

Пояснения к вопросам повестки  
очередного годового общего отчетно-выборного собрания членов ТСН «Молодежное».

**Вопросы 12, 13 .** Связаны с дополнениями в статьи Устава, такие как:

– изменение сроков проведения собрания. Бухгалтерский отчет ТСН готов уже к началу февраля. Правление предлагает перенести сроки проведения собрания на февраль.

- отказ от доверенностей для участия в собрании, выдаваемых Правлением, будут действовать только нотариальные доверенности. Это связано с многочисленными судебными тяжбами и изменениями в законодательстве РФ.

- уточнение методики расчета членского взноса, голоса. Предлагается проголосовать за один из 4 вариантов, где три - это варианты которые были в предыдущих Уставах Товарищества и один в строгом соответствии с требованиями Жилищного кодекса, исходя из площади помещений, принадлежащих члену Товарищества на праве собственности, без учета площади принадлежащего ему земельного участка.

Необходимо принять решение по выбору механизма определения доли каждого члена ТСН в содержании общего имущества, размера ежегодного членского взноса и размера голоса. До сих пор нет единого мнения по механизму расчета, члены Товарищества с претензиями приходят в Правление с требованием уменьшить сумму годового членского взноса.

**Вопросы 14, 15.** Связаны с судебными исками члена Товарищества Королькова и сторонних коммерческих организаций о сносе или перемещении шлагбаумов возле КПП. Система шлагбаумов находится на земле Товарищества возле здания пропускного пункта, которое построил Корольков. Теперь он же не согласен с собственным решением и настаивает, чтобы Товарищество предоставило свободный и беспрепятственный проезд к его личной коммерческой собственности. Общему собранию предстоит принять решение об одобрении или отказе заявителям.

**Вопрос 16.** Товарищество несло огромные потери по электроэнергии, связанные с коммерческими и технологическими потерями. В 2015 году ООО «ПЭСК» удалось войти в инвестиционную программу по установке счетчиков АСКУЭ, по которой равными долями в течение 5 лет выделяются денежные средства в размере 7,2 млн. руб. Для ускорения процесса на общем собрании было принято решение предоставить нашей электросетевой компании займ в размере 2,3 млн.руб. Согласно условиям договора начало возврата заемных средств начнется с июля 2019 года и продлится до декабря 2020 года. То есть с июля 2019 года программа установки будет остановлена.

За этот период установлено 330 приборов учета типа «РиМ». Разница в показаниях между старыми и новыми приборами доходила до 110%. Если на начало 2018 года потери составляли 2,8 млн. руб., то на начало 2019 года они составили 1,2 млн. руб.

Правлением предпринимаются меры по продлению инвестиционной программы. Необходимые документы будут поданы в Министерство энергетики в апреле 2019 года. Если решение будет положительным, то с 2021 года финансирование программы будет возобновлено.

К рассмотрению общим собранием предлагается три варианта:

1. Оставить все как есть – с июля 2019 года по декабрь 2020 года произвести возврат денежных средств в ТСН «Молодежное» по условиям договора займа. **Программа установки будет остановлена, Товарищество будет продолжать нести потери.**

2. Дождаться решения комиссии Минэнерго по продлению инвестиционной программы. В случае положительного ответа продлить действие договора займа между ООО «ПЭСК» и ТСН «Молодежное» до 2025 года. **В этом случае установка приборов учета абонентам будет продолжена.**

3. Для обеспечения мер по ликвидации потерь в электросетях и максимального снижения задолженности перед поставщиком электроэнергии изменить условия договора займа и заключить договор целевого финансирования. То есть Товарищество не будет требовать возврата займа, а использует денежные средства на закуп приборов учета и установку их членам

Товарищества. **Тем самым мы получим возможность установки еще 90 приборов из требуемых 300.**

**СПРАВКА.** 28.02.2019 состоялось совещание в Иркутском отделении Энергосбыта, на котором руководитель отделения Зырянов В.А. довел до сведения Товарищества, что переход на прямые расчеты с компанией «Энергосбыт» жителей ТСН будет осуществляться по принципу «Сразу и все». Поодиночке никого принимать не будут. А такое возможно лишь после 100% оснащённости абонентов приборами учета типа «РиМ».

