

# ТСН «Коттеджный поселок «АКСАКОВО»

141052, Московская область, Мытищинский район, деревня Аксаково, улица Багратионовская, стр. 2

## ПРОТОКОЛ

общего собрания членов ТСН "КП " АКСАКОВО " и собственников недвижимости, не являющихся членами ТСН "КП "АКСАКОВО".

Вид собрания: общее собрание.

Форма проведения: собрание, голосование очно-заочное.

Заочное голосование начинается 20 марта 2023г. в 09:00 и заканчивается 25.03.2023г. в 13:00. Прием бюллетеней производится в опечатанный специальный ящик для голосования, расположенный по адресу: 141052, Московская область, г.о. Мытищи, дер. Аксаково, ул. Багратионовская стр.2., этаж 1.

Дата проведения очной части общего собрания: 25 марта 2023 года.

Место проведения: 141052, Московская область, Мытищинский район, деревня Аксаково, улица Багратионовская, стр. 2.

Время начала общего собрания: 12 часов 00 минут 25 марта 2023 года.

Время завершения общего собрания: 13 часов 00 минут 25 марта 2023 года.

### **Повестка общего собрания:**

1. Об избрании счетной комиссии;
2. Отчет Ревизора ТСН "КП "АКСАКОВО" за 2022 год;
3. Об избрании членов Правления ТСН «КП «АКСАКОВО»»;
4. О целевом сборе на асфальтирование дорог общего пользования ТСН "КП "АКСАКОВО";
5. О принятии в члены ТСН «КП «АКСАКОВО» Балакиной О.В. (уч. 55/1).

Собрание проводит Председатель правления ТСН «Коттеджный поселок «АКСАКОВО» Бурова Людмила Сергеевна.

Секретарь собрания Шульцев Дмитрий Юрьевич.

### **Рассмотрение вопросов общего собрания:**

Вопрос 1. Об избрании счетной комиссии.

Слушали председателя Правления Бурову Л.С., которая предложила избрать счетную комиссию в составе: Аугшкап Вера Петровна, Гаспарян Ваге Анмарович, Кравцов Василий Владимирович. Предложений и замечаний от собравшихся не поступало.

Голосование по бюллетеню.

Вопрос 2. Отчет Ревизора ТСН "КП "АКСАКОВО" за 2022 год.

Слушали Ревизора ТСН «КП «АКСАКОВО» Р.Н. Малышеву, которая представила отчет по итогам проверки деятельности товарищества за 2022г. и дала пояснения по интересующим вопросам.

Предложение Ревизора: считать работу Председателя, бухгалтера и членов Правления в 2022г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Голосование по бюллетеню.

Вопрос 3. Об избрании членов Правления ТСН «КП «АКСАКОВО».

Слушали председателя Правления Бурову Л.С., которая предложила избрать в члены Правления 11 человек, согласно Уставу ТСН «КП «АКСАКОВО», из числа кандидатов подавших заявление. Заявления подали: Бискуп Андрей Богданович, Бурова Людмила Сергеевна, Ивлютин Игорь Александрович, Козлов Сергей Викторович, Маркин Сергей Михайлович, Орловский Владимир Ильич, Полухин Игорь Сергеевич, Попов Владимир Леонидович, Савин Александр Александрович, Сафонов Игорь Викторович, Сергеев Сергей Васильевич, Тарасов Александр Анатольевич.

Голосование по бюллетеню.

Вопрос 4. О целевом сборе на асфальтирование дорог общего пользования в ТСН "КП "АКСАКОВО".

Слушали председателя Правления Бурову Л.С., которая сообщила о необходимости асфальтировать 2,2 км дорог общего пользования в ТСН "КП "АКСАКОВО" (укладка чистового слоя не менее 7 см). Для выполнения работ в 2023г. предлагается установить целевой взнос в размере 80 000 рублей и срок оплаты до 31.05.2023г. Представлено финансово-экономическое обоснование размера целевого взноса, даны пояснения по интересующим вопросам.

Голосование по бюллетеню.

Вопрос 6. О принятии в члены ТСН «КП «АКСАКОВО».

