

Отчет Правления ТСН «Чистые ключи» о деятельности за 2020 год.

ТСН «Чистые Ключи» официально зарегистрировано в ФНС 06.06.2019г.

1. Количество заседаний Правления за указанный период – 21
2. Период заседаний: с 01.01.2020 по 31.12.2020г.

На внеочередном общем собрании ТСН в очно-заочной форме, которое состоялось 17.11.2019-30.11.2019 года были произведены выборы членов правления, в соответствии с внесенными изменениями в Устав ТСН. Состав Правления 7 человек. Были выбраны члены Правления: Баранов Д.В.; Бегма С.О.; Савин С.И.; Федоряк К.Н.

На первом заседании Правления, было произведено распределение обязанностей между членами Правления ТСН (Протокол от 16.01.2020):

Лебедева Елена Михайловна- Председатель Правления ТСН:

1. Руководство Правлением ТСН в соответствии с Уставом ТСН
2. Коммуникация с жителями поселка в чате ТСН и по электронной почте
3. Делопроизводство ТСН
4. Коммуникация с УК «Офис ДК» от имени Правления ТСН.
5. Ведение «облака» документов ТСН с общим доступом для жителей поселка.

Жаравина Юлия Александровна- член Правления ТСН:

1. Бухгалтерское сопровождение ТСН и сдача отчетности в соответствующие контролирующие органы ИФНС, ФСС, ПФ, в том числе ведение бухгалтерского учета до момента поступлений на расчетный счет ТСН.
2. Контроль за сдачей отчетности сторонним бухгалтером.
3. Финансовые вопросы с подготовкой документации и отчетности.

Типенко Наталия Георгиевна- член Правления ТСН:

1. Разработка и подготовка проектов исходящих писем, обращений ТСН.
2. Разработка и подготовка проектов внутренних документов ТСН.

Баранов Дмитрий Викторович- член Правления ТСН:

1. Представительская функция ТСН
2. Переговоры от лица ТСН

Бегма Стелла Омаровна -член Правления ТСН

1. Правовое сопровождение ТСН
2. Разработка юридических документов в рамках деятельности ТСН.

Савин Сергей Иванович- член Правления ТСН

1. Комфортное проживание в поселке.
2. Сбор информации от жителей, прием пожеланий, идей

Федоряк Константин Николаевич- член Правления ТСН

1. Вопросы Безопасности поселка
2. Вопросы охраны поселка

Правление осуществляло деятельность в соответствии с утвержденным на 2020 год планом работ:

1. Вопросы имущественного комплекса поселка, ВЗУ, КНС; др. (правовая подготовка, определение направлений, правовая и технологическая проработка вариантов использования, разработка «дорожной карты», обсуждение с жителями);

2. Вопросы безопасности поселка:

2.1. Проработка вопроса закрытия периметра поселка с возможностью реализации, (возведение забора; применение проволоки, видеонаблюдение и др.)

2.2. Изменение взаимоотношений между УК и аутсорсинговой компанией охранников на КПШ.

3. Взаимоотношения с Управляющей Компанией поселка:

3.1. Проведение финансового аудита УК с целью повышения эффективности работы;

3.2. Регулярный контроль за расходными статьями УК;

3.3. Переход на трехсторонний договор с УК /УК ТСН, житель/.

4. Инвестиционная работа по направлениям, предложенным жителями поселка

Имущество поселка, ВЗУ, КНС являются первостепенной важностью в деятельности ТСН по умолчанию, работа по которым ведется и является ПРИОРИТЕТНОЙ в деятельности ТСН. Также важной является работа по безопасности проживания жителей , ограждения периметра поселка. Наряду с первоочередными вопросами имущества и охраны поселка, считаем необходимым включить в план работы и пожелания жителей, которые те высказывали во время проведения Общего собрания, а также в рамках общения с членами Правления. Предлагаются следующие направления работы:

- продажа фермерских продуктов в поселке;
- лавочки по основным улицам;

- введение раздельного сбора мусора;
- определение схемы одностороннего движения по ряду улиц;
- приведение в порядок : входной группы , баннер-вывеску карты поселка.

Правление осуществляет деятельность по следующим направлениям:

1. Взаимодействие с Управляющей компанией
2. Имущественный комплекс коттеджного поселка «Чистые ключи»
3. Бухгалтерская отчетность ТСН
4. Охрана и безопасность поселка
5. Взаимодействие с жителями
6. Взаимодействие с собственником участком с кадастровым номером №№50:26:0180518:242 и 50:26:0180518:247
7. Взаимодействие с собственником детского центра, участок 5 и 15
8. Проработка новой версии Устава и Правил проживания
9. Вопрос возможного размещения дома престарелых в поселке
10. Жизнь в поселке

1. Взаимодействие с Управляющей компанией

1.1. Работа с Управляющей компанией проводится на протяжении всего периода деятельности ТСН .

Правление осуществляет контроль за исполнением взятых на себя УК обязательств по улучшению содержания поселка по конкретным направлениям, в т.ч. согласно Протокола рабочей встречи от 05.10.2019г.:

- закончить работы по благоустройству территории на улице Радужная и Лесная.
Результат: выполнено май-июль 2020г.

-сделать ямочный ремонт тротуаров и участков дорог общей площадью 84 кв.м.
Результат: выполнено июнь-июль 2020г.

- произвести частичную замену бордюрного камня в количестве 87 штук.
Результат: выполнено июнь-июль 2020г.

- поддержать работу очистных сооружений и инженерного оборудования на высоком уровне. Результат: выполнено, замены 4 насосов в марте -июле 2020г.

- установка знаков и лежачих полицейских , приобрести необходимый материал.
Результат: установка лежачих полицейских выполнено, июнь 2020г. Проведена инвентаризация УК и Правлением знаков и дорожных полицейских находящихся на

хранении в УК, в том числе и схему установки дорожных знаков и лежачих полицейских в поселке с использованием СНиП 2.05.02-85*. Установка знаков срок - 2021г.

- увеличение количества урн. Результат: выполнено, май 2020г.

- приведение детской, спортивной площадки в безопасное и приемлемое для использования состояние. Результат: выполняется, замена сеток на воротах, ремонт баскетбольного кольца, ремонт беседок, ремонт оборудования, в т.ч. сеток на детской площадке, покраска деревянных элементов на детской площадке и беседок.

