

**Отчет Правления
товарищества собственников недвижимости «Чистые ключи»
по итогам работы за 2022 год**

Коттеджный поселок «Чистые Ключи», расположенный по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, деревня Милоково. Фактическое заселение жителями осуществляется с 2008г. Принят в эксплуатацию ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ» с 01июля 2022 года.

Высшим органом управления является общее собрание членов товарищества, которое утверждает смету расходов и доходов с учетом обязательных платежей и взносов. Выполнение решений общего собрания членов товарищества обеспечивает Правление во главе с Председателем правления.

Председателем Правления ТСН «Чистые Ключи» в период с 01.01.2022г. по 26.11.2022г. являлась Типенко Наталия Георгиевна.

Председателем Правления ТСН «Чистые Ключи» с 27.11.2022г. избрана Филиппова Татьяна Юрьевна (Протокол заседания Правления № 35 от 10.11.2022 г.).

В феврале 2022 года произошло важное событие в жизни поселка – было принято решение об управлении КП, управление перешло к ТСН «Чистые ключи».

Деятельность ТСН по управлению поселком началась в июне, когда ТСН пригласило управляющего и сменила охранную организацию. С 1 июля управление поселком полностью реализуется силами ТСН, как управляющей компании и нанятым ею персоналом.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСН «Чистые Ключи» применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы минус расходы». Все расчеты ТСН «Чистые ключи» в отчетном периоде велись в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО СБЕРБАНК, что делает абсолютно прозрачными расчеты с членами ТСН, поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

Сформирован штат сотрудников, приняты на работу:

Управляющий поселком, главный инженер (самозанятый), гл.бухгалтер (самозанятый), юрист (самозанятый). Кроме того, 12 человек оформлены в штат, как сотрудники ТСН: 4 сантехника, 2 электрика, тракторист, 8 разнорабочих. Общий ФОТ (без налогов - 964-968 тыс.руб.), что соответствует утвержденному плану показателю.

В таблице 1 представлены выплаты по ФОТ персоналу октябрь — декабрь 2022г.

Таблица 1. Отчет по фонду оплаты труда (руб.), начисления, декабрь 2022 г.

	окт.22	Нояб.22	Дек.22
Председатель	40 020	52 599	26 891
Управляющий	127 200	127 200	115 000
Бухгалтер	70 000	210 000	40 000
энергетик	60 000	60 000	60 000
инженер	122 917	108 750	117 450
сантехник	40 020	49 155	53 070
сантехник	40 020	49 155	53 070
сантехник	40 020	49 155	40 020
Электрик	40 020	49 155	44 370
электрик	40 020	49 155	53 070
тракторист	28 586	54 070	54 071
тракторист	34 048	54 999	55 000
разнорабочий	40 020	40 020	40 020
разнорабочий	40 020	40 020	40 020
разнорабочий	40 020	40 020	40 020



разнорабочий	40 000	40 000	40 000
разнорабочий	40 000	40 000	40 000
налоги	76 135	95 074	92 205
Итого	959 066	1 208 527	1 004 277

2. Отчет о движении денежных средств.

За отчетный период поступление денежных средств осуществлялось как за счет взносов на содержание поселка, платежей за коммунальные ресурсы (по тем жителям, у которых нет прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями – газ и электричество), а также поступлений в Резервный фонд, из расчета - 1тыс.руб. за машину собственника (раз в год в соответствии с решением общего собрания в декабре 2019 г.) и оплаты за въезд грузового транспорта.

Таблица 2. Поступление денежных средств (руб.)

Наименование / Период	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22	нояб.22	дек.22
Членские взносы	556 580	2 237 632	2 646 011	2 982 311	2 656 148	5 062 099
Коммунальные ресурсы	23 693	225 531	165 985	116 315	161 987	242 034
Дополнительные услуги			50 300	4 500		10 500
Въезд автотранспорта	77 700	201 850	144 450	159 850	120 150	79 650
Прочее (возврат, Шатры)				56 240	310 000	20 000
ИТОГО:	657 973	2 665 013	3 006 746	3 319 216	3 248 285	5 414 283

Наряду с расходами на содержание поселка, которые были заложены в бюджет исходя из утвержденного тарифа 8,33 за 1кв.метр земельного участка, ТСН пришлось осуществить ряд вынужденных расходов. А именно: у ООО «УК-Офис-ДК» были выкуплены столбы освещения и ШВР (общая сумма 200тыс.руб.). Более чем на 280тыс.руб было приобретено оборудование для бесперебойной работы сотрудников и обслуживающего персонала (инструмент для электриков и сантехников, велосипеды, газонокосилки и триммеры, снегоуборщики, помпы). Был заменен сломанный шлагбаум.

