанай О.М., Халанай И.С., Муфтахетдинова Ф.И., Страдова Т.Ф., Анисимов П.Ф. и др.) поданы 4 исковых заявления об оспаривании решений Общих собраний.

Приозерский городской суд 20 и 28 февраля 2023 года в удовлетворении исков Халанай О. М., Халанай И. С., Муфтахетдиновой Ф. И. о признании результатов общих собраний членов ДПК (ТСН) «Дружба», проведённых в форме очно-заочного голосования в сентябре 2021 и марте 2022 года недействительными отказал в полном объёме. Истцы оспаривали указанные решения в судах второй и третьей инстанций, однако решения оставлены в силе, а жалобы – без удовлетворения.

С Халанай О. М., Халанай И. С., Муфтахетдиновой Ф. И. будут взысканы судебные расходы по делу о третьем собрании. По делу об оспаривании собрания, проведенного в сентябре 2021 г. судом с Халанай О. М., Халанай И. С., Муфтахетдиновой Ф. И. взысканы судебные расходы в сумме 110000 руб.

В настоящее время Приозерский городской суд рассматривает иск Халанай О. М., Халанай И. С., Анисимова П. Ф. (не собственник с 19.09.2023) и Страдовой Т. Ф. о признании результатов общего собрания членов ТСН «Дружба», проведённого в форме очно-заочного голосования в августе 2022 года недействительными. Решение еще не вынесено.

В 2023 г. произведена оплата юридических услуг, средства на которые были предусмотрены, в том числе, в сметах 2021, 2022 г., но не израсходованы ранее в связи с длительным рассмотрением исковых заявлений.

9. Электричество.

В соответствии с решением общего собрания членов Товарищества осуществлялся переход собственников земельных участков на индивидуальные договоры с АО «ПСК». Правление оказывает содействие собственникам по оформлению и подаче документов для заключения прямых договоров с АО «ПСК».

Сосуществование двух вариантов получения электроэнергии собственниками земельных участков (по прямым договорам с АО «ПСК» и через ТСН «Дружба») порождает путаницу с начислением АО «ПСК» оплаты за потребленную электроэнергию. Несмотря на ежемесячную своевременную передачу в АО «ПСК» показаний счетчиков, совокупный объём электроэнергии, потребленный абонентами по прямым договорам не соответствует данным, отображаемым в предоставляемых АО «ПСК» счетах-фактурах как объём транзита, подлежащий вычету из общего потребления Товарищества, фиксируемого через систему АСКУЭ.

Ведется активная работа по верификации выставляемых АО «ПСК» счетов ТСН. Выявлены некорректные, завышенные в разы начисления.

В отчетный период выявлено безучётное потребление электроэнергии в границах Товарищества (собственники: Шварев Д. В., Андреева Г. И., Остапенко М. К., Страдова Т. Ф.).

Кроме того, за отчетный период несколько выносных приборов учета, установленных за счет Товарищества, перестали функционировать вследствие внешнего воздействия. 2 собственника ЗУ (Муфтахетдинова Ф. И. и Давыдова А. В.) обратились в УФАС по Ленинградской области. В обоих случаях в действиях ТСН не было выявлено нарушений действующего законодательства. Постановление УФАС по ЛО по заявлению Муфтахетдиновой Ф. И. было оспорено ею в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и ЛО. В данном деле ТСН выступало третьим лицом. В удовлетворении жалобы Муфтахетдиновой Ф. И. судом отказано. С Муфтахетдиновой Ф. И. будут взысканы судебные расходы, понесенные ТСН.

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

22.03.2023 компания АО «ЛОЭСК» официально заявила об отказе от приёма на баланс сетей ВЛ-0,4 кВт и о расторжении в одностороннем порядке договора аренды сетей ВЛ-10 кВт. В связи со сложившейся ситуацией правление Товарищества во взаимодействии с руководством других садоводческих объединений массива «Орехово-Северное» приступило к поиску ТСО, готовой принять на обслуживание единый комплекс поселковых сетей ВЛ-10 кВт и ВЛ-0,4 кВт, при этом в приоритете - переговоры с АО «Россети» (б. «Ленэнерго»).

В 2023 году произошло падение 3 опор. Одна опора была повреждена вследствие пожара, 2 опоры - вследствие их изначального брака. Правление провело обследование всех опор, выявлены опоры, которые требуют срочной замены ввиду их аварийного состояния. Для этих целей закуплено 10 опор.