1.2. В соответствии с Договорами на обслуживание Коттеджного поселка между собственниками и ООО «Управляющая компания «Офис-ДК»» в обязанности УК входит предоставление Собственникам отчета о финансово-хозяйственной деятельности ежегодно, не позднее 15 февраля. Годовой отчет о финансово-хозяйственной деятельности УК был выслан членам Правления ТСН 4 марта 2020 года. Правление обратило внимание на неполное выполнение УК положений по отчетности, содержащихся в договоре. Также, неоднократно, обсуждали форму, в которой УК должны предоставлять эту информацию (письмо ТСН от 23.07.2019 года «О форме отчетности УК для ТСН», дополнительно исх.№ 35 от 11.01.2020г). Информация от УК в полном объеме так и не поступила, в нарушение п. 3.1.2-3.1.4. вышеуказанного договора. Кроме того, в соответствии с указанным пунктом договора «ежемесячный и годовой отчеты должны быть размещены на официальном сайте Управляющей компании» и должны содержать информацию: сумма средств, ежемесячно начисленных и поступивших Исполнителю в отчетный период; фактическая ежемесячная смета расходов на содержание Управляющей компании; перечень исполненных работ и услуг по содержанию Коттеджного поселка (ежемесячная разбивка с указанием стоимости проведенных работ, оказанных услуг); перечень выполненных работ по текущему ремонту централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и объектов инфраструктуры, с указанием стоимости проведенного ремонта; суммы средств, направленных на оплату коммунальных ресурсов.

За 2019 г. отчеты УК предоставлялись крайне нерегулярно:

1. отчет за 1 квартал 2019г. – 13.05.2019г.;
2. отчет за период с 01.10 по 14.11.2019г. – 15.11.2019г.;
3. отчет о ресурсах (Мособгаз) за 2019г. – 15.01.2019г.;
4. годовой отчет за 2019г. – 04.03.2020г.

За 2020 г. отчеты УК предоставлялись нерегулярно с опозданием на несколько месяцев.

Наряду с нарушением сроков предоставления отчетов, информация, содержащаяся в них, носит, как и в предыдущий год, неполный характер. Правление ТСН настаивало на обязанности УК выполнять условия договора в части предоставления отчетности в полном объеме, в соответствии с пунктами, содержащимися в договоре. Также, Правление обращало внимание УК на то, что **годовой и ежемесячные отчеты не были предоставлены собственникам**, что является обязательным условием исполнения договора, так как договора с УК заключаются каждым собственником индивидуально.

Ранее, Правлением было принято решение об обязательном письменном оформлении всех просьб и обращений при работе с УК. Данная форма взаимодействия с УК признана единственно правильной, ввиду того, что неоднократно наблюдалась разная трактовка достигнутых договоренностей со стороны УК.

Правлением ТСН за отчетный период проведен ряд рабочих встреч с Руководителем УК «Офис- ДК» Тачигиной Е.А. по обсуждению текущих вопросов жизни поселка.

1.3. Правлением ТСН контролируется чистота и порядок в поселке с оперативным взаимодействием с сотрудниками УК для ликвидации обнаруженных проблемных участков. Также, проводится взаимодействие с УК по внутреннему порядку поселка в ежедневном режиме.

1.4. Правлением предложен УК фотоотчет по состоянию кирпичного забора по улице Лесная от дома 22 до дома 189, согласно которому рушатся кирпичи с 1 по 6 ряды сверху и наклонены колпаки. Есть случаи, когда кирпичи при сильном ветре падают на дорогу, на проезжающие машины и проходящих пешеходов.

Правлением подготовлено письмо в банк с просьбой отремонтировать забор.

УК подтверждает, что в договоре на обслуживание заложена статья кирпичного забора, однако данная сумма не заложена в смете. Для реконструкции забора, УК вынуждены будут урезать иные статьи расхода и перебросить работников на забор вместо благоустройства. Со стороны УК «Офис ДК» предоставлена смета восстановительных работ по ремонту кирпичного забора в сумме Один миллион рублей без стоимости материалов. Правление ТСН прорабатывает вариант восстановления повреждения забора. Забор находится на балансе УК «Патерн».

1.5. Правление принимает активное участие в решении вопроса погашения долгов УК перед ресурсоснабжающими организациями. Первое совещание состоялось 30 декабря 2019г. по инициативе Администрации поселения Первомайского по направленному в адрес УК «Офис ДК» уведомлению о проведении совещания по вопросу задолженности по оплате АО «Мособлгаз». Члены правления были приглашены на Совещание в Администрации поселения Первомайское, состоявшемся **15.01.2020г.** по вопросу задолженности ООО «Патерн», с которой у УК заключен договор, перед ресурсоснабжающей организацией АО «Мособлгаз». Была достигнута договоренность о предоставлении Акта сверки по газу по долгам УК перед ресурсоснабжающей организацией. Работа по данному направлению продолжается. УК не предоставляет информацию о своих долгах перед ООО «Патерн», у которого заключены прямые договора с АО «Мособлгаз» и поставщиком электричества АО «Мосэнергосбыт». Долг погашен в январе 2020 г.

Администрацией поселения Первомайское рекомендовано передать соответствующие сети профильным ресурсоснабжающим организациям, где первый шаг передачи – перевод назначение земель, на которых проложены коммуникации, из разряда «ИЖС» в земли для прокладки коммуникаций. Со стороны ТСН было предложено поддержать жителей поселка в переходе на прямые договора с АО «Мособлгаз» по упрощенной процедуре, аналогичный (успешный пример) переходу на прямые договора с Мосэнергосбытом. Также, оказать содействие в переговорах с АО Мособлгаз о возможности минимизации затрат при переходе на прямые договора. Администрация взялась проработать и поддержать данный вопрос.

На совещании 15 января 2020 года предоставлен пакет документов для ознакомления по переписке с АО «Мособлгаз» и полученных разрешительных писем со стороны ООО «Патерн» и АО «Мособлгаз» о выходе жителей из общего узла учета газа и переходе на индивидуальные прямые договора поставки газа. Данные договора позволят собственникам заключать индивидуальные договора с АО «Мособлгаз» и исключить возможность возникновения значительной задолженности перед АО «Мособлгаз», связанную с длинной цепочкой платежей: УК «Офис ДК» платит ООО «Патерн», который оплачивает газ КП «Чистые Ключи» в АО «Мособлгаз».

При отсутствии полноты данных по оплате задолженности, члены Правления настояли на необходимости проведения сверки платежей и размера долга ООО «Патерн» по газу. Рассматривать вопрос получения своевременных платежей от жителей необходимо в рамках взаимоотношений между УК «Офис ДК» и собственниками. Правление предложило рассмотреть возможность осуществлять сбор платежей по

выставленным квитанциям до 5-го числа для своевременной оплаты в Мособлгаз до 10-го числа каждого месяца, а также проработать вопрос стимулирования жителей в оплате коммунальных платежей в срок.

УК отказывается покрывать образовавшиеся кассовые разрывы с ресурсоснабжающими организациями собственными средствами в целях ликвидации подобных ситуаций, это не подразумевает договор между УК «Офис ДК» и Патерн. Платежеспособность УК полностью зависит от своевременных платежей собственников по выставленным квитанциям.