Кроме того, для линейных работников был закуплены форменные комплекты одежды (летний и зимний: куртки, комбинезоны, шапки, перчатки, фуфайки, сапоги). Работники готовы к зимним холодам.

В сентябре была начата работа по оформлению через ВТБ-лизинг трактора Беларус с навесным оборудованием. Заключен лизинговый договор (авансовый платеж - 208тыс.руб.). К трактору был приобретен прицеп (в собственность, за 238тыс.руб). Трактор с прицепом уже хорошо себя зарекомендовал, вывозя мешки с зеленой массой, а также прошел проверку первым снегопадом. Ежемесячный платеж - 130тыс.руб. Также по договору с Газпромлизингом был приобретен минипогрузчик для уборки снега. Ежемесячный лизинговый платеж - 113тыс.руб.

В период декабрь 2022 года в исполнении договоров, заключенных с жителями, а также в рамках оказания услуг по обслуживанию поселка, было закуплено дополнительное навесное оборудование (щетка и ротор-снегомет) на погрузчик для более качественной и оперативной уборки снега. Была проведена проверка систем жизнеобеспечения к зиме и



к длительным новогодним праздникам. Инженером – электриком был проведен аудит счетов, подключенных к нашему общему договору. Было выявлено наличие 19 лицевых счетов домовладений, не расположенных на территории поселка. Они были отключены от общего счета.

18 декабря вышел из строя поверхностный насос в водонасосной системе ВЗУ. Было принято решение о покупке 3 новых насосов (1 на замену вышедшему из строя, 1 на замену отслужившему срок годности и 1 для резерва) общей стоимостью 198 000 рублей. Правление ТСН приняло решение (Протокол № 40 от 19.12.2022) обратиться за помощью к жителям в счет общего ремонта системы ВЗУ. Собранных средств хватило не только на закупку насосов, но и на работы по очистке одной скважины и замене одного глубинного насоса.

Была проведена ревизия уличного освещения и принято решение о замене стандартных ртутных ламп, требующих специальной утилизации, на энергосберегающие светодиодные лампы, что позволило сократить расходы на электроэнергию и полностью ликвидировать расходы на утилизацию.

Подписан договор с вышкой на аренду с компенсацией электричества, счетчик устанавливали за свой счет под контролем ТСН, что позволило нам снизить наши затраты.

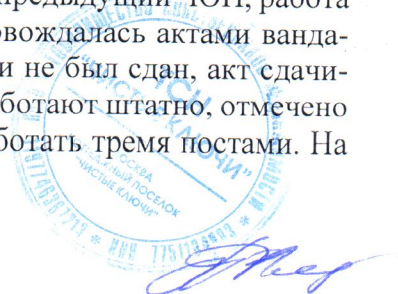
За это время был заключен договор аренды с собственником земли Нейжмаком С.В. Арендный платеж - 290тыс.руб. в месяц. Данный договор позволяет нам легитимно вести деятельность в поселке и заключать договоры с собственниками.

Кроме того, с 1 июля нами были заключены договоры:

- «Мособлгаз» - ТО газового оборудования, поставка газа;
- МЭС (Мосэнергосбыт);
- ГУП «Экотехпром» - вывоз бытовых отходов;
- Росгвардия - тревожная кнопка.
- вывоз отходов (ООО «ГУП «Экотехпром»);
- проведение анализа проб воды (ООО «МВК Экодар»)
- проведена экстренная замена поверхностных насосов ESPA (ООО «СОЛТЕКС»)
- первичная чистка скважины (ООО «Вода Народу», ИП Нездатный)
- проведена установка системы распознавания номеров (ООО «Видеомир»)
- проведена оценка схемы подключения общепоселковых приборов учета электроэнергии (АО «Мосэнергосбыт»)
- закуплено дополнительное навесное оборудование на погрузчик (ООО «Сила Стали»)
- установлена система контроля за движением мототехники (ООО «СВМ – эксперт»)
- использование сервиса Домиленд для работы с электронными пропусками и обращениями.

