

Уважаемые соседи!

07.08.2022 года вы избрали меня Председателем нашего ДТСН. Основной целью своей деятельности вижу создание комфортной среды проживания в нашем поселке, рационально используя имеющиеся средства, соблюдая все нормы законодательства РФ.

Привожу перечень основных, вставших передо мной задач:

- налаживание бухгалтерского учета;
- обеспечение безопасности (охрана);
- содержание и благоустройство территории;
- вывоз мусора;
- обеспечение пожарной безопасности;
- согласование присоединений собственников к коммуникациям;
- оптимизация расходов;
- стабильное электроснабжение;
- стабильное водоснабжение.

Для начала работы требовалось вникнуть в уже осуществляемую деятельность, чтобы необдуманными действиями не ухудшить существующее положение, понять, какие у ДТСН имеются ресурсы, затем выработать план обеспечения дальнейшей жизнедеятельности поселка и осуществлять его.

Важный момент – финансовое состояние ДТСН.

На 07.08.2022 года остаток средств на счете составлял 1 197 534.83 руб.

Текущая задолженность перед ООО «Комтех» по договору обслуживания – 350 000.00 руб.

Текущая задолженность перед ООО «Альфа-центурион» за охрану – 437 000.00 руб.

Обязательства ДТСН перед ООО «Заборград» по договорам 2021 года насчитывали сумму в размере 763 778.00 руб.

Кроме того, на первом же заседании правления прозвучала необходимость возмещения ООО «Комтех» понесенных им затрат по устранению 2-х аварий высоковольтного кабеля, прокладке резервного кабеля для обеспечения бесперебойной работы ВЗУ в период возможных аварий на основном кабеле, замене шлагбаума южного въезда, закупке кодовых замков на калитки и установке раздевалки на пляже. Общая сумма понесенных расходов оценивалась в **949 640.22 руб., включая налоги 53 753.22 руб.** Правление запросило документы, подтверждающие указанные затраты. Всё, включая договоры, счета,

акты и копии платежных документов, подтверждающих оплату, было предоставлено. Одновременно Комтех предложил зачесть размер нашей задолженности Заборграду в счет оплаты компенсации понесенных им затрат при условии, что ДТСН произведет оплату в Заборград самостоятельно. Источником для оплаты заборов собственникам являлись средства, которые поступали в счет оплаты за электроэнергию от собственников не имеющих прямых договоров с Мосэнергосбытом. Фактическая оплата за потребленную электроэнергию всего поселка осуществлялась со счетов Бондаренко Е.Н и ООО «Комтех», так как именно они являлись Абонентами Мосэнергосбыт. Таким образом, денежные средства оставались на развитие поселка, в том числе на установку заборов для выполнения гарантийных обязательств перед собственниками.

Поскольку в ходе внутренней ревизии выявились серьезные недостатки в правильности ведения бухгалтерского учета, решили заключить договор с другой компанией по его ведению. Процесс перехода растянулся на два месяца. Длительность была вызвана исправлением ошибок и тем, что со стороны налоговой в отношении ДТСН началась проверка его деятельности после обращения в июле к ФНС по возврату сумм неверно уплаченного налога с оборота в размере 519 000.00 руб. Как многие уже знают, благодаря деятельности наших ревизоров, проверка для нас прошла успешно и большую часть средств (464 000.00 руб.) удалось вернуть.

Стоимость бухгалтерского обслуживания составляет 17 500.00 руб/месяц, договор действует с 01.11.2022 года. Учет ведется в облачной версии программы 1С-бухгалтерия «Садовод». Помимо бухгалтеров доступ к программе и банковскому счету в режиме реального времени имеется у ревизоров и членов правления без права подписи платежных документов. Таким образом, обеспечивается прозрачность текущей финансово-хозяйственной деятельности ДТСН, все необходимые оплаты осуществляются по безналичному расчету.

Изучив действующие предложения по предоставлению охранных услуг, стало понятно, что в среднем их стоимость составляет 80-100 тысяч руб. за одного охранника в месяц. Компания, обеспечивающая на тот момент охрану поселка, работать на таких условиях отказалась, мы нашли другую. Стоимость работ по договору охраны составляет 225 000.00 руб/месяц, что, соответственно, на 202 000.00 руб. меньше по сравнению с предыдущей. Договор действует с 01.11.2022 года.

В октябре на Северном посту были установлены откатные ворота, в апреле благодаря жителю нашего поселка Дмитрию Кокореву смонтирована система видеонаблюдения, что позволило осуществлять въезд через данный пост гостей жителей по заявкам. Также установлены ворота с калитками на прогулочной дорожке вокруг озера, ограничивающие доступ посторонних на территорию поселка. Для полного замыкания контура поселка, предлагается возвести забор из сетки-рабица от Южного поста до 101 участка, при этом владельцам участков 100-й улицы, которые демонтировали установленные ДТСН заборы со стороны

леса, необходимо их как можно быстрее восстановить, иначе не избежать проникновения посторонних и животных со стороны бетонки. Вопрос полного ограждения поселка пока остается открытым.