Правление ТСН неоднократно настаивало о необходимости наличия технического задания (ТЗ) по обслуживанию поселка со стороны Управляющей Компании в целях упорядочивания всех разделов в обслуживании для более системного контроля деятельности УК «Офис ДК».

Правление ТСН провела работу по обоснованию заключения трехстороннего соглашения Житель-ТСН-УК, подготовлены юридические документы для перехода на данный уровень взаимоотношений (Протоколы июнь- сентябрь 2020г.), однако активные жители не поддержали данное предложение.

Вопрос о способе управления КП. Выбор способа управления КП согласно ст. 135 п. 7 ЖК РФ — товариществом собственников жилья ТСН. Для ТСН это важно по причине отсутствия какого-либо утвержденного собственниками способа управления в КП «Чистые ключи», что дает преимущественное право собственникам инфраструктуры назначить УК. У ТСН появится право заключения с собственниками имущества общего пользования договоров, позволяющих осуществлять обслуживание и содержание вышеуказанного имущества. ТСН должно выступать Заказчиком для УК. ТСН должно минимизировать всевозможные риски, связанные с управлением КП и самостоятельно заключать договора обслуживания с УК.

УК ООО «Офис-ДК» выполняет свои обязанности по договорам на обслуживание Коттеджного поселка, реагирует на инициативы Правления и жителей КП, берет дополнительные обязательства, в том числе по ремонту асфальтового покрытия, что позволяет рассматривать УК ООО «Офис-ДК» как приоритетную при выборе управляющей организации нашего поселка.

Преимущество предложенного способа управления - это представление интересов всех собственников, в том числе членов ТСН.

Для повышение эффективности работы по сбору платежей за обслуживание поселка и платежной дисциплины собственников, тщательно проработана и предложена следующая схема. Общее собрание ТСН наделяет Правление ТСН предоставлять и

лишать предоставления льгот на уплату взносов в ТСН и платежей за обслуживание поселка. Льготы предоставляются собственникам, соблюдающих Правила проживания в поселке, включающих положение о своевременной оплате взносов и платежей за обслуживание.

Правление ТСН предложило вариант сбора денежных средств через ТСН для голосования для решения следующих вопросов

1. Правление готово производить самостоятельно сбор денежных средств КП и работать с должниками по вышеописанной схеме при одобрении Общего собрания членов ТСН. Данная схема позволит собирать средства в срок уже через несколько месяцев в связи появлением повышенного тарифа для «забывших» оплатить в срок. Среди должников 50% - «забыли» и 10% в судах. За счет дополнительных средств за счет повышенного тарифа мы позволим закрыть долги 10%, которые будут переданы в суды.

2. Формирование «подушки безопасности» для ТСН за счет повышенного тарифа.

3. Контроль за денежными средствами на оплату за газоснабжение с целью предотвращения образования задолженности и отключения газа КП. Правление ТСН будет иметь полную картину по должникам по газу и работать с ними активно. В декабре 2019 года КП планировали отключить от газа за счет образования долга в 1,5 млн.р. Со слов УК, долг был выставлен за декабрь и оплачивается жителями в январе. В Администрации был решен вопрос и договорились, что Патерн и УК предоставят в ТСН акты сверок и список жителей должников, но данные документы так и не были предоставлены. В мае 2020 г. опять было получено письменное извещение о долге 800 тыс.р., что связано со слов УК с отсутствием квитанций в период пандемии.

Риски при данном варианте оплат: 1. УК недофинансирует расходы как происходит это сейчас, что может привести ухудшению качества обслуживания.

Активные жители не поддержали данное предложение.

УК отрицательно приняла данное предложение, несмотря на то, что все риски по платежам и должникам переходят на ТСН, подтвердив, что самостоятельно будет решать вопросы с должниками.

2. Имущественный комплекс коттеджного поселка «Чистые ключи»

2.1. Правление ТСН проработало вопрос имущественного комплекса поселка. От ООО «Патерн» были получены сканы документов по ВЗУ и КНС поселка, а также информация по разрешительной документации по данным объектам. Для анализа возможных направлений работы с имуществом поселка, был привлечен юрист. Проведено изучение документов о ситуации КП «Чистые ключи». В ходе банкротства УК

«Патерн» на торги выставлен только земельный участок с недостроенным домом (земельный участок (для индивидуального жилищного строительства), адрес: г. Москва, пос. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч-к 111; площадь 1499 кв.м.; кадастровый номер 50:26:0180518:40), который приобретен физическим лицом. Иного имущества нет, при этом объекты инфраструктуры в списке имущества отсутствуют. С учетом представленных материалов и полученных данных сформированы следующая позиция по объектам инфраструктуры.

Право собственности на объекты инфраструктуры как недвижимое имущество не зарегистрировано. Данные объекты находятся на балансе как движимое имущество. С учетом описания данного имущества идентифицировать его именно как ВЗУ и КНС Чистых ключей нельзя, поэтому их право на инфраструктуру обусловлено правом на земельные участки, на которых они расположены. Вместе с тем ВЗУ и КНС являются объектами недвижимого имущества, и хоть право собственности на них и не зарегистрировано, они принадлежат лицу, их создавшему. Объекты инфраструктуры были созданы застройщиком поселка, который признан банкротом. Рассмотрены разные варианты признания данных объектов.

2.2. Была проведена встреча с руководителем московского отделения Банка «Россия», а также написаны письма в головной офис Банка с просьбой обозначить позицию Банка по принадлежащему ему имуществу, которое обеспечивает воду и канализацию в поселке. К сожалению, Банк не отвечает и ведет диалог даже на стадии определения намерений, уведомляя о заинтересованности в продаже земельных участков единым лотом и наличии потенциального инвестора.

2.3. Важным вопросом является также сложившаяся ситуация по ливневым стокам поселка. В УК было направлено письмо №41 от 20.01.2020 о необходимости приведения «в порядок» ливневых стоков. В июле 2020 года все ливневые стоки на общественной территории поселка были отремонтированы.

Также, ведется работа по ливневой канализации с ООО «Бараново- 33». Направлено письмо № 82 с предложением обсуждения проекта ливневой канализации на границе наших поселков КП «Чистые ключи» квартал 180518 и ООО «Бараново-33» квартал 180524 в районе участков с кадастровыми номерами 50:26:0180524:33, 50:26:0180524:51, 50:26:0180524:47 для исключения возможности затопления данных участков.

Проведена встреча с руководством застройщика ООО «Бараново 33», на которой доведена информация о возможности затопления нашего поселка в ситуации перекрытия естественного стока воды из нашего поселка застройкой соседних земельных участков. Предложено проработать вариант совместной ливневой канализации на прием сточных вод из нашего поселка с последующей финансовой оплатой данной услуги со стороны поселка «Бараново 33».