За отчетный период впервые был проведен объемный и сложный ремонт помещений КПП. Мы столкнулись со сгнившими полами, грызунами, сыростью и плесенью. Нахождение охраны в данном помещении было невозможно. За 378тыс.руб. были полностью заменены балки, половые лаги, черный пол. Проложено утепление. Ремонтные работы проводились силами наших работников.

Охранные услуги нам оказывает ЧОП «Велес». Он сменил предыдущий ЧОП, работа которого не устраивала ни жителей, ни Правление. Смена сопровождалась актами вандализма и нарушением условий договора (в результате объект так и не был сдан, акт сдачи-приемки не подписан). «Велес» не имеет серьезных нареканий, работают штатно, отмечено равнодушное отношение сотрудников к поселку. Начинать работать тремя постами. На



текущее время у нас стоит четыре поста плюс группа быстрого реагирования (патрульная машина), которая предоставляется нам дополнительно к договору в виде бонуса.

В июле- октябре 2022 года Правление ТСН столкнулось с серьезной ожидаемой проблемой неплатежей. Аккуратно и в срок оплачивают платежи только половина жителей. Постоянный долг около 500тыс.руб. К концу месяца количество должников, как правило, снижается до 40-50 человек, но нерегулярность поступления платежей создает серьезные трудности при оплате выставленных счетов контрагентам.

Была изменена система работы с дебиторской задолженностью и отлаживание дисциплины платежей. Что позволило сократить число должников до уровня менее 10% от общего числа жителей. **На 17 ноября 2022 года должников было 56 (долг каждого более 10000 рублей), на 12.05.2023 года, должников всего 8.**

ТСН «Чистые ключи» участвовало в нескольких судебных разбирательствах. Расходы на юридические услуги составили согласно отчету по смете за 2022 год 1144000 рублей. Ниже представлен отчет по судебным разбирательствам.

Аудит судебных дел ТСН «Чистые ключи»

Номер дела, дата	Статус ТСН	Предмет иска	Решение	Ущерб	Примечание
M-1531/2022 25.06.2022	Истец (ответчики Нейжмак, Пестрова)	«Негаторный»	Отозван	100 000Р. (оплата адвокату)	-
02-1465/2022 02.09.2022	Ответчик (Истец Мазур О.П.)	О взыскании необоснованного обогащения	Удовлетворен	156700 р.+ оплата юристу Долгушиной Ю.В. (БОБРОВ, ТОЛСТОВ И ПАРТНЕРЫ АБ)	Основание для вынесенного решения – Мазур не член ТСН, не обязан сдавать в резервный фонд. Юрист не рекомендовала подписывать мировое соглашение и подавать апелляцию.
02-1422/2022 05.12.2022	Ответчик (Истцы Джабдза Е.С., Малинкин, Мазур О.П.)	О признании собрания недействительным	Удовлетворен	Оплата юристу Долгушиной	1. Компания, которая готовила документы к собранию, допустила ошибки. 2. В решении указано, что ответчик заявил, что в поселке 450 домов+участков, соответственно кворум отсутствует.
A40-3792/2023 28.04.2023	Ответчик (Истец ООО «ЧОП СВБ-Центр»)	О взыскании долга	Удовлетворен	417 300 р	Основанием решения было отсутствие мотивированных жалоб в сам ООО или в отдел лицензирования Росгвардии, было написано письмо с обязательством оплаты от имени Типенко. Суд проходил без приглашения сторон, в упрощенном режиме, подавалась апелляция, также отклонена.

Благодаря поддержке и финансовому участию активных жителей поселка, были начаты работы по восстановлению систем ВЗУ для решения основной летней проблемы – отсутствия давления в системе водоснабжения.

На 2023 год запланирован большой комплекс работ, включающий в себя решение таких задач как:



- Официальный ввод в эксплуатацию ВЗУ (водозаборный узел) с оформлением Свидетельства о собственности. Оформление Лицензии на пользование недрами с последующей сдачей ежеквартальных и годовых отчетов о качестве подымаемой воды. Планируемый срок выполнения – 1 год. Финансирование планируется за счет Целевого взноса.
- Официальный ввод в эксплуатацию КНС (Канализационно-насосная станция) с оформлением Свидетельства о собственности. Получение Разрешения на сброс сточных и дренажных вод в безымянный ручей, впадающий в р. Десна. Планируемый срок – 1 год. Финансирование планируется за счет Целевого взноса.
- Разработка и реализация в несколько этапов проекта по установке системы видеонаблюдения на территории КП «Чистые Ключи» для повышения безопасности и улучшения качества предоставляемых услуг по охране общей территории. Планируемый срок – 1 год. Финансирование планируется за счет Целевого взноса.
- Закупка и установка дополнительного навесного оборудования на минипогрузчик, обеспечивающего более тщательное и глубокое прометание дорожного покрытия и устранение пылевых облаков в процессе уборки общепоселковой территории.
- Закупка и монтаж на поворотах Указателей с названиями улиц и переулков для удобства ориентирования, и передвижения по территории КП «Чистые Ключи».