Слушали председателя Правления Бурову Л.С., которая предложила принять в члены ТСН «КП «АКСАКОВО» Балакину О.В. (уч.55/1), которая подала соответствующее заявление. Балакина О.В. не имеет задолженности по целевым и ежемесячным платежам.

Предложений и замечаний от собравшихся не поступало.

Голосование по бюллетеню.

**Приложение:**

1. Финансово-экономическое обоснование размера целевого взноса ТСН «КП «АКСАКОВО»;

2. Бюллетень для голосования на общем собрании ТСН «КП «АКСАКОВО» 25 марта 2023г.;

3. Отчет Ревизора ТСН «КП «АКСАКОВО» за 2022г.

Председатель Правления  
ТСН «КП «АКСАКОВО»

Секретарь собрания



Л.С. Бурова

Д.Ю. Шульцев



**Финансово-экономическое обоснование размера целевого взноса  
Товарищества собственников недвижимости "Коттеджный поселок  
"Аксаково"**

Настоящее финансово-экономическое обоснование сделано на основании анализа цен на услуги по укладке асфальтобетонного полотна.

Площадь для асфальтировки составляет:

Длина 2,2 км дорог, средняя ширина 5,5 м.

Итого общая площадь  $2200 * 5,5 = 12100$  кв.м.

По состоянию на март 2023 года рыночная цена 1 квадратного метра асфальтобетонного дорожного полотна не менее 7 см с учетом работ по укладке составляет 950 рублей за квадратный метр.

$12100 \text{ кв.м.} * 950 \text{ руб.} = 11\,495\,000 \text{ руб.}$

$11\,495\,000 \text{ рублей} : 145 \text{ участков} = 79\,275 \text{ рублей } 86 \text{ копеек.}$

Предлагается определить целевой взнос в размере 80 000 рублей.

Председатель ТСН "КП "Аксаково"



Л.С. Бурова

Кандидаты в члены Правления ТСН «КП «АКСАКОВО»:

Бискуп Андрей Богданович

Бурова Людмила Сергеевна

Ивлютин Игорь Александрович

Козлов Сергей Викторович

Маркин Сергей Михайлович

Орловский Владимир Ильич

Полухин Игорь Сергеевич

Попов Владимир Леонидович

Савин Александр Александрович

Сафонов Игорь Викторович

Сергеев Сергей Васильевич

Тарасов Александр Анатольевич



Отчет об использовании взносов и прочих денежных средств ТСН "КП Аксаково" в 2022 году