**Вопрос 17.** Решением суда признана правомерность регистрации сооружения дорожного хозяйства – автодороги по улице Лесная-Зеленая в собственность администрации Молодежного муниципального образования. Однако земля, на которой расположен этот объект, находится в постоянном бессрочном пользовании у ТСН «Молодежное». Общая сумма налогообложения за участок с кадастровым номером 38:06:140709:577 площадью почти 29,5 га составила на 2019 год 1,1 млн. руб.

Администрация ММО просит передать ей землю под автодорогой площадью 18 216 кв.м. С таким иском она вышла в суд Иркутского района.

Для Товарищества уменьшение площади земельного участка будет означать:

1. уменьшение суммы налоговых платежей.
2. при дальнейших действиях с изменением разрешенного использования и приобретения в собственность Товарищества общего земельного надела исчезнет конфликтная ситуация с наложением координат объектов.

**Вопрос 18.** Для обеспечения порядка в поселке необходима комплексная программа мероприятий по охране Товарищества. Она включает в себя установку системы видеонаблюдения с выводом изображения на центральный пульт, взаимодействия с вневедомственной охраной, слаженной работы КПП, полного закрытия периметра поселка.

**Вопросы 19, 20, 21, 22.** История вопроса. В 1996 году постановлением мэра Иркутского района Зубарева С.Ф. Жилищно-строительному товариществу «Молодежное» был предоставлен земельный участок категории «Земли общего пользования». 25 декабря 2009 года вышло Постановление мэра №9231, в котором прекращалось право бессрочного пользования земельным участком с кадастровым номером 38:06:140709:577, и Товариществу предписывалось зарегистрировать право собственности на земли общего пользования. На тот момент члены ТСЖ легко могли выкупить свой земельный надел в собственность, так как его кадастровая стоимость составляла 1 (один) рубль.

Но следующим постановлением №6237 от 6.12.2011 мэр Иркутского района отменяет ранее выданное Постановление на основании заявления действующего в 2011 году председателя ТСН. Земля снова вернулась в постоянное бессрочное пользование. Затем, так же на основании заявления председателя Товарищества, Постановлением мэра района меняется назначение использования земельного участка из «Земель общего пользования» в земли «под строительство эксплуатацию автомобильных дорог, линий электропередач, трансформаторных подстанций, водопроводов». Земля сразу стала объектом налогообложения.

Более того, согласно требованиям законодательства РФ Товарищество должно было в срок до 1 января 2016 года выкупить свой участок, либо взять его в аренду, либо отказаться от каких-либо прав на него. Ежегодно Правлению ТСН приходят письма из государственных органов с требованием исполнить требования Закона, на должностных лиц налагаются штрафы.

Теперь, чтобы снять с членов Товарищества финансовую нагрузку в части оплаты этого налога в сумме 1,1 млн. руб. и исполнить требования законодательства Правление предлагает следующее:

1. Вернуть первоначальное назначение земельного участка «Земли общего пользования». В этом случае сумма земельного налога составит 1 (один) рубль.

2. В связи с тем, что земельный участок находится в двух поясах Ершовского водозабора, в одном из которых нельзя передавать землю в собственность, необходимо разделить наш общий участок на две части по границе этих поясов.

3. После внесения изменений в ПЗЗ и генеральный план Молодежного муниципального образования подать заявление в Министерство имущественных отношений Иркутской области о

передаче Товариществу земельного участка с кадастровым номером 38:06:140709:577 частью в собственность и частью в аренду.

В результате этих мероприятий земля станет на правах частной территории (часть в собственности и часть в аренде), и ТСН получит правовую возможность самостоятельно определять правила использования земельных участков в соответствии с законодательством РФ, а также с членом Товарищества снимется финансовая нагрузка в части оплаты земельного налога в сумме 1,1 млн.руб. в год.