При проведении ревизии Правлением в сопровождении представителя ООО «Офис-ДК» обнаружена труба в сторону дороги и забора. Удалось выяснить, что данная труба уходит в ТСН Шатры, где данную информацию подтвердили. В результате проведена рабочая встреча с УК ООО «Офис-ДК» и Председатель ТСН «Шатры» Матросов Виталий Леонидович. Получены копии договоров №4 от 07.05.2008г. об осуществлении подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод между ООО «АИФ Ленд» и СНТ «Шатры» ИНН 5030037014 на сумму 1500000 рублей и договор подряда №5 от 25.05.2007г. между ООО «АИФ Ленд» и СНТ «Шатры» на строительство временных автодорог (8 112 083,46 руб.), проектирование и устройство сети водопровода (3 908 340,54руб.), проектирование и устройство канализации на объекте Заказчика (1 980 172,16 руб.), итого строительных работ на сумму 14 000 596,16 руб.

Матросов В.Л. уведомляет о 37 домах, о наличии колодца у каждого дома, 3 скважины, полив только водой из колодца. По счетчику 34834 куб.м. за 12 лет, в среднем 240 кубов в месяц, 8 кубов в день. Согласно изучению Журнала суточного потребления воды: 25.06-404 м3, 24.06- 300 м3. Доля ТСН «Шатры» в общем расходе составляет порядка 2,8%, что не влияет на перегруженность системы ВЗУ и КНС.

Матросов В.Л, обещает компенсировать затраты по водоснабжению и водоотведению.

В соответствии с письмом 107 от 25.06.2020г. «Водозаборный узел (ВЗУ) совместно с резервуаром чистой воды (РЧВ), согласно проектной документации от ООО «Мосинжиниринг», обладает производительностью 280 метров кубических в сутки.

Но, как показала практика, потребность КП в воде в летний период составляет в среднем 350 м3/сутки. С максимальным расходом 509 м3/сутки в жаркие дни и минимальным расходом 250 м3/сутки в дождливые дни, при 50% заселении КП. Соответственно ВЗУ не рассчитан на такое большое суточное водопотребление, поэтому в период большого водопотребления УК изменяет штатную схему работы ВЗУ с поочередной работой скважинных насосов на параллельную работу насосов. Два скважинных насоса по 10 м3/час при параллельной работе могут подать 480 м3/сутки. (не

штатный режим, может привести к размыванию водоносного слоя, т.к. маленькое расстояние между скважинами и отсутствует возможность резервирования насоса в аварийной ситуации, а так же увеличивает энергопотребление.) При расходе воды более 270 м³/сутки, то есть на протяжении всего летнего периода, а при 100% загрузке и в другое время в КП будет подаваться техническая вода без системы обезжелезивания.

Технические специалисты утверждают о необходимости увеличения мощности систем обезжелезивания и объемов резервуаров до 300 кубов (итого 500 кубов с учетом наличия резервуаров 200 кубов). На участке с действующим ВЗУ недостаточно места. Для решения вышеуказанных задач необходимо приобрести дополнительный близлежащий участок №4.

Есть НО: мы можем производить новшества только при разрешении нового собственника пользоваться и иметь доступ к действующему оборудованию!!! Акт ввода в эксплуатацию на систему ВЗУ в целом возможно получить при наличии всех разрешительных документов и свидетельств на собственность на ВЗУ, КНС и распределительные сети – трубы, которые находятся в собственности третьих лиц (сделка на регистрации). КП полностью зависит от собственника сетей.

По состоянию на 26.01.2021 года собственник сетей не проявился. Правление ТСН держит ситуацию под контролем.

Правление направило в Администрацию Первомайское письмо ТСН исх.№109 от 09.11.2020г «О создании дорожной инфраструктуры и оборудовании техническими средствами организации дорожного движения участка дороги от поселения Первомайское через деревни Бараново, Милуково, Каменка, и далее до границы г. Москвы и Московской области». Проведена общественная работа Правления ТСН по данной теме с поселками КП «Капитолий», КП Чистые ключи», СНТ «Шатры», СНТ «Дружба», Сетьстрой, Елизарово, КП «Графские пруды» итогом деятельности по данному вопросу подписанное письмо № 109 совместно с перечисленными поселками с 500 подписями. Получен ответ о принятии в работу наших предложений по дорожной инфраструктуре.

Правление направило в ПАО «Россети Московский регион» «МОЭСК» письмо ТСН исх. № 115 от 23.11.2020г. « О правомерности подключения сторонних объектов к системе электроснабжения КП «Чистые ключи» при ограниченной мощности. Получен ответ о контроле и невозможности подключения абонентов вне согласованного проекта.

Правление направило в АО «Мособлгаз» письмо ТСН № 114 от 23.11.2020г. « О правомерности подключения сторонних объектов к системе газоснабжения КП «Чистые ключи» при ограниченной мощности «МРПБ КП «Чистые Ключи» по обеспечению газом

поселка. Получен ответ о контроле и невозможности подключения абонентов вне согласованного проекта.

Правление направило в ООО «Газпром трансгаз Москва» письмо ТСН Исх.№112 от 23.11.2020г. «О переносе точки сброса газа из газопровода в деревне Милуково, поселение Первомайское, г. Москва ».

Правление ТСН выполнило подготовку пакета документов по действующим проектам и разрешительной документации инженерной инфраструктуры, проведены встречи с банком по передаче объектов, проведена юридическая консультация по возможным вариантам развития ситуации по инфраструктуре, проведены встречи с техническими специалистами по расширению ВЗУ и решению вопросов по водоотведению. Но, по независящим от действующего Правления ТСН причинам, данный раздел плана в полном объеме выполнить не удалось, в связи с отказом банка (собственника сетей) по выполнению каких-либо действий с сетями, а также продажей земельных участков, на которых размещено данное оборудование, новому собственнику.

3.Бухгалтерская отчетность ТСН

3.1. В связи с отсутствием финансово-хозяйственной деятельности ТСН Правление самостоятельно сдавала отчеты за 6 месяцев, 9 месяцев и 12 месяцев 2019 года в ИФНС, ПФ РФ, ФСС РФ. С октября 2019 года подключена система «Контур-Экстерн» для сдачи отчетности и получения оперативной информации от налоговых и других контролирующих органов. С марта 2020 года подключена система 1С Предприятие ЖКХ. Проведены переговоры с несколькими организациями, оказывающими услуги бухгалтерского сопровождения. Наилучшие условия предложила бухгалтер, которая обслуживает УК «Офис ДК». Более того, у бухгалтера имеется полная информация по собственникам и опыт работы с нашим поселком. Со стороны ТСН «Чистые Ключи» заключен договор на бухгалтерское сопровождение с бухгалтером.

