

Отчет председателя правления ТСН «Молодежное».

Приступив к исполнению обязанностей в августе 2014 году начал с проверки объектов жизнеобеспечения поселка, наличия оформленного пакета документов, физического состояния.

Водоснабжение поселка. Проверка показала, что существующий водозабор и система водопровода никак юридически оформлена не была. Из документов существовали только паспорта на 4 скважины и насосную станцию. Не было ни проекта, ни актов экспертиз, ни привязки к земельным участкам. То есть ничего того, что бы позволяло поселку на законных основаниях добывать воду из подземных источников. Поэтому, когда жительницей нашего поселка Мельниковой Н.В. было подано заявление в государственные органы о том, что мы неправомерно добываем и пользуемся водой, Министерством природных ресурсов Иркутской области против Товарищества было возбуждено административное дело, в рамках которого ТСН грозил штраф за незаконную добычу природных ресурсов в размере 4 млн. рублей.

Чтобы этого избежать, пришлось проделать колоссальную работу с органами надзора, власти и управления, с привлечением большого количества специалистов, да и просто моих личных знакомых, чтобы в предельно сжатые сроки оформить водозабор и получить лицензию на добычу воды без уплаты штрафа в размере 4 млн. рублей. Уже в процессе работ выяснилась еще одна проблема – когда в 2013 году прежний председатель проводил кадастровые работы по уточнению границ нашего поселка, почему-то на карте Товарищества осталось много «белых» пятен. Сознательно или по ошибке (верится с трудом, что он не мог этого не знать), но земельный участок под водозабором на улице Ангарская, 4а не вошел в территориальную границу Товарищества, и часть его была продана частным лицам. В итоге наша четвертая скважина, причем самая мощная, оказалась на чужом земельном участке, а оставшиеся три и водонапорная башня – на участке, размеры которого не позволяют пройти по нормативу санитарно-защитных зон для питьевой воды. (В данное время идут переговоры с нынешним собственником этого земельного участка о путях решения проблемы).

Тогда было принято решение узаконить добычу воды получением Лицензии на техническую воду (других вариантов просто не было и мне про это прямо заявляли надзорные органы), которая подходила под фактические параметры санитарно-защитных зон для каждой скважины. В итоге проделанной работы мы оформили в аренду земельный участок под водозабором на улице Ангарской, выкупили земельный участок под водонапорной башней на Садовой, сделали техплан и поставили на кадастровый учет с получением кадастровых паспортов три скважины, насосную станцию и водонапорную башню на Ангарской. Только выполнив эти требования, получили Лицензию на добычу технической воды из подземных источников. Исходя из пунктов Соглашения – неотъемлемого приложения к Лицензии, уже выполнили работы по подсчету объема запасов подземных вод, зарегистрировали технический проект водозабора, программу мероприятий по мониторингу добычи воды и другие необходимые действия. Тем самым

Товарищество не попало под штрафные санкции Минприроды в размере 4 млн. рублей и теперь пользуется водой на законных основаниях.

Другое дело, что по подсчету специалистов, исходящих из норм водопотребления, полива и хозяйственного пользования, для полного обеспечения жителей Товарищества водой требуется 3000 кубов воды в сутки в поливочный сезон. Действующие скважины обеспечивают только 1200 кубов. Компания-проектировщик «Аква-Сити» на основании нашего техзадания готовит предложения по решению этой проблемы. Но уже сейчас закуплены и будут установлены в апреле 2019 года насос мощностью 50 куб.м/час на скважину на улице Садовая и мощностью 25 куб.м./час на четвертую скважину вместо существующих 16-ти кубовых.

Никому не секрет, что качество воды в поселке оставляет желать лучшего. Основная причина этого – превышение нормативных показателей содержания некоторых веществ в воде и старые металлические трубы различного назначения и сечения в водопроводе, которые уже выработали свой срок эксплуатации. В земле лежат, кроме водопроводных труб, так же в большом количестве газовые, и даже обсадные трубы, все они с разным химическим составом, поэтому и оказывают мощное влияние на качество воды и абсолютно не соответствуют требованиям для водопроводных труб (что, кстати, тоже не мог не знать первый председатель). С каждым годом увеличивается количество аварий. Еще в 2013 году началась по инициативе второго председателя замена труб холодного водоснабжения в поселке при авариях путем протаскивания внутри металлической трубы современной полиэтиленовой трубы меньшего диаметра. И так длилось до 2018 года, когда Правление решило упорядочить замену, выявить наиболее аварийно-опасные места и превентивно произвести замену. Эти мероприятия были оформлены в Программу. К сожалению, не смотря на одобрение общим собранием, сборы за 2018 год составили чуть более 50% от общей суммы взноса. Это дало возможность заранее выполнить работы на опасных участках и уложить 961 метр трубы из запланированных 2,5 км. Тем не менее, даже такая ограниченная из-за недостаточного финансирования замена железных труб на пластиковые, сразу снизила количество аварий на нашем водопроводе. Так, количество метров металлических труб, замененных на пластиковые при авариях с 1227 метров в 2017 году снизилось до 980 метров в 2018 году.

