

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЗАГОРОДНЫЙ КЛУБ» за 2021-2023г.
С ПЛАНом РАБОТ НА 2023-2024 гг.

В соответствии с Уставом деятельность ТСЖ «ЗАГОРОДНЫЙ КЛУБ» направлена на достижение следующих целей:

1. Осуществление прав собственника. Управление общим имуществом.
2. Обеспечение прав жителей на безопасную окружающую среду (экология)
3. Обеспечение комфортной среды проживания.

Правлением ТСЖ и Председателем Правления ТСЖ за отчетный период в 2021 – 2022 годах проведена следующая работа

1. Осуществление прав собственника. Управление общим имуществом.

- 1.1. Проведена инвентаризация имущества общего пользования.. Выявлено имущество общего пользования, принадлежащее ТСЖ «Загородный клуб». (Приложение 1.1.). Осуществляется подготовка к регистрации права собственности на это имущество за ТСЖ «Загородный клуб». Получен отказ от АО «ИА РТ» от передачи имущества общего пользования в ТСЖ «Загородный клуб».
- 1.2. Проведена инвентаризация земельных участков с целью установления границ коттеджного комплекса «Загородный клуб». Решением общего собрания собственников земельных участков в коттеджном комплексе «Загородный клуб» установлены границы коттеджного комплекса.
- 1.3. Произведена инвентаризация и технический учет сетей водоснабжения и водоотведения и последующей оценки стоимости;
- 1.4. Изменен вид разрешенного использования земельных участков под проезды, принадлежащих ТСЖ «Загородный клуб», с ИЖС на улично-дорожную сеть с целью дальнейшей передачи этих земельных участков в муниципальную собственность.
- 1.5. Разработан временный порядок присоединения к водопроводной сети и сети водоотведения коттеджного комплекса «Загородный клуб», для принятия порядка присоединения к сетям на общем собрании собственников земельных участков.
- 1.6. Восстановлен бухгалтерский учет ТСЖ «Загородный клуб».
- 1.7. Организованы и проведены общее собрание ТСЖ в 2021г. и общее собрание собственников земельных участков КК «Загородный клуб» в 2022г. (кол-во лицевого счетов – 483 шт.):

2. Обеспечение прав на безопасную окружающую среду.

- 2.1. Разработан и утвержден регламент Новопольского сельского поселения проведения компенсационного озеленения при вырубке зеленых насаждений на территории КК «Загородный клуб». Согласован порядок взаимодействия ТСЖ «Загородный клуб» с ИК Новопольского сельского поселения при проведении компенсационного озеленения на территории КК «Загородный клуб».
- 2.2. Организован мониторинг шума на территории КК «Загородный клуб». Осуществляется контроль над ходом реализации проекта строительства акустического экрана. Верховным судом РТ предоставлена отсрочка для исполнения решения суда по установке акустического экрана до сентября 2023г.

3. Обеспечение комфортной среды проживания.

- 3.1. Организован мониторинг объема и качества услуг, оказываемых ООО УК «Загородный клуб». Проведена корректировка существующих цен на оказание услуг управляющей компании (Приложение 1.2.). Разработан регламент оказания услуг управляющей компании на основании существующих нормативов и рыночных расценок.
- 3.2. С привлечением специалистов произведен расчет мощности (производительности) водозабора с целью планирования водопотребления жителями и выдачи технических условий на подключение к системе водоснабжения коттеджного комплекса «Загородный клуб» новых потребителей.
- 3.3. Разработана новая редакция правил проживания на территории коттеджного комплекса «Загородный клуб».
- 3.4. Проведена подготовительная работа по установке систем видеонаблюдения в местах общего пользования и водозаборе, автоматизации КПП-1, КПП-2, обеспечению жителей доступом к высокоскоростному интернету.
- 3.5. Проведена ревизия технического состояния водозабора и пожарного оборудования (гидрантов). Запланированы ремонтные работы за счет средств фонда капитального ремонта.
- 3.6. Произведена ревизия сетей канализации и канализационного оборудования, поверка счетчика. Организована установка обратного клапана, исключающего необоснованное начисление платы за утилизацию чужих сточных вод. В результате участия ТСЖ «Загородный клуб» в арбитражном деле на стороне ООО «УК «Загородный клуб» добились **снижения тарифа на водоотведение на 30%**.
- 3.7. Обеспечена эффективная защита интересов жителей по искам АО «ИА РТ» к ТСЖ «Загородный клуб» о взыскании необоснованно начисленной задолженности в общем размере 3 286 641,23 руб. АО «ИА РТ» заявлен отказ от иска.

