

Отчет о работе директора и Правления за 2019-2020 год.

Директор и Правление были избраны на общем собрании НП Шишаиха в октябре 2018 года составе следующем составе:

Директор

– Кошмелев Дмитрий Сергеевич

и члены Правления -

Внукова Анастасия Александровна

Воропаева Елена Петровна

Дунькина Людмила Владимировна

Ефремова Екатерина Евгеньевна

Постникова Елена Алексеевна.

За период 2019-2020 год было проведено 11 заседаний Правления, в том числе 3 заседания в режиме видеоконференцсвязи.

За этот период были рассмотрены и решены следующие вопросы:

- перезаклучен договор с Мосэнергосбыт, в связи с передачей сетей на баланс НП «Шишаиха», а также проведена работа по пересчету платежей за электроэнергию
- заключен договор на обслуживание с Рuzским региональным оператором; благодаря содействию собственника 56 участка, спасибо ему, договор был подготовлен и подписан под его чутким контролем
- следующей, не менее важной задачей, было провести ревизию имеющихся документов и собственности НП.

Выяснили, что дороги являются собственностью ООО «Инвестстройпроект» (застройщик поселка), в собственность НП «Шишаиха» они не переданы. В данный момент они являются залоговой собственностью, как часть общего земельного участка. Нами заказана и получена выписка из кадастровой палаты о назначении земель и их принадлежности. Предпринята попытка выйти на конкурсного управляющего, но в связи с его сменой, пока сделать это не удалось. НП направило письмо в Администрации городского округа Истра с просьбой разъяснить нам процедуру и возможность передачи земельного участка общего пользования – дороги на баланс муниципалитета.

Электрические сети, включая трансформатор, линии электропередач, столбы являются собственностью НП. Эта работа проведена директором НП и сети переданы с баланса Инвестора на баланс НП. В данный момент ведется работа по передаче электросетей на баланс Мосэнерго.

- в октябре – ноябре 2019 года была проведена работа по заключению договора на обслуживание Рузским региональным оператором; благодаря содействию собственника 56 участка, спасибо ему, договор был подготовлен и подписан.

Перед Директором НП была поставлена задача по передачи всех документов бухгалтерского и управленческого учета непосредственно в НП «Шишаиха». Эта задача была выполнена, договор с аутсорсинговой бухгалтерской компанией был расторгнут и документы были переданы Директору НП и членам Правления. Тем самым, начиная с декабря 2019 года, учет и контроль финансов и деятельности ведется силами членов Правления. Учредительные документы также переданы в НП.

- в связи с поступившими учетными документами, была проведена ревизия всех полученных документов и отчетности.

Документы были систематизированы, составлен реестр собственников с контактными данными. На основе этих данных максимально возможно была проведена сверка расчетов с собственниками участков и членами партнерства. Акты сверок взаиморасчетов по взносам и потребленной электроэнергии были предоставлены каждому собственнику. Сверка сводилась не к формальному соглашению, а часто занимала очень много времени, так как собственники были не согласны с выставленными им суммами. Во всех случаях разбирались и приходили к соглашению. Кто еще по какой-то причине не успел свериться и внести свои коррективы в сверку, необходимо обязательно это сделать. Так как Сверка вскрыла и показала огромную проблему – наличие у ряда собственников больших задолженностей, как по оплате членских взносов, так и за электроэнергию. Есть часть собственников, имеющих задолженности за несколько лет. В связи с тем, что актуальные нужды НП, такие как: вывоз мусора, оплата охраны, чистка дорог, освещение улиц - являются непрерывными в течение года, и оплата за них проводится ежемесячно, остро встал вопрос работы с должниками.

- Сверка вскрыла и показала огромную проблему – наличие у ряда собственников больших задолженностей как по оплате членских взносов, так

и за электроэнергию. Есть часть собственников, имеющих задолженности за несколько лет. В связи с тем, что актуальные нужды НП, такие как: вывоз мусора, оплата охраны, чистка дорог, освещение улиц - являются непрерывными в течение года, и оплата за них проводится ежемесячно, остро встал вопрос работы с должниками. Директором и Правлением были предприняты следующие меры:

- Должникам, имеющим задолженность по членским взносам за 2017 и 2018 годы, написаны письменные уведомления о необходимости срочного погашения задолженности и предупреждением о написании претензионных писем с последующим требованием оплаты в судебном порядке;
- написаны претензионные письма всем должникам и отправлены и на электронную почту и бумажным письмом через почту;
- неоднократные напоминания через электронную почту и чат;
- составлено и направлено в суд искового заявления о взыскании задолженности с собственника участков 49,50,51.
- списки с номерами участков должников разместить на информационном стенде при въезде в поселок
 - предложить собственникам, имеющим задолженность, платить взносы частями, в назначении платежа указывать – платеж в счет взноса за 2019 год, 2020 год;

На сегодняшний день общий долг собственников составляет – 429000 рублей, из них 306000 – долг по членским взносам, и 123000 долг за электроэнергию.

