

Товарищество собственников недвижимости "Новоархангельское"

143420, Московская область,
городской округ Красногорск, г. Красногорск,
ул. Новоархангельская, д. 17.

tsg-novoarh.ru
e-mail: tsgnovoarh@gmail.com
тел.: (499) 583-05-11

Отчет о деятельности Правления ТСН «Новоархангельское» за период с 17.11.2018 года по 14.12.2019 года.

На общем собрании от 14 октября 2017 года в заочной форме (подведение итогов отражено в Протоколе от 19.11.2017 года) было выбрано Правление ТСН «Новоархангельское» в следующем составе сроком на два года:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| 01. Хышова Диана Рауфовна, | д. 02, сек. 02 |
| 02. Попов Анатолий Леонидович | д. 03, сек. 02 |
| 03. Мардиросов Игорь Адольфович, | д. 04, сек. 02 |
| 04. Гусев Павел Викторович, | д. 04, сек. 03 |
| 05. Цатуров Карен Эдуардович | д. 04, сек. 05 |
| 06. Богданов Александр Геральдович, | д. 05, сек. 04 |
| 07. Полюхов Дмитрий Александрович, | д. 07, сек. 06 |
| 08. Трубакова Любовь Михайловна, | д. 08, сек. 06 |
| 09. Катасонов Алексей Александрович, | д. 08, сек. 09 |
| 10. Ильин Александр Викторович, | д. 09, сек. 13 |
| 11. Дроздов Лев Александрович, | д. 10, сек. 14 |
| 12. Корчагина Жанна Николаевна, | д. 11, сек. 10 |
| 13. Соболев Андрей Михайлович, | д. 12, сек. 02 |
| 14. Кириченко Валерий Сетракович, | д. 12, сек. 06 |
| 15. Большаков Андрей Валентинович, | д. 14, сек. 02 |
| 16. Черкасов Анатолий Викторович, | д. 15, сек. 02 |
| 17. Степанов Владимир Петрович, | д. 16, сек. 02 |

Деятельность Правления осуществлялась в отчетном периоде по следующим направлениям:

- 1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.**
- 2. Контроль над своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов.**
- 3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий отчетный период Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их ревизионной комиссии и общему Собранию членов Товарищества для утверждения.**
- 4. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности и внесение сведений, установленных действующим законодательством в систему ГИС ЖКХ.**

5. **Созыв и проведение Общего Собрания членов Товарищества.**
6. **Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.**
7. **Постоянный контроль работы Администрации и обслуживающего персонала Товарищества (Председатель Правления).**
 - Рассмотрение и анализ еженедельного отчета Управляющего Товарищества о проведенных работах и мероприятиях в поселке, планирование текущей деятельности Администрации, совместный обход территории, а в случае отсутствия Председателя – привлечение технических средств (видеонаблюдение) с возможностью дистанционного просмотра.
 - Рассмотрение и анализ еженедельного отчета Главного инженера Товарищества о техническом состоянии имеющихся у Товарищества технических средств, инженерного и прочего оборудования и инвентаря.
8. **Ежедневная текущая работа (Председатель Правления).**
 - Рассмотрение обращений собственников и жителей поселка,
 - Рассмотрение писем и обращений организаций, подготовка ответов,
 - Личное общение с жителями поселка.
9. **Ежедневная работа с бухгалтерией Товарищества (Председатель Правления).**
 - Получение информации о состоянии банковского счета Товарищества,
 - Работа с банковской документацией,
 - Работа с финансовыми документами – рассмотрение выставленных Товариществу счетов, выставление счетов сторонним организациям-партнёрам,
 - Оформление платежных документов.
 - Контроль над поступлением товарно-материальных ценностей, эффективностью их использования, периодическая инвентаризация склада.
 - Подготовка к сдаче периодической бухгалтерской отчетности и отчетов в государственные фонды.
10. **Организация работ по капитальному и аварийному ремонту оборудования и имущества Товарищества, работ по модернизации и пополнению материально-технической базы ТСН, по содержанию, текущему ремонту и эксплуатации и контроль над их выполнением.**