**Вопросы 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.** История: 9 июля 2014 года в правление ТСН поступило письмо председателя КУМИ Иркутского района №7155 с требованием исправить кадастровую ошибку и земли под стадионом и детской площадкой вернуть в распоряжение Иркутского района. В правление одновременно начали приходить граждане с заявлениями о выделении им на указанной территории земельных участков под индивидуальное строительство. Чтобы не потерять землю, правлением было принято решение узаконить пользование землей и заключить с Минимуществом Иркутской области договоров аренды. На настоящий момент сумма аренды составляет 536 000 рублей в год. Это большая нагрузка на бюджет Товарищества, тем более, что из всей арендованной площади более чем в 13 606 кв.м. полноценно используется лишь территория детской площадки.

После проведенных переговоров с администрацией Молодежного муниципального образования и со специалистами Министерства имущественных отношений Правлением выносится проект решения дальнейшего использования указанной территории:

#### Вариант 1.

1. Провести кадастровые работы и выделить фактическую территорию детской площадки и стадиона для передачи их на баланс муниципалитета. Это даст возможность администрации расходовать бюджетные денежные средства для развития детства и спорта. Для закрепления разрешенного использования земли (чтобы на ней не возникли вдруг многоэтажные дома) заключить трехстороннее Соглашение между ТСН «Молодежное», Минимуществом и администрацией Муниципального образования.

2. Для того, чтобы узаконить землю под производственным цехом ПЭСК, собственником которой является член Товарищества Корольков, дать разрешение ООО «ПЭСК» увеличить земельный участок, предназначенный для обмена до 12 соток, изменить разрешенное использование в «Земли жилой застройки» и произвести мену земельных участков.

3. Выделить и закрепить за Товариществом земельный участок под старым зданием правления и площадки перед ним, где проходят праздничные мероприятия.

4. Оставшуюся территорию вдоль улицы Звездная обратить в собственность ТСН, перевести в «Земли жилой застройки» и реализовать на аукционе силами выбранной комиссии из членов ТСН. Вырученные средства разместить на накопительном счете до принятия решения общим собранием по их использованию.

В результате проведенных работ у ТСН останется земельный участок под старым зданием правления и площадкой перед ним; детская площадка и стадион перейдут в собственность муниципалитета для использования по назначению; 12 соток земли выделены и переданы Королькову для выполнения условий договора мены земли под производственным цехом ПЭСК; оставшаяся площадь земельного участка около 400 кв.м. решением специально созданной комиссии выставлена на аукцион.

#### Вариант 2.

Передать в муниципалитет детскую площадку, оставить себе участок под старым зданием правления и площадку перед ним, а оставшиеся 85 соток передать в КУМИ Иркутского района для возможного размещения детского дошкольного учреждения.

По информации администрации муниципалитета решение по размещению, проектные работы и строительство займет до 5 лет. Наличие на территории муниципального объекта автоматически означает ликвидацию пропускного режима. Поселок станет открыт для всех. Кроме этого у объекта, возможно, будет автономное отопление. Нужна ли нам мини ТЭЦ в центре поселка?

**Вопрос 30.** Банковские услуги по расчетам за потребленную электроэнергию составляют для Товарищества 442 000 рублей. На начало 2019 года сумма безвозвратных потерь за электроэнергию в денежном выражении составила 1,2 млн. руб. Это все ложится на плечи членов ТСН. Компания «Энергосбыт» готова принять всех на прямые договоры, но всех единовременно. Это станет возможным только после 100% оснащения приборами учета типа «РиМ».

Почему нельзя осуществить переход прямо сейчас? Потому что потери, которые выставляются ТСН, считаются по тарифу для населения (75 коп.). При уходе всех на прямые расчеты без установки приборов учета, потери лягут на ООО «ПЭСК», и будут рассчитываться по промышленному тарифу – 2 рубля. У нашей дочерней компании нет таких средств, чтобы погашать долги за потери и Товарищество может потерять свое созданное предприятие.