Дорожное хозяйство. На начало моего вступления в должность председателя Правления гравийных дорог в нашем поселке было 3 113 метров из 16 000 метров. Такие магистральные улицы как Садовая, Школьная, Звездная, улица Набережная и переулок Цветочный частью были в гравийном исполнении, что вызывало многочисленные нарекания жителей в связи с пылью и грязью. Действующий председатель вместе с Правлением смогли изыскать возможности закрытия магистральных улиц в поселке асфальтобетонным полотном, использовав на это часть средств, полученных от продажи земли на участке 2,1 га. В 2014 году было закрыто асфальтной крошкой 2 313 метров дорог, в 2016 – на эти участки был уложен один слой асфальта. Оплата по договору подряда шла частями, и была значительно растянута по времени. Подрядчик согласился выполнить работы сразу и без предоплаты только под мои личные гарантии как

председателя Правления. Окончательно задолженность перед подрядчиком была закрыта к лету 2017 года. На сегодняшний день в нашем поселке остались лишь несколько переулков с гравийным покрытием объемом в 820 метров.

Как все мы знаем, проблема с обводнением грунта в Товариществе была всегда, с самого его основания еще при первом председателе. Цокольные этажи строящихся домов уже тогда требовали качественной гидроизоляции, в противном случае их заливало водой уже в первый год строительства. Каждый житель справлялся с этой неприятностью самостоятельно и не предъявлял претензий к Товариществу, понимая, что возведение собственного частного дома должно производиться в соответствии с природными условиями (глинистые грунты, обводнение и т.д.). Невыполнение одними жителями требований по гидроизоляции фундамента собственного дома приводило к его деформации и подтоплению, и странно было слышать от них требования, что Товарищество должно предпринимать меры для устранения подтоплений их частных домостроений за счет общих взносов, т.е. за счет денег тех собственников, которые сделали качественную гидроизоляцию своих домостроений, и не имеют таких проблем. Ливневые дожди 2015 года принесли дополнительное обводнение грунта, которое стало отрицательно сказываться уже на общем имуществе Товарищества - на качестве дорог и затоплении колодцев. Вместе с нашим главным инженером я участвовал в совещании у директора Института географии, который почти четверть века назад разрабатывал прогнозный план влияния строительства нашего поселка на окружающую среду. В нем ясно было обозначено, что со временем нас ожидает подтопление. На совещании нам было доведено, что институт не имеет возможности проводить работы по устранению подтопления, и рекомендовали обратиться в специализированные организации.

В 2018 году я обратился в НИИ геологии, инженерных изысканий и экологии при Иркутском государственном техническом университете. Для определения фронта работ специалисты института выехали на место и провели первоначальное обследование. По их оценкам расходы на определение причин подтопления, направления движения грунтовых вод и путей исправления ситуации составят 1 234 000 рублей. После проведения работ будут даны рекомендации по устранению подтопления.

Конкурсная комиссия Правления после одобрения общим собранием проведет необходимые мероприятия по подбору подрядчика и корректировке сметы расходов.

Работа с Министерством имущественных отношений. Нам всегда говорили, что земельный участок с окончанием кадастрового номера 577, на котором расположены инженерные коммуникации и дорожные проезды, находится в общедолевой собственности. К сожалению, это не так. Собственником земли является Минимущества Иркутской области, нам она дана только в пользование. Когда в 2013 году бывший председатель изменил разрешенное использование земли с «Земель общего пользования» на «Земли под строительство дорог, электрических сетей», то мы сразу получили объект налогообложения и уже который год платим налог в размере 1,1 млн.руб., хотя, по свидетельствам очевидцев, он был прекрасно осведомлен об этом. Кроме того, форма управления в виде ТСН (ТСЖ) не имеет права иметь в постоянном

бессрочном пользовании земельный участок, как это сегодня есть у нас. Закон регламентирует, что мы должны были до 1 января 2016 года либо выкупить этот земельный участок, либо взять его в аренду, либо отказаться от него. Сумма выкупа по оценке Министерства имущественных отношений Иркутской области составила 57 млн.руб, ежегодный арендный платеж выставлен нам собственником в размере 7,5 млн. руб., ну, а отказ от использования влечет за собой отказ от права закрытия периметра, отказ от пропускного режима и, соответственно, открытие поселка со стороны администрации, как она это уже сделала с улицей Лесной-Зеленой, что принесет нам «удивительную жизнь», как в большой деревне со свободным проездом всех видов техники. Поэтому я, как председатель, ежегодно подвергаюсь наложению штрафа от земельного контроля Росреестра, а в 2019 году, возможно, штраф будет наложен уже на юридическое лицо, а это означает, что сумма на порядок будет больше.