На текущий момент сданы все отчеты за 1, 2, 3 и 4 кварталы 2020г. в ИФНС, Пенсионный Фонд РФ, Фонд Социального Страхования РФ.

3.2. На начало января 2020 года со стороны УК действий по сбору взносов не проведено, несмотря на передачу УК всех принятых решений на Общем собрании членов ТСН от 10 декабря 2019 года. В связи с чем, Правление провело рабочую встречу с УК в лице управляющей поселком Петровской И.Ф. 13.01.2020года по данной теме. По итогам данной рабочей встречи на дату проведения заседания 16.01.2020 года от УК в адрес жителей поступило письмо о необходимости сверки личного транспорта на наличие постоянных пропусков в поселок для выставления счетов по сборам в Резервный Фонд

ТСН. По итогам сверки личного транспорта и на основании агентского договора ТСН с УК, в адрес жителей в феврале 2020года стали поступать отдельные квитанции по платежам в РФ ТСН «Чистые Ключи».

Выставляемые квитанции по платежам в Резервный Фонд ТСН, начисляемые в соответствии с решениями Общего Собрания ТСН, оплачиваются на расчётный счёт ТСН. Учёт автомобилей и соответственно пропусков как постоянных, так и временных, а также все начисления ведёт УК «Офис ДК по агентскому договору с ТСН «Чистые Ключи». В ТСН на договоре аутсорсинга работает бухгалтер контролирующий все платежи в Резервный Фонд ТСН. При возникновении ошибочных начислений по платежам в Резервный Фонд ТСН можно обратиться в УК «Офис ДК», для прояснения выставленных сумм.

Правление отмечает, что платежная дисциплина слабая. Около 40% жителей не оплатили выставленные счета вовремя. На 01.01.2021 сумма собранных средств ТСН составляет 1 428 150 рублей (начислено 2 714 000 рублей), из них собрано текущие взносы 392700 рублей или 74% (начислено 526 000 рублей), взносы за въезжающий транспорт – 1 035 450 рублей или 50% (начислено 2 188 100 рублей). Долг составляет 1 285 950 рублей. Решения Общего Собрания ТСН действует в посёлке и распространяются на всех жителей как для членов ТСН, так и для всех собственников – не членов ТСН. Членство в ТСН позволяет участвовать в принятии решений Общего Собрания ТСН.

4. Охрана и безопасность поселка.

4.1. Наряду с задачей закрытия периметра поселка Правление неоднократно обсуждало вопросы безопасности. В поселке, за отчетный период, было несколько случаев воровства. Членом правления Барановым Д. по одному из фактов был произведен вызов полиции с дальнейшим рассмотрением возможного участия в воровстве строителей с одного из участков (с приглашением собственника и прораба).

4.2. Рассматривался вариант смены охранного предприятия на более квалифицированное из сотрудников полиции. Больше число претензий к имеющейся охране: проверка транспорта на въезде КПП и выезде задерживает въезжающих жителей. Правлением ставился вопрос перед УК о рассмотрении возможности открытия второго въезда для рабочего транспорта, что невозможно поскольку второй въезд- пожарный, или отрегулировать данную процедуру с одним въездом/выездом.

4.3. Рассматривался вариант введения новой охраны в поселок группа предприятий безопасности «Альфа -Легион» <https://alfalegion.ru/> в силу наличия оружия и доступа на участки собственников при проникновении, а также высокого уровня подготовки специалистов данной структуры. Однако Руководство данной компании предъявило большой список требований для закрытия периметра самого поселка и стоимость значительно выше текущих расходов (в несколько раз).

4.4. На заседаниях Правления также ставился вопрос о необходимости проведения инструктажа сотрудников охраны на предмет соответствия их действий Правилам проживания, утвержденных Общим собранием. Подготовлен вариант письма №38 от 16.01.2019г. с решением Правления в адрес УК «о необходимости проведения внеплановой аттестации сотрудников охраны со стороны УК в присутствии членов Правления ТСН в приемной комиссии по аттестации охраны. Внеплановую аттестацию охраны провести по принятым Правилам Проживания в КП «Чистые Ключи» Общим Собранием по Протоколу от 10.12.2019г.» Внеплановая аттестация сотрудников на КПП прямо на месте проводилась несколько раз членами Правления.

4.5. Правление проработало вопрос закрытия периметра гюрзой- колючей проволокой, по трем сторонам территории поселка. Была проанализирована информация от охраны КПП, указывающая на то, что практически все проникновения на территорию поселка осуществляются через деревянный забор со стороны поля. Была обследована данная территория вдоль забора с внешней стороны забора и обнаружены следы и сломанный забор, хотя, со слов УК, сотрудники КПП при обходе ведут осмотр периметра на предмет поломок для проникновения в поселок. Было высказано предложение ограждение делать в два слоя с внешней стороны поселка, кроме территории у деревянного забор с поля - ограждение делать с внутренней стороны поселка. (протокол от 05.03.2020). В тоже время в связи с тем, что забор находится на территории, принадлежащей Банку, УК категорически возражает против установления проволоки, при этом указывая на ее травмоопасности и уголовную ответственность, ссылаясь на категорический запрет собственника земли Банка России.

На текущий момент, в связи, с началом стройки по внешней стороне улицы Радужная, вопрос охраны внешнего периметра данной стороны изменился на необходимость привлекать новых собственников к возведению кирпичного забора вместо деревянного. Планируются переговоры с новыми собственниками.

Выполнение:

- ✓ при проработке вопроса закрытия периметра получен отказ АКБ «Банк России» как собственника и управляющей компании УК Офис-ДК в согласовании установки гюрзы по периметру КП;
- ✓ при проработке вопроса установки видеонаблюдения в поселке, проработано коммерческое предложение по установке камер с рассмотрением данного предложения на Общем Собрании ТСН в 2021 году.
- ✓ проведена рабочая встреча с Альфа Легион по вопросу охраны поселка данной структурой. Ценовая стоимость в три раза выше действующей (около 1 млн. рублей в месяц по сравнению с текущими расходами 360 тыс. рублей), а так же требование в ограждении периметра поселка.
- ✓ Проведены переговоры с несколькими охранными организациями по усилению охраны в КП. Не устроила ценовая категория и предъявляемые требования по периметру и выводу сигнализаций на пункт охраны.
- ✓ Предлагается на рассмотрение членами ТСН варианта усиления охраны за счет патрулирования улиц на автомобиле двумя дополнительными охранниками и за счет увеличения роста тарифа на 1500 рублей в среднем с земельного участка.