Члены ТСН, которые призывают всех, не взирая ни на что, перейти на прямые расчеты с Энергосбытом, либо не понимают этого, либо сознательно вводят людей в заблуждение, имея конечной целью развал Прибайкальской электросетевой компании.

**Вопрос 31.** Такая же история вопроса по вывозу мусора. Если оплачивать вывозку по расчету за квадратные метры площади, как это установлено Законом, то сумма платежей для ТСН составит около 5 млн.руб. Если оплата будет осуществляться по количеству проживающих – по примерным подсчетам необходимо будет собирать 2,5 млн. руб. Если же единый оператор согласится заключить договор на наших условиях, по фактическому объему вывоза – сумма составит 1,5 млн. руб. А это снова проценты за услуги банка, борьба с должниками и прочее.

При переходе на прямые договоры жителей с единым региональным оператором по обращению с ТКО бюджет Товарищества избавится от такой статьи затрат и банковских процентов (в 2018 году сумма составила около 850 тыс.руб.).

Рассмотрение региональным оператором вопроса о переходе на прямые расчеты возможно только при условии предоставления выписки из протокола общего собрания об одобрении перехода.

**Вопрос 32.** Правление Товарищества ведет переговоры с ФГУП «Почта России» о размещении отделения №39 в непосредственной близости от территории ТСН. По информации Руководителя Иркутского отделения Прохоровой Р.А. в отделении планируется размещения терминалов оплаты, предоставления услуг «Почта-Банка», полноценное отделение с почтовыми отправлениями для жителей Байкальского тракта. Во избежание проблем с проездом посетителей через КПП нашего поселка Правлением было предложено несколько вариантов размещения почтового отделения за пределами Товарищества. По информации руководителя Иркутского отделения «Почты России», уже почти год идет согласование в Москве, подбираются кадры.

Достигнута предварительная договоренность об 50% оплате за аренду помещения для размещения отделения. Ранее эти расходы несло Товарищество полностью.

**Вопрос 33, 34,35, 36, 37.** В правление Товарищества все чаще обращаются члены ТСН с заявлениями о зачете или возврате денежных средств, внесенных в кассу по статье «Проект канализования поселка». Председатель Корольков на общем собрании убедил членов Товарищества в необходимости финансирования проектных работ, в качестве основного довода рассказывая о согласии мэра Иркутского района оплатить половину стоимости работ.

Проекта нет, канализации нет, есть только понесенные затраты Товарищества в сумме 3 млн. руб., собранные с жителей поселка.

Такая же темная история с договором между ТСЖ «Молодежное» и «Мегаполис-Телеком» на размещение на опорах электрических сетей, принадлежащих ТСН, кабеля оптоволоконной связи. Этот договор не был зафиксирован в бухгалтерии ТСН, никаких оплат по нему не было. Договор случайно был обнаружен в прошедшем году при обращении в компанию «Дом.РУ» для разработки мероприятий по организации системы видеонаблюдения в нашем поселке.

Факты: есть договор аренды на 25 лет по 10 000 руб. в год, есть кабель на наших опорах, но нет фактов прихода денег в кассу ТСН, нет более никаких документов. Остается только догадываться, кому компания оказала услуги.

Также непонятно, почему произошел отказ от предоставления в собственность Товарищества нашего общего участка и перевод его из «Земель общего пользования» в другое назначение, тем самым было обусловлено наложение обременения на Товарищество в виде налоговых платежей, требований Росреестра о приведении в соответствие с Законом права

Товарищества на пользование общим земельным участком: выкуп, аренда или отказ. Выкупная стоимость участка – более 50 млн.руб., годовая аренда – более 7,5 млн .руб., при отказе от прав земля становится неразграниченной, ликвидируются шлагбаумы, КПП и ограждение, становится свободным доступ на территорию поселка.

Во всех этих вопросах необходимо разобраться, почему был нанесен ущерб Товариществу, как можно с минимальными потерями исправить ситуацию. Новому составу Правления предстоит ответить и на эти вопросы тоже.