Чтобы выполнить требования Закона и сократить расходы Товарищества в части уплаты земельного налога мною, как председателем Правления, проделана следующая работа:

1. Подана заявка в Молодежное муниципальное образование в части внесения изменений в Генплан поселения и Правила землепользования и застройки о возврате нашему земельному участку разрешенного использования «Земли общего пользования». Уже проведены общественные слушания. В результате кадастровая стоимость нашего участка должна будет составить не более 1 рубля.
2. Проведены совещания под руководством Министра имущественных отношений Иркутской области, как собственника земли, о согласовании разрешенного использования «Земли общего пользования» после утверждения Генплана и ПЗЗ Думой Молодежного МО.
3. Разработан алгоритм действий по приведению данного земельного участка в соответствие с требованиями законодательством РФ, а именно, раздела его по границе второго и третьего поясов Ершовского водозабора, заключению договора аренды с собственником участка, находящегося во втором поясе, так как во втором поясе разрешена только аренда. Участок, оставшийся в третьем поясе, планируется приобрести в собственность, исходя из кадастровой стоимости «Земель общего пользования» в 1 рубль. Этим будет достигнута цель сокращения расходной части бюджета Товарищества в виде налогов, земельный участок получит статус частного владения, при котором можно будет продолжать мероприятия по закрытию дорог и контролируемому въезду на территорию поселка.

Объекты недвижимости. Ко времени моего прихода на должность председателя ни один из объектов не был оформлен. Ни здание КПП, ни цех масляного хозяйства, ни старое здание правления, ни водозабор (вообще предыдущие председатели особо не «заморачивались» работой по юридическому оформлению общего имущества Товарищества).

Мною было приложено колоссальное количество сил и личного времени, чтобы узаконить все объекты, с минимальными потерями для бюджета ТСН. В поселке живет много людей, понимающих, о чем я говорю, понимающих, какую сумму можно было бы предъявить Товариществу. Только экологическая экспертиза цеха масляного хозяйства требовала расходов в 1,1 млн.руб, причем не было ни разрешения на строительство, ни проекта, ни разрешения на ввод в эксплуатацию. Похожая картина наблюдалась и со зданием контрольно-пропускного пункта, у которого тоже не было ни проекта, ни экспертиз. Зато по результатам земельный участок под КПП выкуплен в собственность ТСН, получены все разрешительные документы, здание оформлено в собственность.

По зданию старого правления вообще отсутствовала всякая документация, даже обращение в Министерство обороны РФ, которому когда-то принадлежал объект, ничего не дало. Только благодаря моим личным усилиям и возможностям (в т.ч. и «связям») в качестве председателя Товарищества здание оформлено в собственность Товарищества. Члены Товарищества, которые занимаются подобными работами по вводу объектов в эксплуатацию, могут подтвердить объем работ и затрат. По меньшей мере 3-3,5 млн.руб. не было включено в расходную часть и без того скудного бюджета Товарищества при проведении этих мероприятий.

Не буду спрашивать, почему не были проведены эти работы ранее, когда еще никто и не слыхивал об экологической экспертизе, когда можно было провести все гораздо проще и дешевле...

Закрытие поселка. Многие помнят, как второй председатель собирал деньги в виде целевого взноса на строительство забора. Эти деньги членов Товарищества были использованы не по назначению, что вызвало негодование людей. Они ушли на достройку здания КПП, сверх утвержденной сметы.

Я тоже живу в поселке и тоже хочу, чтобы на улицах было спокойно и безопасно, чтобы мои дети могли кататься на велосипедах или безбоязненно гулять по улицам. Поэтому я предложил сначала правлению, а затем и общему собранию закрыть периметр поселка и установить современную пропускную систему на месте старого шлагбаума, созданного ещё бывшим председателем, который теперь борется за снос своего же детища. Система прижилась, и теперь мы уже не представляем себе бесконтрольный въезд в поселок любой техники с любых направлений, как это было раньше. Конечно, не обходится и без нареканий, но только сообща мы добьемся улучшений в работе КПП.

Мусорная реформа. В конце 2018 года стало известно о нововведениях в части обращения с твердыми коммунальными отходами в Иркутской области. Теперь все договоры заключаются с единым оператором компанией «РТ-НЕО», а тот, в свою очередь, самостоятельно решает вопросы с перевозчиками. Все предыдущие года Товарищество работало с предприятием «Петр и компания». Сумма договора за 2018 год составила 840 000 рублей и включала в себя фактические объемы вывоза 2 раза в неделю путем пакетного сбора по улицам.