5. Взаимодействие с жителями

5.1.С целью поддержания открытости в работе, Правлением было принято решение **об оповещении в чате жителей** о своей деятельности с опубликованием необходимых документов для жителей в облаке со ссылкой: <https://goo-gl.ru/5C4K>. Все документы размещаются постоянно с обновлением, а в чате «Чистые Ключи» ВотСап и телеграмм канале ИНФО, телеграмм ФОРУМ позволяет голосовать по бытовым вопросам не требующим созыва Общего Собрания ТСН, в телеграмм канале ТСН-ИНФО публикуется информация о повестке предстоящих заседаний Правления с приглашением заинтересованных жителей и новости Правления ТСН. Мы работаем в обновленном составе Правления ТСН, работы, много: несколько лет проблемы в поселке только накапливались, но не решались. Правлением в конце прошлого года уже была создана Рабочая группа по имущественному комплексу, но этого недостаточно. Предлагаем участвовать в чате «Инициативная группа», чтобы у нас был актив жителей, готовых не просто пообсуждать и покритиковать тех, кто работает, но и подключиться к общей работе.

5.2. Важный вопрос, которым Правление занимается – **вопрос выгула крупных собак без намордников и часто без поводков.**

Правление на своих заседаниях несколько раз обращалось к этому вопросу. Правлением ТСН на заседании с жителями 1 февраля 2020 года обсуждался вопрос с собственниками больших собак по организации зоны для выгула собак. Выгул определенных пород собак на территории КП «Чистые Ключи» должен осуществляться в намордниках согласно Постановлению Правительства РФ от 29 июля 2019 г. № 974 «Об утверждении перечня потенциально опасных собак» и согласно Федерального Закона «Об ответственном обращении с животными».

Было подготовлено Обращение жителям по выгулу собак в поселке. Согласованный вариант доведен до жителей (16.01.2020). В соответствии с данным законом статья 13. Требования к содержанию домашних животных при выгуле домашнего животного гласит о необходимости соблюдения требований исключающие возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного, а также необходимости обеспечения уборки продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования; при этом жестко соблюдать, что выгул потенциально опасной собаки без намордника и поводка независимо от места выгула запрещается, за исключением случаев, если потенциально опасная собака находится на огороженной территории, принадлежащей владельцу потенциально опасной собаки на праве собственности или ином законном основании. О наличии этой собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на данную территорию.

И в случае, если нарушение подтверждено соответствующими органами, хозяин будет обязан заплатить штраф, сумма которого зависит от того, какое именно правило было нарушено при выгуле домашнего питомца. Для данного подтверждения необходимо фотографировать все нарушения данных законов.

Со стороны жителей поселка поступило предложение по организации площадки для выгула больших собак. Жители 30 участка предложили рассмотреть возможность организации данной площадки за пределами территории поселка в стороне очистных сооружений. Решение по возможности организации данной площадки рассматривается УК «Офис ДК». Со стороны Правления ТСН строительство площадки для выгула больших собак поддерживается, данная территория удобна с точки зрения расположения и наличия камеры на входе в поселок. Ответственность за закрытую калитку несут владельцы собак.

5.3. Жителями поселка инициирован вопрос контроля за зелеными насаждениями на общественной территории поселка (протокол 25.05.20). Создана рабочая группа «Яблони и Елочки», руководитель данной группы жительница поселка уч.74. Со стороны

Правления ТСН данной группе оказывается поддержка, в состав которой включены два члена Правления Лебедева Е.М. и Жаравина Ю.А.

От имени Правления ТСН подготовлено письмо в УК по Рабочей группе «Яблони и Елочки». Деятельность данной рабочей группы Правление поддерживает.

6. Взаимодействие с собственником участком с кадастровым номером №50:26:0180518:242 и 50:26:0180518:247

Состоялась встреча с доверенным лицом нового собственника участков 240-241. В результате данной встречи получена информация, что собственник приобрел в собственность земли на территории поселка называемые в обиходе жителей «треугольник» под строительство домов для дальнейшей продажи. Передачу оставшихся земель (с дорогами, коммуникациями и детской площадкой) собственник намерен произвести не ранее, чем будет завершено основное строительство. В процессе диалога, была выражена готовность заключить Предварительный договор или Соглашение о намерениях, устанавливающее обязанность по передаче земельных участков. Проходная и въездная группы, после выдела, будут входить в участок с общественными зонами и подлежат передаче. Форму такого соглашения предстоит обдумать сторонам, в том числе с точки зрения налоговых и финансовых последствий сделки по передаче земельных участков.

Планируется межевание пятна застройки на участки от 10 до 15 соток, где будут строиться дома с отделкой «под ключ» площадью от 300 до 500 метров (дома в едином архитектурном стиле, аналогично дому построенному этим же собственником на участке 224). Подключение вновь строящихся объектов к газу и электроэнергии планируется собственником осуществить официально с согласованием в Мосэнергосбыте и Мособлгазе с соответствующим проектом модернизации сетей газового и электрического хозяйства. Предварительные переговоры собственником с ресурсоснабжающими организациями уже проводились. Ресурсы будут выделяться дополнительно к существующим в поселке.

Снабжение строящихся домов водой и сетями канализации предварительно планировалось собственником как автономное (индивидуальные скважины и современные

септики). В процессе разговора обсуждался вопрос о возможности приобретения ТСН участка номер 4 под дополнительный ВЗУ для нужд посёлка и объединения усилий по приобретению указанного участка для строительства дополнительного водозаборного узла со скважиной для нужд поселка и будущих домов на «треугольнике» для минимизации расходов обеих сторон. Со стороны присутствующих, обозначена необходимость наличия технико-экономического обоснования на приобретение данного участка для полного понимания целесообразности покупки и совместного использования.

На время строительства огораживается строительная площадка временным металлическим забором «профнастил» коричневого цвета. За безопасность отвечают ответственные за это лица.

Подтверждено со стороны представителя собственника:

1. На время строительства огораживается строительная площадка временным металлическим забором «профнастил» коричневого цвета. За безопасность проведения работ отвечают ответственные за это лица собственника;
2. Правление ТСН возможно установит видеонаблюдение по периметру пятна застройки;
3. Жесткий запрет передвижения строителей по территории посёлка;
4. Передвижение только от места работы до места проживания и обратно;
5. На территории стройки будут установлены биотуалеты для строителей;
6. По оборудованию поста мойки колёс выезжающего транспорта вопрос будет решен;
7. Проведение ремонтных работ с учетом правил проживания поселка, установленных правилами проживания.
8. Запрет въезда грузовой техники весной, в сроки установленные УК вопрос на обсуждении, будет принят данный период во внимание;
9. Организация выдачи пропусков на каждого работника.
10. Вопросом питания рабочих, доставки продуктов и вывоза мусора занимается сотрудник застройщика;
11. Готовы озвучивать при продаже построенных домов новым собственникам о наличии в поселке ТСН, о правилах проживания и наличии соответствующих обязательных взносов для членов ТСН и проживающих в поселке не членов ТСН за пользование инфраструктурой посёлка;

В адрес Правления ТСН «Чистые Ключи» передано письмо собственника Пестровой Светланы Георгиевны собственника земельных участков в КП «Чистые Ключи» с кадастровыми номерами: 50:26:0180518:242 и 50:26:0180518:247 о факте непредвиденных

расходов по перекладке по границе своих участков резервных кабелей за свой счет и просит оплатить понесенные расходы за счет средств ТСН в размере 830 000 рублей.

