

Годовой Отчет Правления о деятельности
ТСН «Чистые ключи» за 2019 года.

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

1. Количество заседаний: за указанный период – **13**.
2. Период заседаний: с **11.06.2019 по 31.12.2019г.**
3. На заседании Правления №1 от 29.05.2019г. выбран Председатель ТСН- **Койфман Я.Е.**
4. На заседании Правления от 02.11.2019г. выбран Председатель ТСН- **Лебедева Е.М.**
5. Разграничения полномочий между членами ТСН принято Правлением (Протокол от 17.07.2019).
1. **Жаравина Ю.А.:** бухгалтерские и финансовые вопросы с подготовкой документации и отчетности, ведение бухгалтерского учета, до момента передачи данной функции аутсорсинговой компании или наёмному бухгалтеру.
2. **Лебедева Е.М.:** общение и коммуникация с жителями поселка и УК. Отвечает от имени Правления за сбор информации от жителей, прием пожеланий, идеи, то есть вся коммуникация с жителями.
3. **Гришина И.В.:** делопроизводство ТСН, входящая и исходящая корреспонденция.
4. **Типенко Н.Г.:** правовая функция, разработка и подготовка проектов исходящих писем, обращений, внутренних документов ТСН.

Правление осуществляет деятельность по следующим направлениям:

1. Взаимодействие с Управляющей компанией.
2. Индивидуальные договора по газоснабжению.
3. Имущественный комплекс коттеджного поселка «Чистые ключи».
4. Разработка и правки в документы ТСН.
5. Бухгалтерская отчетность ТСН.
6. Работа с жителями КП.
7. Жизнь в поселке.

1. Взаимодействие с Управляющей компанией

1.1. Работа с Управляющей компанией проводится на протяжении всего периода деятельности ТСН и является приоритетной. Начало было положено работой над предоставленной сметой с необходимостью обоснования повышения тарифов.

Управляющая компания ООО «Офис-ДК» 26 декабря 2018 года уведомила жителей о повышении тарифа в одностороннем порядке 26 декабря 2019 года на 20%. В январе 2019 года инициативная группа ТСН, проанализировав отчетность УК, убедила УК в необходимости сохранения действующего тарифа. В мае 2019 года УК вновь планировала повышение тарифа для жителей. Члены Инициативной группы повторно провели анализ финансовой документации, предоставленной УК с организацией нескольких рабочих встреч, на которых было доказано, что необходимость повышения тарифа в летний период отсутствует, в связи с чем Директором УК в лице Тачигиной Е.А. принято решение сохранить действующий тариф, а вопрос повышения рассмотреть осенью 2019 года.

Проведена встреча 05.10.2019г. с УК ООО «Офис-ДК» относительно тарифа, на которой Правление посчитало возможным увеличение тарифа с 8.33 до 9 руб. с улучшением условий проживания, которые зафиксированы в Протоколе рабочей встрече. Правление ТСН изучило представленные сметы и выделило основные причины увеличения тарифа: рост статьи Заработная плата, техническое обслуживание ВЗУ, ОС, ЛОС, сетей, затрат на электроэнергию в связи с запуском дополнительных мощностей очистных сооружений. Проработан вариант дополнительного соглашения УК «Офис ДК», связанный с повышением тарифа.

1.2. Для организации текущего контроля расчетов Жители-УК и УК-ресурсоснабжающие организации (газ и электроэнергия) Правление подготовило и согласовало с УК соответствующую форму предоставления информации УК в адрес Правления ТСН.

Летом 2019 года долг УК перед Мосэнергосбыт, на основании информации от ООО «Патерн», которому принадлежат сети, составил более Одного миллиона рублей. Возникла вероятность отключения общепоселковых сетей от электроэнергии за долги. УК отключила освещение в поселке, чем вызвала большое недовольство жителей. Данный инцидент был оперативно решен в ходе переговоров Правления с ООО «Патерн» и УК.

В декабре 2019 года, когда долг ООО «Патерн» перед газоснабжающей организацией составил около 2 млн. рублей, 30 декабря 2019 года была проведена встреча в Администрации поселения Первомайское с представителями газоснабжающей организации (АО «Мособлгаз), ООО «Патерн», УК ООО «Офис-ДК» и Правление ТСН, где принято решение о предоставлении информации Правлению и долгах жителей перед УК и долгах УК перед ООО «Патерн». Долг был погашен в январе 2020 года после повторной встречи.