Как председатель Товарищества, я постоянно (почти ежедневно боролся за наши с вами права и интересы) участвовал в совещаниях, проводимыми новой компанией «РТ-НЕО», встречался с руководством и юристами, пытаюсь заключить договор на наших условиях: фактические объемы, пакетный сбор, сроки вывоза. Так продолжалось до конца

марта 2019 года. В апреле Товариществу был выставлен договор на общую сумму 4,8 млн. руб. Так как Правительство РФ утвердило расчет по квадратным метрам площади, то «РТ-НЕО» запросило в Росреестре данные по нашим зарегистрированным домам и получило общую площадь 146 126,6 кв.м. Эта цифра умножается на норму накопления для Иркутского района – 0,063 куб.м. и умножается на установленный тариф – 522,89 руб. Таким образом получилась сумма 4 813 713 рублей в год.

Правительство Иркутской области должно принять решение о параметрах расчета – по квадратным метрам площади или по количеству проживающих человек. В любом случае оплата централизовано будет выходить дороже, чем индивидуальные договоры. Рассмотрим на примере: разделив общую сумму договора на количество членов ТСН – 574 человека, получаем сумму дополнительного взноса – 8 387 рублей. Добавьте сюда еще зарплату отдельно выделенного специалиста (так как объем работы огромен) и отчисления в фонды – получится сумма около 10 000 рублей с каждого члена ТСН. Для сравнения плюсов перехода на индивидуальные расчеты возьмем среднестатистический дом в 200 квадратов: $200 \times 0.063 \text{ куб.м. (норма накопления)} \times 522.89 \text{ руб. (тариф)} = 6 589$ рублей в год. А если будет принято решение считать по проживающим, то расчет следующий: средняя численность семьи 4 человека $\times 2,1 \text{ куб.м. (норма накопления)} \times 522,89 \text{ руб. (тариф)} = 4 393 \text{ руб./год}$. Цифры очевидно показывают, что переход на прямые договоры наименее затратен. Поэтому на собрании необходимо принять решение о переходе всех членов ТСН на прямые договоры с единым оператором.

В любом случае платить придется. С 1 января Товарищество не сделало ни одного платежа за вывозку мусора с наших улиц. Нужно быть готовым к тому, что за указанный период каждому придет счет на оплату этой услуги. Цифры вы теперь представляете.

Электросетевое хозяйство. За истекший период были ликвидированы «белые пятна» в электросетях. Председатель вместе с правлением поставили на учет незарегистрированные участки электросетей внутри поселка, идет работа с Молодежным муниципальным образованием по регистрации сетей, которые проходят по территории садоводства «Березка-2», на стадии оформления находятся сети на участке 2,1 га, в настоящий момент поданы документы в Ростехнадзор по регистрации охранных зон электросетей по требованию комиссии Министерства энергетики.

И еще огромное количество каждодневных забот, требующих участия в переговорах с контролирующими органами, органами власти, подрядчиками, банками и другими организациями и гос.структурами. А еще приходится отвлекаться на судебные дела, инициируемые нашими членами, которые не хотят слышать призывов решать все вопросы за столом переговоров, а предпочитают бежать в суд и демонстративно не платить взносы, устраивать незаконные собрания и при этом без зазрения совести пользуются общим имуществом Товарищества. Я призываю всех, приходите в Правление, задавайте вопросы, вносите проблемы в повестку дня, умерьте свои личные амбиции ради общего блага, ведь все мы желаем одного – чтобы жизнь в Товариществе была проще и удобнее, чтобы наши дети и внуки безбоязненно гуляли по улицам, чтобы у нас бесперебойно горел свет, подавалась вода, и мы могли подъехать к своему дому по нормальной дороге.

Для упрощения проведения общих собраний, да и просто для проведения быстрых голосований по проблемам товарищества мною вместе с правлением прорабатывается вопрос об электронном голосовании. Проведение такого голосования – это жизненная необходимость для нашего товарищества, где уже более 600 членов. Такая форма голосования набирает популярность по всей стране и позволяет не только без проблем собирать кворум на наших собраниях, но и решать другие проблемы в поселке путем проведения электронных опросов в любое время, что бы решения правления основывались на поистине всенародном обсуждении!

Впереди у нас много дел и свершений ради процветания нашего Товарищества. Надо только двигаться вперед, каждый день, делая что-то хорошее для комфортного проживания в нашем с вами Товариществе по имени «Молодежное»!

С уважением, председатель Правления А.В. Бельков.