

Отчет Генерального директора о проделанной работе
за период май 2016-декабрь 2019.

Уважаемые Собственники и жители поселка «Смородинка»!

Мой доклад будет состоять из трех частей:

1. Отчет о проделанной работе.
2. Задачи на текущий год и последующие периоды.
3. Проблемы поселка.

Площадь нашего поселка составляет: 54,8873 Га.

Из них земли общего пользования: 9,29 Га.

- Из них находятся в процессе оформления в собственность НП «АХУ поселка «Смородинка»: 6,96 Га.

- 2,33 Га принадлежат ООО «Зеленая поляна».

В штате НП «АХУ поселка «Смородинка» состоит 4 штатные единицы:

Ген директор с окладом 34 000 руб;

Зам. Ген директора с окладом 24 000 руб.;

Юрист с окладом 24 000 руб.;

Электрик с окладом 20 000 руб.

Заключен Договор ГПХ на бухгалтерское сопровождение 24 000 руб.

1. По первому пункту излагаю следующее:

У вас у всех может возникнуть вопрос, почему такой длительный период не проводилось собрание. В мае 2016 года общим собранием был принят план развития поселка. Выполнение поставленных задач затянулось на длительное время в связи с несвоевременно поступающими членскими взносами и масштабами задач, поставленными на собрании. Также много времени заняло маркетинговое исследование рынка. Выбор был остановлен на компаниях, которые предлагали лучшее качество и цену. Длительное строительство было разбито на несколько этапов. Строились: мусорная

площадка с навесом, детская и спортивные площадки, ремонтировались дороги в поселке и подъездная дорога, началось бетонирование перекрестков для укрепления поворотов, устанавливали видеонаблюдение. Во избежание штрафов надзорных органов, чистили лес по периметру поселка, окашивали обочины, организовали временный пожарный пруд, производили регулярную подрезку деревьев вдоль поселковых электролиний.

С 01.01.2019 года вступил в силу ФЗ №217, который обязал нас перейти полностью на безналичный расчет по сбору членских взносов. Были открыты два расчетных счета. В ПАО Сбербанк и АО «Тинькофф Банк». Для удобства оплаты взносов был подключен интернет-эквайринг. Была внедрена программа 1С. Теперь все начисления, поступления и оплаты учитываются в 1С.

Была проведена огромная работа по приобретению в собственность поселка ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗОП) общей площадью 6,96 Га.

Кто не знаком с ситуацией, кратко: На момент передачи мне документов по НП «АХУ поселка «Смородинка» в 2012 году был передан договор купли-продажи на Земли общего пользования с ООО «ИСК» (ИНН 5040061231). Договор не был зарегистрирован в Росреестре, так как на земли был наложен арест государственными органами. Судебные процессы, инициированные Смородинкой, длились несколько лет, до 9 октября 2017 года. Поданные многочисленные заявления в суд не дали ожидаемого результата. ЗОПы оформить в собственность не удалось. Все возможные варианты по оформлению ЗОПов в собственность были исчерпаны. На текущий момент появилась возможность выкупить ЗОПы поселка с торгов. Сейчас 6,96 Га (17 земельных участков) земель общего пользования находится на регистрации в Росреестре в собственность НП «АХУ поселка «Смородинка». Стоимость выкупа ЗОПов составила 826 000 рублей плюс агентское вознаграждение посреднику 174 000 рублей, всего **1 000 000 рублей**. Планировалось выкупить ЗОПы по минимальной стоимости за 259 207 рублей. Но на торги была подана заявка от физического лица на выкуп ЗОП в частную собственность. НП «АХУ поселка «Смородинка» пришлось перебивать стоимость и выкупать ЗОП по более высокой цене.

Была проведена работа по проблеме с подъездной дорогой к поселкам Смородинка, Малиновка, Сосновый край. Удалось выяснить, что часть дороги принадлежит частным лицам, у которых необходимо либо выкупать

земли, либо накладывать публичный сервитут. Данный вопрос до сих пор находится в работе. Конкретная информация по этой проблеме к докладу на Собрании отсутствует. Работа продолжается.

Были заключены договоры с филиалом ОА «МОЭК Раменские электрические сети» на обслуживание трех КТП: №№ 640,641,643. Общая сумма затрат по договору составила 115 500 рублей за период: второй квартал 2018г.-четвертый квартал 2019г.

Был заключен договор с ООО «Эколайн – Воскресенск» на вывоз ТБО. Затраты по договору составили 197 140 руб. Общая сумма затрат по вывозу мусора за отчетный период 474 040руб. 35коп. В среднем в месяц 10 774 руб. В среднем на один дом 72 рубля.

Вывоз мусора осуществляется в среднем два раза в месяц.

Производился ремонт внутрипоселковых дорог протяженностью 8000м. Ремонт производился в 2016г.(полный), в 2017г. (ямочный), в 2018г. (полный). На их ремонт и текущее содержание было потрачено 4 084 750 руб.

Проводились праздничные мероприятия в поселке на территории спортивной площадки. Отмечались Новый год и Масленица в 2018 и 2019 годах. Праздники посетили большое количество собственников с детьми. Украшались ели и монтировалась праздничная иллюминация на деревья. Покупались подарки детям, приглашались аниматоры и ди-джей. Было потрачено 174 872 рубля.

Все остальные расходы вы можете увидеть в прилагаемом отчете.

В соответствии с Уставом, мной было принято решение о введении штатной единицы юриста. В связи с тем, что у собственников земельных участков перед НП «АХУ поселка «Смородинка» на 31.12.2019 сложилась задолженность в сумме **12 234 141 руб.** В настоящий момент осуществляется подача исковых заявлений для взыскания данной задолженности. Принятие в штат юриста обусловлено тем, что в дальнейшем поселку предстоит изменять вид разрешенного использования земельных участков, относящихся к ЗОП, и тем самым минимизировать размер налога на землю. Также необходимо ввести в эксплуатацию здание КПП и поставить его на кадастровый учет, чтобы исключить штрафы надзорных органов.

2. По второму и третьему пунктам:

Предлагаю внедрить систему АСКУЭ в поселке для эффективной работы с должниками по электроэнергии.

В текущем периоде и в дальнейших необходимо решить проблему со строительством подъездной дороги за счет государственных средств.

Необходимо строить пожарный пруд и привести территорию поселка в соответствие с пожарными нормами.

Внедрить личные кабинеты для он-лайн голосований по текущим вопросам поселка для быстрого взаимодействия с собственниками и принятия оптимальных решений.

Продолжить бетонирование поворотов на поселковых дорогах.

Продолжить улучшать покрытие поселковых дорог.

Продолжить модернизацию и расширение видеонаблюдения в поселке.

Провести переговоры с ООО «Зеленая поляна» о переводе либо выкупе в собственность поселка оставшейся части ЗОП (2,33 Га).

Также осуществлять текущее содержание жизнедеятельности поселка.

Рассчитываю на вашу поддержку.

С уважением, генеральный директор Карапузов Геннадий Тихонович.