Обслуживание и благоустройство нашего поселка ведется по договору с ООО «Комтех». Стоимость месячного обслуживания поселка обходилась в 350 000.00 руб. В эту сумму также входили бухгалтерское обслуживание (20000.00 руб./месяц) и средние затраты за электроэнергию (68000.00 руб./месяц), учитывающие уличное освещение, потери в сетях, обеспечение постов охраны и ВЗУ. Основным недостатком договора заключался в том, что в нем отсутствовал перечень конкретных работ и их расценки, руководству ООО «Комтех» было предложено разработать новый договор, устраняющий этот пробел. В ходе переговоров мы пришли к выводу, что затраты по договору должны иметь постоянную и переменную составляющую. Постоянная отражает работу электриков и инженерного состава и оценивается в 161 600.00 руб./месяц. Переменная составляющая включает в себя работы по заявкам. Заявки подаются по мере необходимости. Каждая работа расценивается по прейскуранту, являющемуся приложением к договору. В заявке отражается наименование работы, согласовывается время, потраченное на ее исполнение, рассчитывается сумма понесенных затрат. По итогам месяца производится расчет стоимости всех выполненных работ, который подписывается сторонами и перед оплатой высылается всем членам правления и ревизору.

В ноябре работ по заявкам не было, в декабре они составили сумму 107 800.00 руб., в январе – 28 300.00 руб., в феврале – 60 600.00 руб., в марте – 87 600,00 руб., в апреле - 83 510,00 руб. Зимой основные затраты связаны с уборкой снега. Сейчас проводятся работы по уборке от строительного мусора, были устранены проблемы на некоторых участках ливневки. Расчищена от поваленных деревьев и спланирована площадка около пляжа и территория рядом с ВЗУ, производилась подсыпка дорог асфальтной крошкой, заделывались грунтом щели снизу забора вдоль дороги со стороны Северного поста. Планируемые в дальнейшем работы отражены в проекте сметы доходов и расходов.

Электроснабжение части поселка осуществляется через трансформатор Комтех по Соглашению о возмещении расходов за потребленную электроэнергию. Договор действует с 01.11.2022 года. Затраты по нему примерно такие же, как были учтены в предыдущем договоре и рассчитываются на основании показаний счетчиков по тарифам Мосэнергосбыт. Первые три улицы запитаны от трансформатора ПАО «Россети», расходы за электричество также рассчитываются по показаниям счетчиков по тарифам Мосэнергосбыт. Ежемесячно электрики производят осмотр электрощитов и снимают показания счетчиков всех потребителей, устраняют выявленные неисправности.

Все знают о существовании проблемы с кабелем, питающим трансформатор от Комтех. При устранении последней аварии выяснилось, что в 2017 году во время реконструкции Дмитровского шоссе был проложен бракованный кабель.

Были заменены кабели на двух фидерах длиной около 70 метров каждый. Затраты на замену одного кабеля, подающего электроэнергию (с 4 по 9 улицы) ДТСН понес в равных долях с ООО «Комтех». Второй кабель был полностью оплачен ООО «Комтех». Следует отметить слаженную работу привлеченных подрядчиков и наших электриков в ходе выполнения данных работ. Также всем известно о полученных ДТСН технических условиях по присоединению к Россетям. Однако каждый месяц, несмотря на наши постоянные письменные обращения и совместно проводимые встречи, срок их исполнения откладывается. Подрядчики, которых Россети привлекли для выполнения работ, сообщили, что существовали проблемы финансирования. В настоящее время согласно ТУ Россетей трансформаторы заказаны и будут поставлены в июне. Мы готовимся к этому событию, приводим в надлежащий вид согласованные площадки, заказали проект по присоединению действующих коммуникаций к будущим трансформаторам с возможностью резервного переключения в случае аварий.

В сентябре от регионального оператора по сбору ТКО (твердые коммунальные отходы) пришло требование заключить до 01.11.2022 года договор на оказание услуг по обращению с ТКО. Доводы, что строительство поселка не завершено, не подействовали. У нас был выбор заключить договор, используя муниципальную площадку для сбора ТКО, либо площадку поселка. Законодательно такое решение может быть принято только общим собранием собственников участков, но оператор ждать проведения нашего собрания отказался. В случае выбора муниципальной площадки ДТСН должен был бы оплатить ее использование начиная с 01.01.2019 года, что составило бы сумму от 288 294,87 руб. до 479 147,64 руб. Такого требования действующего законодательства. Другой вариант представлял собой оформление договора на обслуживание собственной площадки. В этом случае оплата производится по действующему тарифу и начинается с момента заключения договора. Исходя из целей экономии средств, мы решили оформить договор на собственную площадку, не производя ее фактическое обустройство. Договор действует с 27.12.2022 года, затраты составляют 22 764,00 руб/месяц, но так продолжаться больше не может.

Нам с Вами предстоит сделать Выбор, как обслуживаться дальше – обустроить собственную площадку или вернуться к возможности использовать муниципальную возле Бонифация.

Учитывая, что у нас уже есть действующий договор, при подаче заявки на муниципальную площадку, нам всего лишь поменяют тариф. Выплаты за обслуживание с 2019 года нам уже не грозят, а повышение составит около 1000,00 рублей в месяц.