Перенос кабеля 10кВ электроснабжения посёлка с территории нового собственника «треугольника». Вопрос оплаты услуг переноса

1. Электрическая, двух лучевая кабельная линия между ТП 1285 и ТП 1288 проходит по частному земельному участку («треугольнику»). Для электроснабжения трансформаторных подстанций 10кВ в КП «Чистые Ключи» спроектирована и построена кольцевая схема. Кольцевая схема является максимально надежной с большим уровнем аварийного резерва. Лишившись данного кабеля, возможности к резервированию при повреждении кабельных линий 10 кВ будет значительно меньше и по времени дольше.

2. Собственник земельного участка планирует производить строительные работы в местах прохождения кабельной линии.

3. В настоящее время электрические сети КП принадлежат ООО «Патерн», однако, в связи с предстоящей передачей кабельных линий и электрооборудования КП новому собственнику, никакие действия и финансовые затраты со стороны ООО «Патерн» не возможны.

4. Собственник земельного участка «треугольник» пошел на встречу жителям КП и закупил необходимое количество электрического кабеля (410 метров), с помощью оборудования горизонтального направленного бурения проложил электрический кабель под асфальтовым покрытием гостевой парковки, произведет откопку траншеи, укладку кабеля в грунт, сделает исполнительную документацию. (Все работы проводятся под постоянным контролем представителей УК.)

5. Стоимость материалов и работ на сегодняшний момент составляет более 500 т.р.

6. Дальнейшие действия по вводу кабельной линии в эксплуатацию собственник «треугольника» отказался , в связи с тем, что данные мероприятия не входят в зону его ответственности и интересов.» УК ООО «Офис-ДК» профинансировали данные работы за свой счет. По запросу ТСН данные документы не были представлены.

7. Взаимодействие с собственником детского сада, участок 5 и 15.

7.1. Правление уделило время по работе с Детским Центром, расположенного на территории поселка. Проблемы связаны с тем, что въезжающие на территорию поселка родители с детьми, создают проблемы жителям на части улиц, сложности выезда с территории поселка в « часы пик».

Решением общего собрания в ноябре 2019 года были определены тарифы оплаты въезжающих машин, посетителей детского сада. Была организована встреча с Фроловой А.М.(владелица детского сада) по вопросам взимания взносов, в соответствии с решением Общего Собрания ТСН . (Протокол 05.03.2020 года). Правление ТСН обсуждало пункт: «Легковые автомобили к собственникам, использующим недвижимость в коммерческих и/ или социально-направленных целях (детский сад и школа), где взнос за въезд составляет 1000 рублей в месяц. При этом , Правление напомнило , что в адрес владелицы детского сада на территории поселка направлено письмо Исх.№ 29 от 24.12.2019г. с информацией по данному решению Общего Собрания ТСН. На встрече с Фроловой А.М. повторно предоставлено письмо № 48 от 04.03.2020 года по принятым решениям Общего Собрания ТСН действующими в поселке. Подчеркнуто, что текущие целевые взносы за въезд транспортного средства взимаются с начала 2020 года.

7.2. На заседании правления 06.06.2020 со стороны А. Фроловой собственницы 15 и 5 участка предложены варианты по установлению соразмерных всем собственникам платежей в Резервный Фонд ТСН по текущим взносам в связи с экономическим кризисом в стране, и ограничением проезда гостевого транспорта до гостевой парковки внутри КП (при выезде с гостевой парковки на территорию КП размер платежа устанавливается 5000 рублей за 1 въезд). Правлением ТСН уведомило, что все изменения возможны только на основании решений Общего Собрания членов ТСН как высшего органа управления.

7.3. Также высказано предложение о предоставлении в ТСН всей разрешительной документации (в том числе лицензию образовательного учебного заведения) имеющейся у детского сада. По словам Фроловой, сад не ведет образовательной деятельности, а осуществляет присмотр и уход как учреждение дополнительного образования, и лицензия на эту деятельность не требуется.

7.4 В тоже время, в ноябре- декабре 2019 года (заключение от 23.12.2019г.) собственник уч. 5 и 15 Фролова А. прошла общественные слушания в поселении Первомайское по внесению изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу пос. Первомайское, вблизи дер. Милуково, уч-к 5 и 15, переводу участка из ИЖС под объект социально-культурного назначения.

7.5. В августе 2020 года собственник участка 5 возвел Конструкцию, не соответствующую общей концепции поселка. Проект к моменту проведения слушаний о переводе земли отсутствовал, проект не требовался, далее согласование с Градостроительным комитетом, Префектурой и пр., проект появился после получения Постановления с разрешенными параметрами. Разрешена крытая площадка в виде сборно-

разборной или капитальной конструкции 600 кв.м. высотой 20 м, построено 540 кв.м. высотой 8 м. Это специализированное высокотехнологическое спортивное назначение от канадской фирмы Хонка.

Новый вид разрешенного использования земельных участков:

- участок 15 под детским центром. 3.5.1. - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования.

- участок 5 под спортивным комплексом 5.1.2., 5.1.3., 5.1.4. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях для обеспечения занятий спортом без указания категории пользователей (взрослые и дети). По заявлению собственника, «данное строение не является капитальным строением и нет необходимости регистрировать строение в органах как отдельно- стоящий объект, доказательство - это заключение Росстрой, что это сборно-разборная конструкция. Уведомление о начале строительства спорткомплекса не требуется, ТУ также не требуются на начало строительства. Технические задания готовятся и будут получены инженерные проекты. Срок строительства около 4 месяцев. После окончания строительства мы планируем заказать экспертизу на спортивный комплекс, с которым можно будет ознакомиться. Планируем получать лицензию на функционирование детского центра, а спорткомплекс является частью детского центра и на него лицензия распространяется. Спорткомплекс получает заключение Роспотребнадзора и МЧС, лицензирование отдельно спорткомплекса не планируется.»

Планируем составить Соглашение и заключить данное соглашение между Детским центром и ТСН после одобрения Общим собранием ТСН в случае принятия Общим собранием решения о новых взносах (2000 р/ год за автомобиль за постоянный пропуск до гостевой парковки и 5000р / месяц за пределы гостевой парковки).