- Все вы знаете, что в связи с полным разрывом всех отношений и обязанностей со стороны Инвестора, мы вынуждены были с 1 апреля прекратить договорные отношения с охранным предприятием. Были рассмотрены разные варианты организации охраны, но в связи с огромной недоимкой взносов, был выбран вариант наименее затратный - организация дежурства собственников на территории поселка. Разработана памятка для дежурных с информацией всех телефонов экстренных служб, приобретен служебный телефон и дежурство организовано. Но хотелось бы, чтобы эта вынужденная мера – была все-таки временной мерой. Охрана поселка нужна, силами охранного предприятия дорого, значит, силами сторожа, но с приобретением бытовки и установки ее на въезде. Дежурство организовано практически силами членов Правления, спасибо тем собственникам, которые принимают посильное участие в организации дежурства – это собственники 64,65 участка, 22 участка, 1 участка, 23 участка, 59 участка.

- Следующая наша проблема, которая тоже напрямую зависит от долгов - состояние межпоселковых дорог, конечно, оно признано неудовлетворительным. Необходимо провести ямочный ремонт в особо сложных местах дороги. Благодаря неравнодушию собственников участков 43 и 52-53, был приглашен подрядчик, которые оценил состояние дорог и определил стоимость выполнения работ. По его предложению есть 2 варианта ремонта: асфальтовая крошка по 350 р за кв.м и щебенка по 650 р за кв.м. Посчитав объем работ, определили, что общая сумма ремонта – около 3,5 миллионов рублей для нас неподъемна.

Решили начать ямочный ремонт дорог своими силами (субботник). Мужчины провели ревизию дорог, определили объем работ, посчитали примерные затраты и можно было бы начать выполнение работ с привлечением самих собственников (встретить машину с щебнем, точно выгружать щебень по критичным местам дороги, разравнивать щебень после выгрузки), но отсутствие денежных средств не дает нам такой возможности. Поэтому на сегодняшнем собрании имеет смысл обсудить этот вопрос и решить по целевому взносу на ремонт дорог. Все вы знаете, что по инициативе собственников 3 и 4 участков начат ремонт нижней улицы. Спасибо им за инициативу и выполненную работу.

В апреле месяце, оказавшись в режиме самоизоляции в поселке, инициативной группой жителей поселка было предложено сделать спортивную и детскую площадку своими силами. Предложение было поддержано единогласно на заседании Правления.

Было поручено разработать проект площадки, просчитать необходимые материалы, закупить все необходимое. Выделено из бюджета НП Шишаиха 30 тысяч рублей на закупку необходимых материалов, остальные деньги собраны благодаря добровольным пожертвованиям от собственников. В строительстве площадки принимали участие собственники участков № 23, №43, № 38, № 52-53, № 34-35, № 45, № 80, № 5.

Также вклад в озеленение площадки внесли собственники участков 59 и 60 . И вот совсем недавно осуществлен покос травы на площадке силами инициативных собственников. Спасибо всем за участие!

Одновременно с этим выполнено поручение председателя НП перенос мусорной площадки с участка 1а, на другое место. Данную работу выполнили собственники участков №№ 23, 38, 43.. Спасибо им!

Все вы в курсе, что весной, а именно 25 марта было возгорание сухой травы на дальних участках. Быстрая реакция собственников, которые находились в этот момент в поселке, помогла избежать трагедии и справиться с огнем. Были задействованы и силы пожарных. Работали две машины. Непосредственно сразу после пожара было направлено обращение от имени правления Главе городского округа Истра с просьбой провести противопожарную опашку территории поселка. Реакция была незамедлительной и уже через два дня опашка была произведена.

Сейчас в разработке находится еще несколько инициатив собственников:

- установка автоматических ворот на въезд;
- создание сайта и т.д.

Все инициативы обязательно фиксируются, обсуждаются на заседаниях Правления и по мере возможности выполняются.

Призываем вас не оставаться равнодушными к жизни поселка и принимать активное участие в реализации общих задумок и планов!

Спасибо за внимание!