План работ и направления развития КК «Загородный клуб» на 2023-2024 гг

1. Инженерные сети и оборудование водоснабжения:

- 1.1. Постановка на бухгалтерский и кадастровый учет инженерных сетей водоснабжения и канализации по итогам инвентаризация инженерных сетей БТИ.
- 1.2. Разработка и обеспечение исполнения документации по регламентному обслуживанию систем водозабора и канализации ООО «УК «Загородный клуб»
- 1.3. Контроль достоверности учета и проверка работы узла учета сточных вод.
2. Постановка имущества ТСЖ на баланс ТСЖ.
3. Оптимизация, определение состава и объема работ УК по результатам опроса жителей поселка.
4. Разгрузка операторов КПП путем установки системы открывания собственниками шлагбаума из мобильного приложения для усиления контроля по пропуску сторонних лиц и автомобилей.
5. Текущий ремонт уличной дорожной сети КК «Загородный клуб»:
 - 5.1. Инвентаризация и составление примерных смет по ремонту уличной дорожной сети КК «Загородный клуб».
 - 5.2. Организация участия в республиканской программе самообложения для проведения ремонта дорог.
6. Организация совместно с собственниками земельных участков благоустройства придомовых территорий КК «Загородный клуб».
7. Обеспечение жителей поселка доступом к высокоскоростному интернету.
8. Продолжение работы по организации элементов местного самоуправления с целью выделения КК «Загородный клуб» в самостоятельную территориальную единицу - поселок.
9. Организация оказания дополнительных услуг собственникам земельных участков.

Приложения:

1. Приложение 2.1.
2. Приложение 2.2.

ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА ТСЖ «ЗАГОРОДНЫЙ КЛУБ»

№ п/п	Наименование	Кадастровый/инвентарный номер	Основание возникновения/подтверждения права	Примечание
1	Дом охраны (бревенчатый, двухэтажный) пл. 65 кв.м, расположен к КПП-1	нет	Акт приема-передачи от 10.06.2009 г.	Решение АС РТ по делу № А65-7896/2010 от 02.07.2010 г.
2	Ворота с двумя автоматическими шлагбаумами КПП-1	нет	Акт приема-передачи от 10.06.2009 г.	Решение АС РТ по делу № А65-7896/2010 от 02.07.2010 г.
3	Детская игровая площадка с МАФ	нет	Акт приема-передачи от 10.06.2009 г.	Решение АС РТ по делу № А65-7896/2010 от 02.07.2010 г.
4	Заборы по периметру деревянные	нет	Акт приема-передачи от 10.06.2009 г.	Решение АС РТ по делу № А65-7896/2010 от 02.07.2010 г.
5	Кабельные линии уличного освещения протяженностью 2 083 м	92:228:002:000035020	Акт приема-передачи от 01.07.2009 г.	Решение АС РТ по делу №А65-16459/2010 от 30.08.2010 г.
6	Водопроводная сеть		Акт приема-передачи от 01.07.2009 г.	Решение АС РТ по делу № А65-29176/2010 от 06.02.2012 г.
7	Канализационная сеть		Акт приема-передачи от 01.07.2009 г.	Решение АС РТ по делу № А65-29176/2010 от 06.02.2012 г.
8	Здание насосной станции общая площадь 52,2 кв.м	16:20:093501:942	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
9	Ограждение, протяженность 418 м	16:20:030201:274	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
10	Скважина № 1, высота 86 м	16:20:000000:705	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
11	Резервуар № 2, объем 200 куб. м	16:20:030201:275	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
12	Скважина № 4, высота 86 м	16:20:000000:704	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
13	Резервуар № 1, объем 200 куб. м	16:20:000000:1918	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
14	Скважина № 2, высота 86 м	16:20:000000:702	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
15	Скважина № 3, высота 86 м	16:20:000000:703	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
16	Скважина № 5, высота 86 м	16:20:030201:295	Выписка из ЕГРН от 15.11.2022 г.	Водозабор
17	Земельный участок площа-	16:20:093501:177	Выписка из ЕГРН от 18.04.2023 г.	Вид разрешенного использования улич-

	дью 5 179 кв.м			но-дорожная сеть
18	Земельный участок площадью 5 701 кв.м	16:20:093501:491	Выписка из ЕГРН от 18.04.2023 г.	Вид разрешенного использования улично-дорожная сеть
19	Земельный участок площадью 5 408 кв.м	16:20:093501:178	Выписка из ЕГРН от 18.04.2023 г.	Вид разрешенного использования улично-дорожная сеть
20	Земельный участок площадью 3 250 кв.м	16:20:093501:698	Выписка из ЕГРН от 18.04.2023 г.	Вид разрешенного использования улично-дорожная сеть
21	Земельный участок площадью 63 кв.м	16:20:093501:950	Выписка из ЕГРН от 18.04.2023 г.	Вид разрешенного использования улично-дорожная сеть