10.1. Ремонт асфальтового покрытия

В течение лета 2019 года была выбрана подрядная организация, предложившая самые приемлемые условия по стоимости и гарантиям качества работ. В сентябре месяце был проведен комплекс работ по капитальному ремонту асфальтового покрытия на площади 1800 кв. метров. В комплекс работ вошла замена чугунной горловины одного колодца полностью, ремонт и поднятие до заданного уровня 15 горловин колодцев, замена 57 бордюрных камней, укладка нового асфальтового покрытия, толщиной слоя после укатки дорожным катком 5-15 см. Всего работ было выполнено на сумму 1 886 300,00 рублей. Часть вышеперечисленных работ была выполнена по просьбе ООО «Премьер Медика». К возмещению клинике было выставлено 278 325,00 руб. Оставшаяся сумма 1 607 975,00 руб. была профинансирована фондом капитального и аварийного ремонта ТСН «Новоархангельское».

10.2. Замена уличного освещения.

В течение 2 и 3 квартала 2019 года в поселке велись работы по частичной замене подземной части кабеля уличного освещения, замене старых уличных

фонарей на светодиодные. Заменено 90 опор и фонарей, проложено 600 метров кабеля. Закуплено материалов на общую сумму 822 988,60 руб. Все работы были проведены без привлечения сторонних организаций на общую сумму 225 000,00 рублей. Работы были профинансированы из фонда «инвестиций» Товарищества.

10.3. Видеонаблюдение.

В начале года завершены работы по монтажу и наладке системы видеонаблюдения. В настоящее время система работает исправно и в полном объеме. Видеонаблюдение ведется на мониторах, установленных в помещении охраны круглосуточно. Имеется возможность дистанционного доступа к системе видеонаблюдения должностными лицами Товарищества. Заключен договор на техническое обслуживание системы.

10.4. Автоматизированный доступ автотранспорта в поселок.

В начале года завершены работы по установке и наладке системы автоматического срабатывания шлагбаумов. Был создан реестр автотранспорта поселка. Собственникам были предложены к установке RFID-метки и карты различного формата. Заключен договор на техническое обслуживание данной системы. В течение года производилась замена принимающей антенны на въезд.

10.5. Вывоз мусора.

В соответствии с законодательством РФ вывозом, хранением и утилизацией мусора (твердых коммунальных отходов) занимаются Региональные операторы – организации, созданные и аккредитованные государством исключительно для этих целей. Городской округ Красногорск обслуживает ООО «Рузский Региональный Оператор» с которым в конце 2018 года был заключен договор № РРО-2018-0000904 от 29.11.2018 года с оплатой по фактически вывезенным объемам ТКО. В начале года график вывоза мусора постоянно нарушался, заполненные контейнеры стояли неделями. Вызывались представители РРО, контролирующие органы, неоднократно составлялись соответствующие акты. Результатом проделанной работы и переговоров, проведенных представителями ТСН с руководством РРО, стала нормализация графика вывоза мусора. Вместо больших бункеров установлено 6 евро-контейнеров объемом 1,1 м³, вывоз которых осуществляется не реже одного раза в два дня. График соблюдается.

Над контейнерной площадкой возведен павильон с жесткой кровлей. Размер построенного павильона позволяет организовать в нем хранение и ремонт спецтехники. Для контроля над объемом вывозимого мусора, качеством заполнения контейнеров и погрузки ТКО из них, работой нашего персонала по обращению с ТКО, в декабре 2019 года на павильоне с мусорными контейнерами будет установлена уличная видеокамера.

Также была проведена паспортизация отходов. Для этих целей были проведены отборы проб, получены протоколы испытаний и сами Паспорта отходов, копии которых были переданы Региональному оператору.

Кроме того, обращение с ТКО стало отдельной коммунальной услугой, начисление за которую должно быть произведено отдельной строкой, а не в составе платы за содержание, текущий ремонт и оказание эксплуатационных и дополнительных услуг. В 2020 года будет введен новый бланк квитанции, отвечающий, в том числе и этому требованию.