Исполнение бюджета по направлениям	контрагенты	Сумма за год, руб.	в среднем в месяц, руб.	доля в общем бюджете, %
<b>Расчеты с РСО</b>		<b>3 813 882</b>	<b>317 824</b>	<b>21%</b>
водоснабжение и водоотведение	Водоканал-Мытищи ОАО	3 244 121		
электроэнергия	Мосэнергосбыт АО	504 191		
газ природный	Мособлгазпоставка	65 571		
<b>Содержание и ремонт инфраструктуры поселка</b>		<b>4 743 654</b>	<b>395 304</b>	<b>26%</b>
тех. обслуживание электрооборудования	Спецэнергоразвитие ООО	74 767		
материалы, инструмент, инвентарь	Леруа Мерлен и пр.	424 496		
откачка иловых отложений	ВТИ групп ООО	18 000		
счетчики воды, газа, фильтры, краны	Водоканал и пр.	122 061		
приспособление для трактора, ремонт, страховка	Тракторный салон ООО, Татевосян ИП, РЕСО и пр.	415 973		
снегоуборщик покупка	Торговое Братство ООО	89 999		
рабочая одежда	ИнтернетРешения ООО	7 059		
ГСМ (дизтопливо, АИ-92, АИ-95)	РН-карт	121 300		
комплексная уборка территории	ИП Шкунова М.В., ИП Елисейкин, ИП Маслов	3 470 000	289 167	
<b>Вывоз ТБО, травы и строительного мусора</b>		<b>1 070 819</b>	<b>89 235</b>	<b>6%</b>
<b>Охрана поселка</b>		<b>2 381 330</b>	<b>198 444</b>	<b>13%</b>
оплата труда дежурных КПП		1 158 957	164 342	
оплата услуг дежурных КПП (СЗ)		813 143		
страховые взносы с зарплаты		350 005		
тревожная кнопка	ЧОП Т-системы охраны	59 226		
<b>Строительно-монтажные работы</b>		<b>2 039 914</b>	<b>169 993</b>	<b>11%</b>
гараж + контейнерная площадка	Татевосян ИП Спесивцев ИП	210 000 248 938		
бордюр дорожный (передан членам ТСН для укладки)	СамСтрой ООО	547 600		
проектная документация, получение согласов.	Крылов ИП, Шипунова ИП, Администрация Мытищ	113 297		
въездная группа	Башкирова ИП, Орфаниди ИП, Стринадкин ИП, Инвест-СЕ ООО	737 161		
установка бордюра на общих территориях, укладка тротуарной плитки	Куц СЗ	182 918		
<b>Благоустройство поселка</b>		<b>859 009</b>	<b>71 584</b>	<b>5%</b>
скамейки, столы, урны	Димарин ООО	164 390		
спорткомплекс (гимнастический)	ГЕРАКЛИОН ЭКВИП ООО	192 396		
комплекс детской площадки	Рельеф ООО	502 223		
озеленение				
<b>Юридическая служба</b>		<b>387 342</b>	<b>32 279</b>	<b>2%</b>
услуги юриста (ИП)		215 164	17 930	
госпошлины по судебным искам		24 178		
судебная экспертиза	Центр независимой экспертизы и права ООО	148 000		
<b>Управленческие и организационные расходы</b>		<b>2 822 173</b>	<b>235 181</b>	<b>16%</b>
зарплата председателя		144 000	12 000	
зарплата коменданта		720 000	60 000	
оплата бухгалтерских услуг (СЗ)		395 270	32 939	
оплата услуг электрика (СЗ)		378 000	31 500	
оплата уборки КПП (СЗ)		109 580	9 132	
страховые взносы 30,2% от ФОТ		260 928		
ИС: софт, рутoken, web-система СВИС		36 496		
Канцтовары, бумага и пр.		12 685		
Услуги банка		41 433		
Земельный налог		396 652		
Налог УСН 6%		3 192		
Транспортный налог		1 040		
Прочие хозяйственные расходы		219 723		
Расходы прошлых периодов		32 517		
Расходы на организацию праздников		70 659		
<b>ВСЕГО ИЗРАСХОДОВАНО в 2022 году</b>		<b>18 118 124</b>	<b>1 509 844</b>	<b>100%</b>





- √ задолженность членов ТСН по **целевому взносу на выкуп коммуникаций**. Размер взноса установлен общим собранием членов ТСН и в 2022 году составлял 435000 руб. для 1 участка;
- √ компенсационные выплаты **за потребленные ресурсы** – подачу воды и отведение стоков, а также за потребленную электрическую энергию (при отсутствии у потребителя прямого договора с Мосэнергосбытом). При наличии скважины на участке собственник обязан компенсировать ТСН расходы по канализированию стоков;
- √ доходы от коммерческой деятельности по неосновным видам деятельности (сдача в аренду имущества и т.п.).

Структура поступивших средств показана в *таблице 1*

<b>Доходы ТСН</b>	<b>Сумма, руб.</b>
1. Ежемесячные членские взносы	13 996 231
2. Целевые взносы	1 766 000
3. Компенсация за водопотребление и водоотведение	2 012 401
4. Компенсация за потребленную электроэнергию	88 135
5. Выручка от реализации услуг	60 000
6. Внереализационные доходы	43 516
<b>ВСЕГО ПОСТУПИЛО:</b>	<b>17 966 283</b>

Это рекордный показатель поступлений за весь период существования поселка.

Следует отметить, что сумма, указанная в п.1, включает в себя денежные средства, взысканные по решениям судов по задолженностям, сформированным до марта 2022 года. Общая сумма средств, полученных по долгам прошлых периодов, составила 1 386 586 руб.

Таким образом, взносы 2022 года составили 12 609 645 рублей.

Правление активизировало работу по оперативному начислению платежей за воду, что также привело к росту собираемых сумм.

Как и в предыдущие годы, имеет место небольшая выручка от сдачи в аренду площади под размещение оборудования интернет-провайдеру Netbynet.

Внереализационные доходы появились на счете вследствие размещения временно свободных денежных средств на депозитном счете банка ВТБ. Срок размещения составил 2 месяца.