На территории коттеджного комплекса «Загородный клуб» расположены следующие земельные участки, которые относятся к землям общего пользования:

- ул. Сиреневая, 31, спортивная детская площадка, кадастровый номер земельного участка 16:20:093501:1052, площадь 2 274 кв.м, собственник АО «ИА РТ», вид разрешенного использования - ИЖС;

- кадастровый номер 16:20:093501:2575 площадь 4 618 кв.м, собственник АО «ИА РТ», вид разрешенного использования – ИЖС, на котором расположено озеро;

- ул. Парковая, детская площадка, кадастровый номер земельного участка 16:20:093501:165, площадь 1 902 кв.м, муниципальная собственность, арендатор – АО «ИА РТ», вид разрешенного использования – для размещения объектов жилищного строительства.

Согласно Правилам землепользования и застройки Новопольского сельского поселения, утвержденных решением Совета Зеленодольского муниципального района РТ № 229 от 15.12.2023 г., территория коттеджного комплекса «Загородный клуб» расположена в зоне градостроительных регламентов Ж1, для которой среди основных видов разрешенного использования земельных участков предусмотрены, в том числе, следующие: для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, общественное управление, государственное управление, площадки для занятий спортом, общее пользование водными объектами, гидротехнические сооружения, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

**Состав стоимости расходов на управление и содержание КК "Загородный клуб" п. Дубровка ЗМР (руб./мес)
на.01.09.2023г.**

Количество земельных участков (в т.ч. МКД, Ресторан, Магазин)	483
Количество погонных метров фасадных заборов	13 208,79
Количество кв.м. земельных участков КК "Загородный клуб"	539 419

Управление коттеджным комплексом «Загородный клуб» осуществляется через ТСЖ «Загородный клуб».

В функции управления входят вопросы развития комплекса, определение границ комплекса и преобразование коттеджного комплекса в самостоятельное территориальное образование (поселок) с элементами местного самоуправления, разработка правил проживания на территории комплекса и контроль за их соблюдением, планирование и реализация задач по благоустройству комплекса, осуществление полномочий собственника имущества общего пользования (водозабор, сети водопровода и канализации, дороги и проезды, системы пожарной безопасности и пр.), контроль за состоянием имущества общего пользования, заключение договора обслуживания имущества общего пользования с управляющей компанией, предложения и контроль за стоимостью услуг на коммунальные и жилищные услуги, обеспечение хранения и целевого использования фондов, а также другие функции, связанные с вопросами развития коттеджного комплекса.

ООО «УК Загородный клуб» действует на основании договора на управление №03-У/2014 от 01.10.2014г. и руководствуется решениями общих собраний собственников. Функциями управляющей компании являются обслуживание имущества общего пользования, обеспечение предоставления собственникам земельных участков коммунальных и жилищных услуг, сбор денежных средств собственников в специальные фонды, выставление счетов-фактур собственникам земельных участков за предоставляемые коммунальные и жилищные услуги, обеспечение оплаты собственниками земельных участков денежных средств за предоставляемые коммунальные и жилищные услуги, а также иные функции, связанные с осуществлением обслуживания имущества общего пользования.

Бюджет расходов на управление поселком и ЖКХ.

Наименование статьи расходов	Тариф, с уч.	Сумма/мес. (руб)
1.1. Управление развитием поселка	350	169 050
1.2. Затраты на управление ЖКХ	750	362 250
ИТОГО	1 100	531 300

1.1. Статья «Управление развитием поселка».

Из данной статьи финансируется оплата за ведение деятельности ТСЖ «Загородный клуб» (не превышая 55% от начислений) - делопроизводство, бухгалтерия, деятельность председателя.

Из резервного фонда (не ниже 45% от начислений) финансируются услуги сторонних специалистов, заключения, экспертизы и т.п. для выполнения решений общих собраний и обеспечения развития КК «Загородный клуб».

1.2. Статья «Затраты на управление ЖКХ».

Из данной статьи финансируется оплата административного персонала ООО «УК Загородный клуб» - директора, главного бухгалтера, бухгалтера по начислениям, офис-менеджера, юриста по взысканию задолженности и оснащение офиса (в т.ч. обучение, приобретения оборудования для ведения основной деятельности по обслуживанию ЖКХ с целью увеличения качества выполняемых работ)

Состав и стоимость услуг ООО «УК Загородный клуб» (руб./мес.)