В части информационного и документального оборота планируется разработка четкого регламента по:

- работе Контрольно-пропускного пункта (КПП), включая разработку бланков для всех видов пропусков и доверенностей.
- производству ремонтных работ с последующим уведомлением всех подрядных организаций, производящих работы на территории КП «Чистые Ключи».
- вопросам согласований работ по врезкам в общепоселковые коммуникации.
- вопросам перехода на Прямые договора с АО «Мосэнергосбыт».



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ»
 ОГРН 1197746367213 ИНН 7751164083 КПП 775101001
 108808, г.Москва, Поселение Первомайское деревня Милоково

Таблица 4. Отчет о движении денежных средств

Наименование / Период	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22	нояб.22	дек.22
Денежные средства, приход	657 973	2 665 013	3 006 746	3 319 216	3 248 285	5 414 283
Членские взносы	556 580	2 237 632	2 646 011	2 982 311	2 656 148	5 062 099
Коммунальные ресурсы	23 693	225 531	165 985	116 315	161 987	242 034
Въезд автотранспорта	77 700	201 850	144 450	159 850	120 150	79 650
Дополнительные услуги			50 300	4 500		10 500
Прочие поступления				56 240	310 000	20 000
Денежные средства, расход	1 512 436	2 678 127	2 954 497	3 539 789	3 252 495	5 128 243
Зарплата и налоги с ФОТ	180 000	734 492	803 468	704 066	609 657	1 783 035
Подотчетные суммы	10 073	7 977	19 304	17 320	19 172	62 466
Банки	7 980	9 912	11 905	12 008	20 807	39 695
Налог на доход				8 145		
Оплата поставщикам	1 314 383	1 925 746	2 119 820	2 798 249	2 602 858	3 243 047
Видеорегистраторы и видеокамеры (ООО "Офис ДК", Видеомир)				100 000		
Шкафы водораспр., фонари, опоры (Офис ДК")	200 000					
Юридическая помощь (Бобров, Толстов и партнеры АБ, Погодина Ю.)	80 000	146 000	110 000		274 000	80 000
Копий изг. (МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ), БТИ			43 195			
Охрана и ГБР	500 000	440 000	138 387	440 000	447 081	916 500
Расходные материалы, инструмент	72 602	25 524	45 865	76 735		
Триммер, снегоуборщики, запчасти				116 795	85 000	200 000
ЭДО (электронный документооборот)						
Бухгалтерские услуги	70 000	70 000	70 000	70 000	210 000	40 000
Кассовый аппарат				50 590		
Услуги управляющего поселком	127 200	127 200	127 200	127 200	127 200	115 000
Энергетик		120 000	60 000			60 000
Домиленд, ЭДО	49 800	10 274				
Велосипеды	32 400					
Вывоз мусора	28 500	135 821	130 249	137 063	123 535	80 566
Ремонт шлагбаума	81 000				105 500	14 580
Десинсекция	50 000					
Росгвардия	12 038	10 081		2 000		7 081
Лизинговые платежи, страховые выплаты		208 890		458 285	222 411	222 411
Канцтовары, офисные расходы				15 024		
Регистрация трактора		24 000		35 000		
Электроэнергия		481 092	286 325	296 084	368 578	475 826
Газ		62 780	70 899			
ТО газопровода			44 105	44 105	44 105	
Мотопомпа, насос		28 084		88 364		
Прочистка канализации, диаг. воздуходувки		28 000		34 260		26 750
Ремонт КПП		8 000	251 299	119 222		
Аренда земли			290 000	290 000	290 000	290 000
Спецодежда			169 270	76 987	14 049	21 030
Обучение					25 700	
Основные средства (прицеп)			238 000			
ГСМ			27 950		55 900	111 800
Насосы						198 500
Прочие услуги	10 843		17 076	220 535	209 800	383 003
Остаток денежных средств на начало периода	453 633	440 518	492 768	272 195	267 985	554 025