10. Профилактика аварий на электросетях.

Правление продолжило проводить мониторинг работы ТП 277Б и ТП 445А на предмет предупреждения перегруза и аварийных отключений. В результате произведенного перераспределения по фазам ряда абонентов с целью более равномерного распределения нагрузки число аварийных отключений электричества в 2023 г. снизилось в разы. Причины отключения ТП 445А в период 30 декабря 2023г. – 02 января 2024г. Правлением выявлены, корректировочные работы в процессе согласования.

11. Уличное освещение.

В 2023 году Правление продолжило работу по решению проблем с уличным освещением. Осуществлен монтаж новых энергосберегающих светодиодных светильников по заявкам собственников- дополнительно установлено 16 уличных фонарей. Уличное освещение включается по реле времени с наступлением сумерек и отключается в 01:00.

12. Ремонт дорог.

19 мая 2023 г. выполнены работы по ремонту дорожного полотна всех улиц Товарищества. Осенью 2023 г. произведен ямочный ремонт по заявкам собственников.

13. Чистка дорог в зимнее время.

Заключен договор на очистку дорог ТСН от снега. Техника заказывается по мере необходимости. Регулярно производится объезд территории Товарищества с целью оценки возможности надлежащего проезда. Расчищаются все улицы ТСН, для чего в 2023 г. была продолжена расчистка улиц и проездов от растительности, начата в 2022 г.

14. Выпиливание сухих, опасных деревьев и кустарника.

В отчётный период проводилось выпиливание сухих, опасных деревьев, а также кустарника, мешающего проходу и проезду транспорта.

15. Водопровод.

Обслуживание действующего водопровода проводилось в штатном режиме с мая по октябрь включительно. В 2023 г. на магистралях было два прорыва, которые были оперативно устранены.

В связи с отсутствием надлежащего ремонта на протяжении многих лет водопровод и запорная арматура находятся в аварийном состоянии.

Весной 2023 года в районе Б неизвестными были украдены элементы регулировочных кранов. Краны были восстановлены в кратчайшие сроки.

Очередная цель правления Товарищества – проектирование (в случае одобрения общим собранием членов Товарищества) новой распределительной трубопроводной системы взамен существующей. Правление рассматривает вопрос строительства зимнего водопровода: опрашивает жителей, собирает информацию, чтобы оценить количество желающих и масштаб работ.

Актуальным также является вопрос пожарной безопасности. Наличие круглогодичного водопровода позволит также обеспечить товарищество пожарными гидрантами.

16. Внутриконтингентные колодцы

В 2023 году проведены работы в колодцах, расположенных в границах ТСН:

- ✓ Старые верёвки заменены на тросы с цепями для надежности и долговечности;
- ✓ Заменены ведра.

17. Экологическая отчётность

В соответствии с требованием законодательства изготовлены паспорта отходов.

18. Информационные стенды

Заказаны, изготовлены и установлены 5 современных влагозащитных информационных стендов, на которых размещена актуальная информация о Товариществе.

19. Охрана.

С целью поддержания общественного порядка, пожарной безопасности и оказания содействия в охране имущества Товарищества и его членов в соответствии с действующим договором проводилось патрулирование территории дежурным экипажем ЧОО «Воевода» не менее двух раз в сутки.

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

20. Заявки.

Ведется работа по исполнению заявок от членов ТСН и собственников земельных участков.

В правление поступили предложения организовать видеонаблюдение. Цель – повысить уровень безопасности в границах Товарищества посредством размещения камер видеонаблюдения в узловых точках.

Правление стремится решить вопрос с подведением в наш посёлок газа. Этот вопрос касается всех жителей поселка. В настоящее время Правление изучает условия возможного подключения газа, а также объём документов, необходимых для подачи заявки. Наличие газа позволит повысить энергетическую безопасность, минимизирует перегруз трансформаторных подстанций и аварийные отключения электричества.

Для подачи заявки Товарищество должно обеспечить подготовку расчета потребности газового топлива для индивидуальных жилых домов в границах ТСН «Дружба» (примерная общая стоимость для товарищества - 10000 руб.). Газопровод до границ садоводства подводится за счет поставщика природного газа. Далее, собственники, желающие газифицировать свой участок заключают индивидуальный договор и оплачивают работы самостоятельно.