Штат рабочего персонала ООО «УК Загородный клуб», оплачиваемый собственниками КК «Загородный клуб»

Штат Работников УК	Оклад, руб.	% занятости в КК ЗК	ЗП КК ЗК	Налог 30,02%*	ИТОГО ФОТ, руб.
Инженер	82 000	80	65 600	19 811	85 411
Сантехник	65 000	90	58 500	17 667	76 167
Сантехник	65 000	90	58 500	17 667	76 167
Сантехник	20 000	выходные 4 часа 100%	20 000	6 040	26 040
Электрик	55 000	90	49 500	14 949	64 449
Разнорабочий (Дворник 5 чел)	200 000	100	200 000	60 400	260 400
КПП					
Начальник КПП	50 000	50	25 000	7 550	32 550
Дневной дежурный (5 месяцев)	16 500	100	16 500	4 983	21 483
Сотрудник КПП Смена 2400 руб. (сутки) два КПП	145 920	100	145 920	44 068	189 988
Итого:	699 420		639 520	193 135	832 655,04

Должностные обязанности:

Инженер – организует работу рабочего персонала, контролирует качество выполнения работ, обслуживание, ремонт инженерных сетей, осуществляет фиксацию присоединения к инженерным сетям (выдает ТУ и составляет акт врезки к инженерным сетям с описанием нагрузки на сети)

Два сантехника (рабочие дни) – выполняют указания инженера по плановому и аварийному ремонту водозабора, инженерных сетей и пожарных гидрантов.

Сантехник выходного дня по 4 часа 2 раза в неделю – поддерживает порядок и работоспособность водозабора для исключения аварийных ситуаций (ведет журнал учета подачи воды и состояния работы узлов водозабора).

Электрик – поддерживает систему электроснабжения для инженерных сетей и обеспечивает бесперебойное освещение комплекса.

Разнорабочие (5 человек) – наводят порядок по уборке МОП, на контейнерной площадке, осуществляют работы и ремонт для сохранности имущества общего пользования.

КПП

– Начальник охраны выполняет координирующие действия на КПП, ведет учет пропусков, совершает объезд территории КК «Загородный клуб» с целью выявления нарушений Порядка и сохранности имущества общего пользования (в т.ч. озеленение и соблюдения порядка вырубki на территории комплекса), (ведет журнал выдачи пропусков, журнал выявленных нарушений, составляет акт для дальнейшего реагирования.

-Сотрудник КПП (Смена – сутки). Обеспечивает выполнение регламента соответствующего КПП, принятого на собрании собственников.

- Дневной сотрудник КПП (5 месяцев в летний период с мая по сентябрь) – обеспечивает проверку въезда стороннего транспорта, составляет указания по краткому маршруту от КПП до конкретного домовладения с целью сохранения дорог, осуществляет патрулирование грузового автотранспорта в особых случаях.

Состав и стоимость услуг с 01.09.2023г. на территории КК «Загородный клуб» (руб./мес.)

2.1. Обслуживание электрических сетей.

Тариф – 7,40 руб./пог.м в месяц. Структура тарифа (в месяц) - 97 745,65 руб.

ФОТ, руб.	Автовышка, лампы, руб.	Нормативная прибыль, 15%, руб.	ИТОГО, руб.
73 448	10 230 (+/-)*	14 067**	97 745

* **Примечание** – (+/-) статьи с увеличением или уменьшением суммы в зависимости от собираемости и стоимости конкретных расходов, подотчетная статья расходов.

****Примечание** – нормативная прибыль – расчетная прибыль при полной собираемости оплат и неизменности других расходов.

2.2. Обслуживание водонасосной станции.

Тариф – 370,00 руб. с участка в месяц. Структура тарифа (в месяц) - 178 710 руб.

ФОТ, руб.	Анализы воды, руб.	Аварийный запас, руб.	Нормативная прибыль, 15%, руб.**	ИТОГО, руб.
126 566	10 338 (+/-)	15 000 (+/-)	26 806	178 710

2.3. Обслуживание сантехнических и техническое обслуживание газовых поселковых сетей.

Тариф – 17,30 руб./пог.м в месяц. Структура тарифа (в месяц) – 228 512,07 руб.

ФОТ, руб.	Аварийный запас, руб.	Затраты на обслуживание КНС и 1 уч. руб.	ТО Газовых поселковых сетей, руб.	Нормативная прибыль, 15%, руб.	ИТОГО, руб.
133 620	15 536 (+/-)	50 000 (+/-)	3 000 (+/-)	26 356	228 512

2.4. Обслуживание КПП.