Правление отслеживает ситуацию с долгами жителей перед УК и, совместно с УК предпринимает меры воздействия на неплательщиков, в рамках законодательства РФ, в том числе путем включения в Правила проживания пункта об ограничениях для должников (одобрено на Общем собрании членов ТСН). В тоже время отмечаем, что УК не предоставляет информацию о ее задолженности перед ООО «Патерн», у которого заключены прямые договора с АО «Мособлгаз» и поставщиком электричества АО «Мосэнергосбыт».

1.3. Правлением принято решение, об обязательном письменном оформлении всех 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 проведен ряд рабочих встреч с Руководителем УК «Офис- ДК» Тачигиной Е.А. по обсуждению текущих вопросов жизни поселка.

1.4. Со стороны Правления 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, решен вопрос о демонтаже строительных лесов и «клетки» над люком напротив 163 участка.

1.5. По просьбе Правления ТСН со стороны УК проведена бесплатная Акция «Осенний листопад» для жителей поселка, по условиям акции со стороны УК организована бесплатная утилизация собранных жителями опавших листьев на своем участке до 31 октября 2019 года.

1.6. Правлением ТСН в адрес УК направлено письменное обращение по проведению экспертизы инфраструктуры поселка: детской игровой и спортивной площадок со всеми сооружениями, а также горки для подготовки к эксплуатации данных объектов в зимний период. Силами своей инженерной службы УК «ОФИС ДК» проведена экспертиза данных объектов с предоставлением письменного отчета, который проработан членами Правления ТСН с дальнейшей ликвидацией всех обнаруженных неисправностей со стороны компании-изготовителя.

1.7. Правление ТСН оказывает поддержку нововведениям в поселке со стороны УК «Офис ДК», например распространение информации о приложении УК для телефона, разработанного ресурса УК «Дом Контроль» для жителей поселка.

1.9. В начале 2019 г. были замечания к работе охранной службы. По результатам взаимодействия были приняты организационные мероприятия. Выезжающие и въезжающие машины подрядчиков проходят досмотр, сотрудники охраны осуществляют объезды поселка.

2. Индивидуальные договора по газоснабжению

Еще одно направление в деятельности ТСН – перевод жителей на прямые договора на поставку газа с газоснабжающей организацией. Правление ТСН в результате длительной переписки и проведенных переговоров с АО «Мособлгаз» получило подтверждение на переход жителей КП «Чистые Ключи» на прямые договора поставки газа. На данный момент, получены все необходимые разрешительные письма от ООО «Патерн» (собственник газовых сетей) и от Газоснабжающих организаций АО «Мособлгаз» на выход из общего узла учета газа жителей поселка. АО «Мособлгаз» официально подтвердил право жителей КП «Чистые Ключи» на заключение индивидуальных договоров прямой поставки газа (Их.№2533/21 от 28.03.2019г.; Вх.№5049-ВХ/0 от 10.07.2019г.) Членами Правления проведены рабочие встречи с РЭС АО «Мособлгаз» в Апрелевке и с головной организацией в Одинцово. Все согласования, а также разрешительная документация получены и предоставлены жителям поселка в созданном чате «Мособлгаз» и размещены по ссылке

<https://cloud.mail.ru/public/2Ui4/RNwzxht3s> с опубликованием всех необходимых документов для перехода на прямой договор поставки газа.

Правление ТСН рекомендует жителям поселка перейти на индивидуальные договора поставки газа, то есть выйти из общего узла учета газа поселка. В настоящее время, вопросом по переходу на прямой договор поставки газа, занимается Управляющая Компания «Офис ДК», при этом Правление ТСН, со своей стороны, курирует данный процесс.

3. Имущественный комплекс коттеджного поселка «Чистые ключи»

Наиболее важное направление работы. У жителей поселка отсутствовала информация о документации по имущественному комплексу поселка. УК, при этом, предоставляла довольно разрозненную информацию. Вопрос обострился в связи с готовящейся сделкой по продаже всего имущественного комплекса Банка на территории нашего поселка. Для прояснения ситуации, Правлением было написано несколько писем в адрес Банка «Россия» (центральный офис С-Петербург и Московский офис), а также ООО «Патерн». Ответы по данной переписке не получены . Однако, в результате телефонных переговоров с Руководителем Департамента по управлению непрофильными активами Банка «Россия» получена информация по проекту продажи земельных участков с ВЗУ и КНС, дорог, «треугольник»(общественная зона), газовые и электросети в КП «Чистые ключи» Цена вышеуказанного предложения составляет - 62 794 тыс. руб. Банк подтвердил, что сделка по продаже пока не состоялась и в настоящий момент Банк находится в активном поиске покупателя - инвестора.