Учитывая тенденцию по постепенному увеличению числа участков, используемых круглогодично, вопрос газификации является одним из приоритетных.

21. Официальный сайт и официальная группа в социальной сети VK ТСН «Дружба».

Официальная страница ТСН «Дружба» на платформе «Квадо», официальная группа в социальной сети VK функционируют. На сайте и в группе размещаются необходимые документы и объявления.

В 2023 году Правление запустило информационный канал в сети Telegram. Это более быстрый и современный способ коммуникации с жителями. Канал публичный, регистрация не нужна. Этот канал дополняет нашу группу в VK и страницу в сети Интернет, но не замещает их.

22. Отчет об исполнении приходно-расходной сметы за 2023 г.

Остаток на счете на 31.12.2022 г. 200049 руб.

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ:

✓ Членские и целевые взносы по смете 2023 г..	3075228,60 руб.
✓ Членские и целевые взносы прошлых периодов, погашенные добровольно.	1069917,76руб.
✓ Членские и целевые взносы 2023 и прошлых периодов, погашенные через суды.	196402,40 руб.
✓ Оплата штрафных санкций за просрочку исполнения обязательств по своевременному внесению взносов (платы).	163823,40 руб.
✓ Возврат госпошлин.	20087,42 руб.
✓ Взыскание судебных расходов с АО «ПСК».	46000,00 руб.
✓ Неопознанные платежи.	14512,70 руб.

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ:

Содержание имущества общего пользования ТСН "Дружба"	
✓ Обслуживание ВЛ 0,4 кВт, вкл. аварийные работы.	325897,70 руб.
✓ Обслуживание внутрикооперативного водопровода.	36500,00 руб.
✓ Содержание дорог.	379000,00 руб.
Осуществление расчётов с организациями, осуществляющими снабжение	
✓ Электроэнергией • оплата потребленной электроэнергии (уличное освещение); • технологические потери электрической энергии в распределительных сетях ТСН 0,4 кВт.	119053,60 руб.
• Погашение задолженности прошлых периодов.	755157,59 руб.
✓ водой	12213,38 руб.
Экологическая отчетность	11000,00 руб.
Охрана территории (март 2023 - март 2024).	90000,00 руб.
Выплата заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры (март 2023 - март 2024).	713562,95 руб.
Уплата налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах (Страховые взносы в Фонды, ПФР и ФСС 30,2%).	412631,89 руб.
Благоустройство земельных участков общего пользования.	131472,00 руб.

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

Организация и проведение общих собраний членов товарищества, включая почтовую рассылку документов.	
✓ Очередное Общее собрание 2023	9180,00 руб.
✓ Внеочередное общее собрание 30 апреля 2023г. по требованию инициативной группы	14000,00 руб.
Реализация мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов кооператива, в том числе:	
✓ расчетно-кассовое обслуживание.	29186,64 руб.
✓ канцелярские товары	8771,29 руб.
✓ транспортные расходы	18000,00 руб.
✓ аренда страницы на платформе КВАДО	9000,00 руб.
✓ электронный документооборот	7820,00 руб.
✓ почтовые расходы	31181,30 руб.
✓ актуализация реестра	1380,00 руб.
Юридические услуги, судебные издержки, госпошлины.	
✓ Юридические услуги, в том числе, связанные с незаконными действиями Халаная О.М. ✓ и Остапенко М.К. (подачей ими недостоверных сведений в ФНС).	46000,00 руб. (возвратные средства)
✓ по делам о взыскании задолженности по взносам (инициированы ТСН "Дружба" в отношении злостных неплательщиков).	291228,14 руб. (возвратные средства)
✓ <u>по делам:</u> ✓ <u>инициированным Халанаем О.М., Халанай И.С., Муфтахетдиновой Ф.И. в отношении ТСН "Дружба" (оспаривание решений общих собраний);</u> ✓ <u>об истребовании документов и имущества ТСН у Халаная О.М.;</u> ✓ <u>по заявлению Муфтахетдиновой Ф.И. в УФАС.</u>	340800,00 руб. (возвратные средства)
✓ По делам, инициированным в отношении ТСН "Дружба"	146000,00 руб.
Проектирование, изготовление и монтаж информационных стендов..	128650,00 руб.

Остаток на счете на 31.12.2023 г. 718334,80 руб.

Правление ТСН «Дружба»