Тариф – 600,00 руб. с участка. Структура тарифа (в месяц) - 289 200 руб.

ФОТ, руб.	Тревожная кнопка, связь руб.	Спецодежда, руб.	ГСМ, руб.	Нормативная прибыль, 15%, руб.	ИТОГО, руб.
244 021	2 500 (+/-)	5 000 (+/-)	1 500(+/-)	36 179	289 200

2.5. Обслуживание общей территории.

Стоимость обслуживания общей территории.

2.5.1. Летний период (апрель – октябрь) – 594 395,55 руб.

Тариф по ручной уборке МОП – 30,00 руб./пог.м в месяц. Структура тарифа (в месяц) - 396 263,70 руб.

Тариф покос газона –15,00 руб./пог.м в месяц. Структура тарифа (в месяц) - 198 131,85 руб.

ФОТ, руб.	Покос газонов (июнь – сентябрь), механизированная уборка (апрель, май, октябрь) руб.	Контейнеры, руб. (35 шт. в период)	Инвентарь и ГСМ, руб.	Нормативная прибыль, 15%, руб.	ИТОГО, руб.
255 000	198 132 (+/-)	35 000 (+/-)	26 263 (+/-)	80 000	594 395

2.5.2. Зимний период (ноябрь – март) - 916 954,20 руб.

Тариф – 30,00 руб./пог.м в месяц ручная уборка. Структура тарифа (в месяц) - 396 263,70 руб.

Тариф – 39,42 руб./пог.м в месяц ручная уборка. Структура тарифа (в месяц) - 520 690,50 руб.

**Тариф среднемесячный для механизированной уборки - 20,18 руб.*

ФОТ, руб.	Механизированная уборка	Контейнер, руб. (33 шт. в период)	Инвентарь и ГСМ, руб.	Нормативная прибыль, 15%, руб.	ИТОГО, руб.
255 000	520 691 (+/-)	46 200 (+/-)	15 063 (+/-)	80 000	916 954

В зимний период (ноябрь – март) обеспечивается общее количество часов работы снегоуборочной техники при расчистке МОП и проездов в месяц, расчет количества часов работы произведен по данным декабря 2022 г. с наибольшим за зимний период объемом выпавшего снега и расценкам, действовавшим в этот период.

Наименование техники	Количество часов	Стоимость руб./час
Автогрейдер	96	2 150
Мини-погрузчик (МКСМ-800)	160	1 500
Самосвал (КамАЗ/МАЗ)	128	1 500
ИТОГО	384	638 400 руб.

На очередном общем собрании собственникам предложено - исключить стоимость механизированной уборки в зимний период из стоимости услуг управляющей компании по статье «Обслуживание общей территории» в зимний период и направить денежные средства в дорожный фонд. При обосновании стоимости услуг предложено три летних месяца – апрель, май, октябрь – исключить из статьи «Обслуживание общей территории» услуги покоса и направить сбор данных средств в дорожный фонд на механизированную уборку и ремонт проездов МОП.

В случае снежных зим стоимость зимней уборки будет компенсирована из средств, собранных собственниками в летний период. В случае малоснежных зим – собранные средства будут направлены на ремонт проездов МОП, согласно положению о Дорожном фонде.

3. Фонды целевого назначения.

3.1. Дорожный фонд – до 01.09.2023г. платеж составлял 500 рублей за въезд на территорию комплекса автомобиля массой свыше 3,5тонн.

- вынесено предложение на собрание собственникам об изменении суммы платежа за въезд на территорию комплекса автомобиля и включение в данную статью сборы на механизированную уборку:

- для грузового и специального автомобильного транспорта разрешенной максимальной массой согласно данных ПТС -от 3,5 до 10 тонн – 500 руб.;
- для грузового и специального автомобильного транспорта разрешенной максимальной массой согласно данных ПТС - свыше 10 тонн – 1 000 руб.
- пополнение дорожного фонда денежными средствами на механизированную уборку МОП с целью повышения контроля за расходованием этих средств и увеличения денежных средств на ремонт проездов в случае малоснежных зим и оптимизации уборки в зимнее время.

Наименование	Стоимость, с кв.м. ЗУ	Сумма в месяц, руб.
3.2. Фонд Благоустройства	0,11	59 336,09
3.3. Фонд текущего ремонта	0,13	70 124,47
3.4. Фонд капитального ремонта	0,29	156 431,51