Также, Правлением проведена работа по получению выписок из Роскадастра по всем интересующим нас участкам, выставленным Банком на продажу. Правлением принято решение о необходимости формирования Архива документации по инфраструктуре поселка, в связи с чем организована встреча с ООО «Патерн», по поводу наличия архивной документации по всей инфраструктуре поселка «Чистые ключи» (ВЗУ, КНС, дороги, газовые и электросети, ливневую канализацию). Благодаря предоставленной возможности со стороны генерального директора ООО «Патерн» Маренкова О.В. по ознакомлению с архивной документации поселка, членами Правления сделаны фото -копии имеющихся документов, на основании чего сформирована Справка

об имеющихся документах. Таким образом, Правлением сформирован Архив документации по инфраструктуре поселка.

В связи со сложными вопросами, связанными с общим имуществом в поселке, Правлением была создана рабочая группа по вопросам инфраструктуры. В состав вошли Жаравина Ю., Колотюк И. Бегма О., Возовая Э.М., Ватрак И.И., Типенко Н.Г., Козуб А. (15.11.2019 г.). В связи с тем, что Правление планирует активно заниматься вопросом имущественного комплекса КП «Чистые ключи», предлагалось определить, что рабочая группа действует строго в рамках полномочий и поручений, полученных от Правления ТСН, в рамках задач, определенных Уставом ТСН, подотчетна Правлению ТСН. Был поставлен вопрос о рабочих группах в поселке КП «Чистые Ключи», деятельность которых организована в рамках Правления ТСН., в том числе деятельность рабочей группы по имущественному комплексу поселка. (протокол 19.12.2019)

4. Документы ТСН

Правление занимается подготовкой изменений и дополнений в Устав ТСН. Так же подготовлены изменения в «Правила проживания в коттеджном поселке «Чистые ключи»», разработано «Положение о Резервном Фонде ТСН», а также Смета доходов и расходов ТСН на 2019-2020 гг. За основу взяты существовавшие ранее документы, созданные предыдущим составом Правления ТСН. Все внесенные изменения обсуждались Правлением ТСН с участием приглашенных жителей, с последующим размещением по ссылке в облаке <https://goo-gl.ru/5C4K>. По результатам обсуждения с жителями внесены правки и окончательные варианты документов предоставлены жителям для ознакомления перед голосованием на Общем Собрании членов ТСН с целью утверждения данных документов и введением в действие в жизни поселка. Принятие указанных документов важны для организации дальнейшей работы ТСН.

Общее собрание приняло предлагаемые Правлением Правки в Устав и новые документы согласно Протокола от 10.12.2019г. Утвержден новый состав членов Правления:

1. Лебедева Е.М.
2. Жаравина Ю.А.
3. Типенко Н.Г.

4. Баранов Д.В.
5. Бегма С.О.
6. Савин С.И.
7. Федоряк К.Н.

5. Бухгалтерская отчетность ТСН

5.1. ТСН создано в 2019г. и финансово- хозяйственная деятельность отсутствовала. Несмотря на это, Правлением подготовлена и сдана отчетность за 6 месяцев, 9 месяцев и 12 месяцев 2019 года в ИФНС, ПФ РФ, ФСС РФ. С октября подключена система «Контур-Экстерн» для сдачи отчетности и получения оперативной информации от налоговых и других контролирующих органов. На сегодняшний день всю бухгалтерскую отчетность своими силами готовит Правление ТСН, при отсутствии денежных средств на счете и без привлеченного бухгалтера. В дальнейшем, считаем необходимым переход на бухгалтерское обслуживание. В связи с этим, в Смете доходов и расходов ТСН на 2019-2020 гг. к рассмотрению представлены ежемесячные расходы на бухгалтера.

5.2. Проведено Общее собрание членов ТСН «Чистые ключи» 17.11.2019-30.11.2019 гг., где представлен отчет о деятельности Правления за неполный 2019 год и одобрены изменения в Устав и Правила проживания для улучшения условий жизни жителей в КП. Все траты члены правления проводили из своих личных средств, в частности затраты на проведение внеочередного общего собрания в ноябре 2019 года.

Согласно одобренной Общим собранием Членов ТСН «Чистые ключи» Сметы доходов и расходов на 2019г., планируемый объем доходов в 2019 году составляет 330 000 рублей, однако в связи с организационными задержками (процесс сверки личного транспорта на наличие постоянных пропусков, заключение агентского договора, согласование тарифного плана в банке, поиск бухгалтера), начисления за 2019 год не производились. Поступления денежных средств начались в 1 квартале 2020 года, когда организационные вопросы были полностью решены. ТСН «Чистые ключи» не потеряла доходную часть, данные доходы поступили в следующий временной интервал, при этом были не израсходованы «планируемые текущие и непредвиденные расходы», что привело к накоплению денежных средств на расчетном счете ТСН.