Все денежные средства поступили путем безналичных переводов на расчетный счет ТСН. Кассовые операции для расчетов в ТСН не применяются.

В целом можно констатировать повышение дисциплины платежей и снижение количества домовладений, уклоняющихся от уплаты общих расходов, направленных на создание в поселке комфортной и позитивной среды.

На 1 января 2023 года осталось 10 участков, почти полностью игнорирующих требования об оплате текущих взносов и имеющих задолженности, превышающие 350-400 тысяч рублей. Их долг ТСН составляет 4 771 014 руб. или 75% общей суммы долга собственников перед ТСН.

Однако, этот долг не будет полностью возмещен, несмотря на наши судебные успехи ввиду наступившей возможности применения исковой давности.

#### **Исследование расходной части бюджета**

Повышение практически в полтора раза (по сравнению с плановой) доходной части бюджета позволило Председателю и Правлению реализовать несколько проектов:



- ◆ продолжение «бордюрной» программы – закупка большого количества камня, позволяющего завершить эту часть дорожного устройства,
- ◆ перестроить входную / въездную группу
- ◆ обновить детскую и спортивную площадки, благоустроить общественные зоны,
- ◆ построить гараж для трактора, обустроить контейнерную площадку, а также отремонтировать очистные сооружения.

Есть позитивные изменения в части:

1. оптимизации расходов на оплату труда – там, где это позволяет закон, специалисты оказывают услуги ТСН на основании заключенных договоров подряда, с использованием статуса индивидуального предпринимателя или самозанятого гражданина. Это позволило получить готовую экономию примерно в 400 тыс.руб.
2. профессиональной организации бухгалтерского учета – своевременном оформлении первичных отчетных документов, актов приема и списания ТМЦ и пр.
3. грамотных действий юриста и, как следствие, поступлении первых значимых сумм на счет ТСН.

Ревизия не обнаружила существенных нарушений бухгалтерского и налогового учета, изменений штатного расписания, увеличения размера выплат физ. лицам.

С этой точки зрения смета, утвержденная общим собранием, не нарушена.

Однако имеет место существенное, почти в 1,5 раза увеличение расходов по всем другим направлениям именно по причине общего увеличения поступлений.

Все расходы за год сведены в *таблице 2* и отражают приоритеты Правления в улучшении условий жизни поселка. В таблице указан перечень выполненных работ и стоимость их фактического исполнения за год и в среднем за месяц. Работы сгруппированы по объектам или по видам деятельности.

Расширенный комментарий по отчету я планирую дать на общем собрании ТСН.

Однако надо четко понимать, что среднемесячный бюджет в 1,5 млн.руб. даже при действующих обновленных тарифах сохранить будет непросто.

ИТОГОВЫЕ показатели деятельности ТСН в 2022 году:

1. Доходная часть бюджета поселка в 2022 году - **17 966 283 руб.**
2. Расходная часть бюджета поселка в 2022 году - **18 118 124 руб.**
3. Остаток денежных средств на 1 января 2023 г. - **381 392 руб.**
4. ТСН является плательщиком земельного налога, транспортного налога, налога по УСН и налога на доходы физических лиц.
5. Всего в ТСН работают в штате или оказывают услуги по договорам подряда в статусе самозанятых или индивидуальных предпринимателей 9 чел.

1 председатель  
 1 комендант  
 1 бухгалтер  
 4 дежурных КПП  
 1 электрик  
 1 специалист по уборке

6. Задолженность по уплате текущих взносов за год снизилась на 1 млн.руб. (что безусловно само по себе является хорошим результатом) и на конец 2022 года составила **6 360 459 руб.** О 10 лидерах «протеста» я упоминала выше.

Плюс не выплатили целевые взносы 11 домовладений.

Сумма долга в обоих случаях сопоставима и превышает 400 тысяч рублей. В 90% случаев фамилии должников также совпадают.

Задача снижения задолженности по уплате всех видов взносов должна стать приоритетной у вновь избранных членов Правления.

Ревизор предлагает Общему Собранию Собственников ТСН считать работу Председателя, бухгалтера и членов Правления ТСН в 2022 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Р.Н.Мальшева  
 20 марта 2023 года