Также мы можем пойти по пути создания собственной площадки. Минимальные затраты на ее обустройство составят около 400 000,00 руб. При этом на площадке будут размещены два обычных контейнера по 1100 л. и сетчатый контейнер объемом 900 л. Вывоз мусора производится по средам и

воскресеньям. Кроме того понадобятся затраты на содержание площадки в чистоте и порядке, т. к. при каждом вывозе мусора делается фотосъемка. Если состояние площадки неудовлетворительное на собственника накладывается штраф. Следует задуматься и о том, что это источник неприятного запаха и привлечения грызунов. В настоящее время согласовано место площадки между 810 и 811 участками. Учитывая близость к озеру и естественные опасения по возможности его загрязнения, мы провели работу по предварительному согласованию с комитетом по архитектуре места площадки около Южного въезда напротив вышки сотовой связи.

Таким образом, выбор за нами.

По состоянию на 08.08.22 года долги по неуплаченным взносам составляли 965 913,00 рублей. Работа с должниками ведется постоянно, общую задолженность удалось сократить до 280 233.00 рублей. Хочется напомнить – вовремя оплаченные взносы – залог нормальной жизнедеятельности поселка.

По мерам пожарной безопасности ведется разъяснительная работа с жителями, рассылаются напоминания о правилах ее соблюдения. Есть договоренность с курирующим наш район инспектором о проведении встречи с целью разработки плана проведения необходимых мероприятий для поселка.

Совместно с инженерными службами проводится работа по присоединению жителей поселка к коммуникациям и согласованию необходимых проектов. В настоящее время решаются вопросы по новым 900-м участкам.

Что касается оптимизации расходов, часть из которой мы уже осуществили. Еще один из ее источников – сокращение оплаты налогов за землю. В настоящее время наши дороги и другие участки земель общего использования относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенные для дачного строительства. По итогам последней кадастровой оценки стоимость участков резко возросла и на данный момент составляет 132 962 681.44 руб., налог соответственно - 398 888.00 руб. Во многих случаях кадастровую стоимость можно снизить путем оспаривания в специальной комиссии или в суде, но для этого требуется привлечение специализированных юристов. Одним из важнейших факторов, которые определяют размер кадастровой стоимости участка земли, является вид его разрешенного использования (ВРИ). В нашем случае мы можем перевести наши участки в категорию земель общего назначения. Для этого необходимо через МФЦ подать соответствующее заявление и оплатить пошлину. В Центре кадастровой оценки Московской области проинформировали, что новая кадастровая стоимость будет рассчитана только при рассмотрении заявления, величина экономии неизвестна, но она есть. Чтобы предпринимать дальнейшие действия требуется положительное решение нашего Соборания для наделения прав Председателю подавать заявления на изменение ВРИ участков общего пользования на категорию земель общего назначения. Поскольку мы не знаем точного экономического эффекта от этой операции, предлагается начать с самого маленького участка, затем правлению

совместно с ревизорами определиться в целесообразности продолжения работы в данном направлении.

Одним из важнейших условий комфортного проживания в поселке является его стабильное водоснабжение. Прошрое лето показало острую необходимость решения этой задачи, для чего требовалась реконструкция нашего ВЗУ. В качестве источников финансирования рассматривалось привлечение целевых взносов. Лично мне виделась возможность осуществить задуманное за счет средств, полученных от оптимизации расходов, возврата долгов по взносам и была надежда, что работа наших ревизоров по возврату неверно уплаченных налогов увенчается успехом. 22.12.2022 года поступил первый платеж со стороны ФНС в размере 352 939,14 руб. За счет оптимизации расходов образовалось еще около 600 000.00 рублей, и в январе мы запросили актуальные КП по проведению реконструкции. Предпочтение было отдано подрядчику, который возводил наше ВЗУ и получал все необходимые разрешительные документы, включая лицензию на добычу воды. Предложение виделось очень привлекательным еще и тем, что при его осуществлении необходимость в поливочном водопроводе отпадала. Текущая ситуация с наличием необходимого импортного оборудования потребовала быстрого принятия решения по его закупке. 25.01.2023 года мы заключили договор, работы по которому были завершены 30.03.2023 года, станция запущена 06.04.2023 года. Затраты составили 1 587 000.00 руб. Для справки, среднерыночная стоимость подобных работ уже достигла 2 700 000.00 руб.

На основании вышеизложенного:

- все расходы осуществлялись в соответствии с утвержденной сметой на 2022 год от 25.12.2021 года, кроме расходов на модернизацию и реконструкцию ВЗУ в сумме 1 587 000,00 руб. (я действовал в интересах собственников поселка, понимая что к летнему периоду необходимо бесперебойное водоснабжение, в том числе для полива) на основании заключенного договора с подрядчиком;
- сумма расходов уменьшилась на сумму экономии по минимизации расходов на охрану с 437 000,00 руб. до 225 000,00 руб. в месяц;
- проведена оптимизация расходов на обслуживание поселка с ООО «Комтех»;

Предлагаю проведенную председателем работу считать удовлетворительной.