6. Работа с жителями КП

С целью поддержания открытости в работе, Правлением принято решение об оповещении в чате жителей о своей деятельности с опубликованием необходимых документов для жителей в облаке со ссылкой:
<https://cloud.mail.ru/public/Azht/3XMGGM9sy>

1. Пакет документов для голосования для внеочередного Общего Собрания ТСН 17.11.2019г. <https://goo-gl.ru/5C4K>
2. Протоколы Заседания Правления, рабочих встреч, Общего собрания:
<https://cloud.mail.ru/public/Azht/3XMGGM9sy/ПРОТОКОЛЫ%20ПРАВЛЕНИЯ%20ТСН/>
3. Учредительные документы ТСН:
<https://cloud.mail.ru/public/Azht/3XMGGM9sy/Учредительные%20документы%20ТСН/>
4. Переход на прямой договор поставки газа:
<https://cloud.mail.ru/public/Azht/3XMGGM9sy/Мособлгаз/>

Все документы размещаются постоянно с обновлением, в том числе к предстоящему Общему Собранию ТСН, а в чате «Чистые Ключи» и телеграмм канале ТСН-ИНФО публикуется информация о повестке предстоящих заседаний Правления с приглашением заинтересованных жителей.

Жизнь в поселке

7.1. Членами Инициативной группы 1 мая 2019 года проведен «Трудовой Первомай» по посадке елей (поросль из леса) вдоль внешней стороны забора поселка. Посажено 94 елочки с помощью жителей и рабочими управляющей компании, со стороны которой, была предоставлена плодородная земля, вода для полива саженцев, рабочими выкопаны в лесу 94 елочки-поросль с дальнейшей посадкой.

7.2. В Продолжении «Трудового Первомая» организовано дальнейшее озеленение поселка Акцией «Посади свою Елочку». Тридцать четыре жителя приобрели на

собственные средства 51 елочку и три куста спиреи в питомнике. Стоимость елочки составляла 1700 рублей, которая включала в себя посадку питомником с плодородной землей, удобрением и заменой в течении года. В подарок питомник подарил поселку одну взрослую ель и пять сосен, а также клен. Все подарки высажены на общественной территории поселка и находятся под присмотром и поливом УК при контроле Правления.

7.3. «День детства» инициирован Инициативной группой в мае. Праздник организован совместно с Управляющей Компанией и сотрудниками детского сада «Bumblebee L'ecole innovante», который находится на территории поселка. Управляющая компания «Офис ДК» с привлечением специалистов провела основную часть замечательного детского праздника «ЗАЖигаем вместе» с клоунами и конкурсами. Владелец детского сада со своими сотрудниками участвовали в праздничном мероприятии с мастер классами для детей и розыгрышем приза. В завершении праздничного дня проведены велогонки для детей и их родителей с получением призов участникам и победителям. Праздник получился веселым и спортивным, при этом полностью бесплатным для жителей. Управляющая Компания и жители нашего поселка взяли на себя расходы для проведения данного мероприятия. Также, со стороны собственника 101 участка, проводилась фотосъемка мероприятия и яркие фотографии праздника размещены для всех жителей в облаке.

7.4. В начале мая, рядом с поселком жителями обнаружена несанкционированная свалка рядом с поселком. Со стороны Инициативной группы в рамках деятельности ТСН проведены работы по взаимодействию с государственными структурами по ликвидации свалки, что стало серьезной победой в борьбе по блокировке въезда на поле и ликвидации свалки.

7.5. В летний сезон увеличилось количество бездомных собак, которые проникали на территорию поселка и в ночное время своим лаем нарушали спокойствие жителей. Со стороны Правления ТСН и с помощью инициативных жителей организована работа по отлову бродячих собак для передачи в бесплатные питомники.

7.6. При поддержке Правления ТСН организованы виртуальные сообщества в чатах Ватсап «САД и ОГОРОД», «ОБРАЗОВАНИЕ НОВАЯ МОСКВА», «ЧАТ СЕМЕЙНЫЙ», а

также «ЖЕНСКИЙ КЛУБ 50 плюс». Женский Клуб вышел за рамки виртуального и сплотил жительниц поселка своими встречами с чаепитиями, прогулками в лес и в самом поселке, и, конечно, ежедневным виртуальным общением в чате Вотсап женского клуба. Правление ТСН нацелено на сплочение жителей поселка.

Правление ТСН «Чистые Ключи» выражает благодарность всем жителям нашего поселка, которые активно участвуют в жизни Поселка 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.

Правление ТСН «Чистые Ключи»