Планируется использовать только для детей, так как это относится к детскому центру. Караоке и вечеринки недопустимы и запрещены на территории 5 и 15 участка. Использование взрослыми также недопустимо и запрещено.

Собственник участков 5 и 15 согласен на ограничение проезда для всех посетителей спортивного комплекса. Ограничение время работы спорткомплекса в будние с 9 до 20, в выходные с 10 до 18.

Детскому центру выделено 35 КВт и остаются в выделенных мощностях, увеличивать не планируют. На участке имеются 2 скважины. Одна скважина для полива, вторая скважина планируется для спорткомплекса.

Максимальная загрузка по центру 55 детей. По спортивному центру нет информации, но максимально 16 детей согласно количеству кабинок для переодевания.

Для внешних пользователей спорткомплекса планируется парковка за пределами КП. ДЦ планируют расширить парковку за пределами КП вдоль забора для количества около 15 автомобилей. Планируется заключить отдельный договор с охраной для регулирования движения только до спорткомплекса и обратно.

8. Проработка новой версии Устава и Правил проживания.

8.1. Начиная с мая 2020 года Правление занимается подготовкой обновленных версий Устава и Правил проживания. Ряд заседаний Правления был посвящен подготовке изменений и дополнений в Устав ТСН. За основу взяты существовавшие ранее документы, созданные предыдущим составом Правления ТСН. Все внесенные изменения обсуждались Правлением ТСН с участием приглашенных жителей, с последующим размещением в чате WhatsApp ТСН «Чистые ключи» и по ссылке в облаке. По результатам обсуждения с жителями будут внесены правки и окончательные варианты документов будут предоставлены жителям для ознакомления перед голосованием на Общем Собрании членов ТСН для утверждения данных документов на Общем собрании. Принятие указанных документов важны для организации дальнейшей работы ТСН, а именно:

1. Уточнен порядок включения в члены ТСН
2. Добавлен пункт «Запрещается осуществлять коммерческую деятельность
3. Добавлена возможность электронного голосования (посредством системы).
4. Уточнены правила проведения общего собрания
5. Добавлено, что «К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов: - согласование изменения вида разрешенного использования земельного участка и предполагаемого вида использования такого земельного участка до начала процедуры вышеуказанного изменения;...»
6. Добавлен пункт с подробным описанием порядка голосования
7. Изменен пункт «Численность правления может быть от 5 до 7 человек, Ревизионная комиссия от 1 до 3.
8. Уточнен порядок проведения Заседания
9. Добавлен пункт о «Неразглашении персональных данных»
10. Переформулирован пункт о реорганизации и ликвидации согласно законодательству.

9. Вопрос размещения дома престарелых в поселке.

21.03.2020 года в поселке состоялся собрание жителей в связи с информацией от потенциального арендатора земельных участков, расположенных в поселке а именно строительства ДОМОВ ДЛЯ ПРЕСТАРЕЛЫХ с количеством 15-16 человек в каждом на участках 190 и 191 в КП «Чистые ключи» .

Была составлена и подписана жителями (75 человек) претензия, направленная УК «Офис-ДК» в связи с тем, что назначение вышеуказанных земельных участков согласно выписке, «земли населённых пунктов; виды разрешенного использования: 13.2 - Осуществление отдыха (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (для индивидуального жилищного строительства по приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540), хозяйственных построек и гаражей.

В соответствии с п. 2 ст. 671 и п. 3 ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены только для проживания граждан, соответственно - данные земельные участки **не предназначены для социального или коммерческого использования.** Согласно ГК РФ №51-ФЗ Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Настоящей претензией жители КП «Чистые ключи», ТСН «Чистые ключи» довели до сведения УК «Офис-ДК» и собственников участков 190-191 поселка, что категорически возражают против нахождения коммерческих и социальных объектов на территории КП «Чистые ключи».

Эта позиция была поддержана Правлением ТСН путем внесения соответствующих норм, ограничивающих коммерческое использование участков на территории поселка в разрабатываемые Устав ТСН и Правила проживания.

УК в лице директора Тачигиной Е.А. также поддержала данную позицию, объяснив, что такое коммерческое использование домов чревато дополнительными нагрузками на системы электро и водоснабжения, водоотведения и дорожную инфраструктуру в поселке.

Члены Правление активно участвовали в продаже данных объектов. В настоящий момент 1 жилой дом куплен благодаря рекламе одного из членов Правления, сделка второго дома на стадии заключения.

10. Жизнь в поселке.

Наряду с плановой работой, членами Правления проводилась работа в

« инициативном порядке», направленная на улучшение жизни в поселке и создания более комфортных условий. Ниже приведены основные мероприятия:

1. Взаимодействие с УК по замене сетки на спортивной площадке и установки дополнительных урн в посёлке.

2. Ликвидация борщевика силами УК.

3. Ликвидация свалки между Милюково и Капитолием.

4. Проведена серьезная работа по ликвидации свалки между нашим посёлком и Графскими Прудами. Результатом работы Правления свалка ликвидирована.

5. Взаимодействие с УК по вопросам ремонта кирпичного забора по замене кирпича в верхних слоях.

6. Проработка вопроса безопасности поселка, замена охраны поселка.

7. Раздельный сбор мусора: проработка вопроса дополнительных контейнеров и установка в посёлке контейнеров для стекла.

8. Домик для уток и кормление уток.

9. Организационная поддержка деятельности рабочей группы по зелёным насаждениям посёлка.

13. С марта по май расследование запаха гари в посёлке и окружающей местности. Привлечение квадрокоптера жителя посёлка в расследовании. В результате проведенной работы запах гари исчез.

14. Работа с УК по жалобам жителей по ликвидации свалок на общественной территории.

15. Взаимодействие с соседними посёлками Зелёные Холмы, Графские Пруды, Академия Парк по вопросу объединения в решении общих вопросов и проблем и улучшений.

16. Взаимодействие с Инстаграм новостными аккаунтами Новой Москвы по размещению новостей нашего посёлка.

17. Ведение аккаунта ТСН в Инстаграм.

18. Организационная поддержка по ремонту мостика и облагораживания территории выхода в лес рядом с уч. 194-195.

19. Организация работы выездной парикмахерской на территории посёлка.

20. Организация и сопровождение работы выездной лавки Фермера.

21. Организация выездной доставки продуктов в посёлок.

22. Акция Посадка Гортензий к 9 мая в память о погибших солдатах.

Отчет Правления ТСН «Чистые ключи» о деятельности за 2020 год.

Правление ТСН «Чистые Ключи» выражает благодарность всем жителям нашего поселка, которые поддерживали и поддерживают Правление, предлагают и оказывают свою неоценимую помощь.

Благодарим также всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. В свою очередь будем продолжать работу по повышению качества содержания нашего поселка и повышения комфортности проживания в нем.