11. Охрана

В начале 2019 года Правлением было принято решение о расторжении договора с охранной фирмой ООО «ЧОО «ВАМЕНСА ПЛЮС» и заключении с 01 апреля 2019 года договора с ООО «ЧОП «КСБ-ЦЕНТР» – крупной лицензированной

охранной фирмой, имеющей договора на охрану более 70 объектов в Москве и области, в Санкт-Петербурге, в других крупных городах. «КСБ-ЦЕНТР» обслуживает ТЦ РИГАМОЛЛ и ТЦ ЮНИМОЛЛ. Цена договора была предложена на 10% ниже существовавшей цены «ВАМЕНСА ПЛЮС» (300000,00 рублей в месяц против 335000,00 рублей). Кроме того, к предыдущей охране у жителей и у Администрации было очень много нареканий, которые руководство ООО «ВАМЕНСА ПЛЮС» не в состоянии было исправить. Заключив договор с «КСБ-ЦЕНТР», мы интегрировались в систему охраны ТЦ РИГАМОЛЛ – в случае чрезвычайной ситуации, нашей охране будет обеспечено подкрепление из отдыхающей смены охраны ТЦ РИГАМОЛЛ. В настоящее время Администрацией ТСН ведется постоянное взаимодействие с руководством ООО «КСБ-ЦЕНТР», начальник охраны ТЦ РИГАМОЛЛ является начальником охраны и нашего поселка. Старший смены ежедневно в 11-00 лично докладывает оперативную обстановку Управляющему ТСН, до старшего смены доводятся все замечания и пожелания жителей и Администрации поселка.

12. Красногорскэнергосбыт (КЭС).

В 2019 году Администрацией ТСН по поручению Правления налажено взаимодействие с АО «КЭС» по выявлению абонентов, имеющих прямые договора, но не передающих показания. Эта работа для Товарищества необходима была тем, что не переданные в КЭС индивидуальные показания не учитываются при расчете возмещения оплаты за электроэнергию по общему счетчику, установленному в трансформаторной подстанции.

Кроме того, для удобства собственников теперь все счета от КЭС за оплату электроэнергии присылаются в ТСН централизованно в конце месяца и рассылаются совместно с квитанциями Товарищества. Процессы передачи показаний в КЭС, получения Товариществом возмещения за собственников, имеющих прямые договора и гарантированное своевременное получение абонентами счетов от КЭС налажены.

13. Работа с Администрацией г.о. Красногорск.

В течение года Администрация поселка неоднократно обращалась в Администрацию городского округа Красногорск по различным вопросам, в основном связанным с дорожной ситуацией на подъездных дорогах. Для ответа на вопросы жителей были организованы две встречи с Начальником управления транспорта, связи и дорожной деятельности Владимирским Евгением Сергеевичем. По итогам последней встречи готовится обращение Товарищества в Администрацию г.о. Красногорск с предложением ряда мер по улучшению транспортной доступности поселка, нормализации дорожной ситуации около съезда с Новорижского шоссе в сторону п. Новый, организации пешеходно-прогулочных зон и т.д.

Также обращения в Администрацию г.о. Красногорск были связаны с вывозом мусора – участие в городских совещаниях, претензии к работе Регионального оператора, с незаконной отсыпкой грунта и земляными работами на территории за забором дома 12, другие обращения.

Присвоены отсутствующие в государственной системе ФИАС почтовые адреса домам в нашем поселке. Теперь в системе ФИАС все дома отображаются по улице Новоархангельская. **(Справочно: жилым помещениям (блок-секциям) почтовые адреса присваиваются по личным обращениям собственников.)**

14. Обращение в ФНС России по г.о. Красногорску о межведомственном взаимодействии с Росреестром в целях исключения оплаты госпошлин за внесение изменений в ЕГРН по объектам Товарищества в связи с изменением организационно правовой формы.

15. Возобновление мероприятий по межеванию.

Правление Товарищества инициировало возобновление мероприятий по межеванию земельных участков с целью оптимизации налогообложения земельным налогом. Рассматриваются различные предложения по изменению вида разрешенного использования данных земельных участков для снижения их кадастровой стоимости и, как следствие, снижения налога. Рассматриваются предложения различных консалтинговых организаций, ведутся консультации с юристом Товарищества.

16. Внесение сведений и работа с системой ГИС ЖКХ.

Поверка водоизмерительного оборудования.

В течение 2019 года в поселке была собрана вся информация о индивидуальных приборах учета, установленных в домовладениях и внесены все необходимые сведения в государственную систему ГИС ЖКХ по регламенту о жилых помещениях в строгом соответствии с законом о персональных данных.

Проведен комплекс работ по проверке всех водоизмерительных приборов, как индивидуальных, так и общих. Получено заключение об успешных испытаниях противопожарного трубопровода и гидрантов.

В следующем году Правление планирует продолжить работу по отказу от коллективных договоров на снабжение домовладений газом и электроэнергией и переводу на прямые договора с энергоснабжающими организациями. С собственников домовладений, не перешедших на прямые договора, ТСН «Новоархангельское», как управляющая организация, будет требовать документы о проверке индивидуальных приборов учета электричества и газа.

17. Рекламный щит

В Правление ТСН «Новоархангельское» обратилось АО «XXI век – ТВ», арендующее у Товарищества земельные участки под рекламные конструкции, с просьбой подключить к своей электросети новый рекламный щит напротив ТЦ РИГАМОЛЛ, принадлежащий её партнёру – компании «ИГРОНИК – МЕДИА». Правление согласовало данное подключение при условии оплаты в пользу Товарищества 100.000,00 рублей за подключение, возмещение всех расходов, связанных с потреблением электроэнергии. Договор на подключение заключен, средства получены и направлены в фонд аварийного ремонта имущества Товарищества, щит подключен.

18. Ливневая канализация.

За забором поселка около детской площадки был произведен ремонт стока ливневой канализации. Прекращено разрушение стенок ливнестока и подмывание ограждения поселка. Проведена работа по укреплению фундамента забора Товарищества, предотвращено сползание грунта из-под фундамента в овраг.

19. Отчет садовника

Отчет садовника о проделанной работе по озеленению и благоустройству общественных территорий в поселке.

19.1. Еженедельный покос травы на всей территории посёлка.

19.2. Стрижка живой изгороди раз в 2 недели на всей территории посёлка.

19.3. Ежедневный полив деревьев, кустарников и газонов по установленным нормативам.

19.4. Еженедельная прополка цветочных клумб, прополка и рыхление приствольных кругов деревьев и кустарников на территории посёлка.

19.5. Закупка плодородного грунта 90 куб метров, подсыпка на клумбы, под деревья и кустарники, газоны.

- 19.6. Закупка минеральных азотных удобрений 1,5 тонны для весенней подкормки зелёных насаждений и газонов.
- 19.7. Закупка и посадка однолетних цветов 3.500 штук.
- 19.8. Закупка семян газонной травы 200 кг (ремонт существующего газона и закладка нового газона)
- 19.9. Закупка комплексных минеральных удобрений 120 кг для подкормки зелёных насаждений в течение летне-осеннего сезона.
- 19.10. Закупка калийно-фосфорных удобрений 120 кг и внесение в почву под деревья и кустарники в осенний период.
- 19.11. Закупка и укладка рулонного газона для ремонта после прокладки кабеля.
- 19.12. Закупка необходимых инструментов для обрезки, полива, прополки, копки, окулировки и опрыскивания зелёных насаждений.
- 19.13. Закупка средств борьбы с вредителями и проведение запланированных работ по обработке деревьев и кустарников.
- 19.14. Закупка средств борьбы с клещами и весенняя обработка территории посёлка от клещей (медилис, ципер).
- 19.15. Обработка (точечная) от скопления летающих муравьёв (по заявкам от жителей посёлка).
- 19.16. Комплексная обрезка деревьев и кустарников на всей общей территории посёлка.
- 19.17. Масштабная пересадка кустарников напротив здания Администрации.
- 19.18. Посадка живой изгороди из туй сорта «Западный Бранант» вдоль ограждения ГРПБ.
- 19.19. Подвязка лиан из девичьего винограда вдоль всего забора Новорижского шоссе и детской площадки.
- 19.20. Посадка, мульчирование геотканью, отсыпка щебнем, ландшафтный дизайн.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН «НОВОАРХАНГЕЛЬСКОЕ»**