

Товарищество собственников недвижимости «Можайское раздолье»

ОГРН 1125075002634; ИНН/КПП 5028029721/502801001, 143230 Московская область, г.о. Можайск, пос.Шаликово, тер. ДНП Можайское раздолье, д.1

ТСН «Можайское раздолье»

Отчёт председателя правления за период с 01.11.2022 по 31.10.2025

Оглавление

Общие сведения (введение).....	2
Раздел 1.	
Административно-организационная часть.....	3
Раздел 2.	
Хозяйственная часть.....	8
Раздел 3.	
Финансовая часть	
Исполнение ФЭО и приходно-расходной сметы 2023/2024/2025гг.....	10
Раздел 4.	
Список планируемых мероприятий 2025.....	13
Раздел 5.	
Заключение.....	17

Общие сведения.

Управление деятельностью ТСН «Можайское раздолье» (далее ТСН) осуществляется председателем и правлением товарищества, исходя из принципа соблюдения разумного баланса между комфорtnым качеством проживания в ТСН и сметой доходов и расходов товарищества, которая утверждается на общем собрании, при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства (Федерального закона от 29.07.2017 N217- ФЗ и законодательства РФ), в соответствии с уставной деятельностью ТСН.

Товарищество собственников недвижимости «Можайское раздолье» зарегистрировано как юридическое лицо, председателем правления является Кытькова И.Н. (заключен трудовой договор). ТСН является некоммерческой организацией, применяет упрощенную систему налогообложения 6% «Доходы». Бухгалтерский учет, составление и предоставление необходимой бухгалтерской и налоговой отчетности ведет бухгалтер на основании Договора оказания услуг. Всего в штате ТСН 3 человека: председатель правления, бухгалтер, комендант.

Хозяйственная деятельность ТСН ведется за счет членских взносов и садоводов-индивидуалов. ТСН все расчеты ведет в безналичной форме через расчетный счет, открытый в Банке «Сбербанк» (ПАО), что делает прозрачным расчеты по договорам, приему членских и целевых взносов, уплате налогов и пр. платежей. Наличных денежных средств в ТСН нет.

В состав правления ТСН входит:

7 человек с 01.11.2022г по 23.08.2025г, включая председателя правления

5 человек с 24.08.2025г, включая председателя правления.

С 24.08.2025г. контроль за финансово-хозяйственной деятельностью ТСН осуществляют ревизионная комиссия в составе 3 человека. За 2023-2024гг заказан экспертный отчет деятельности у независимой организации.

В данном отчете председатель ТСН «Можайское раздолье» информирует о выполненных работах и финансовой деятельности Правления за период с 01.11.2022г. по 31.10.2025г.

Раздел 1. Административно-организационная часть

Административная работа является важным видом деятельности, который включает в себя предоставление услуг, поддерживающих стабильное существование ТСН.

Круглогодично (постоянно)

1. Отчетность ФНС, фонды, сверки, учет поступления взносов в ТСН, оплаты по договорам контрагентам и т.п.
2. Подготовка и подписание договоров с контрагентами ТСН, контроль доходов и расходов р/с.
3. Контроль вывоза ТБО, сверка по кол-ву вывезенных контейнеров, отмена при незаполнении контейнера, заказ дополнительных при необходимости, внесение изменений в график вывоза ТБО. Так же установлен контейнер для сбора пластиковых изделий, вывоз данного контейнера бесплатный. Проработана ежедневная технология для коменданта по уборке мусорной площадки, а именно сортировка бумажно-картонных изделий, металломолома, пластика, и тд. Данные действия, позволили существенно сократить расходы на вывоз мусора, а также не увеличивать количество контейнеров на территории ТСН.

Продолжается взаимодействие, продление сроков старого Договора по оставлению прежних условий (фактическое потребление м³), согласно Распоряжению Министерства №396-Р от 28.12.2024г, новые условия, зависящие от м² земельных участков существенно увеличат расходы на вывоз мусора.

4. Подготовка справок, выписок, консультации членов ТСН по актуальным вопросам, возникающих в процессе жизнедеятельности ТСН.
5. Контроль и снятие показаний по 12 приборам учета объектов общего пользования (фонари, камеры, домик коменданта) для передачи в Мосэнергосбыт.
6. Постоянное взаимодействие с ПАО Россети МО, а именно, Экстренное реагирование на проблемные и аварийные ситуации в поселке: отключение электричества, перепады напряжения, обрывы линии.

7. По данным Реестра товарищества по состоянию на 31 октября 2025 года на территории ТСН располагается 505 земельных участка. Из них 168 являются членами товарищества, 257 ведущие индивидуальное хозяйство без участия в деятельности ТСН. С 2022 года продолжается работа по ведению актуальной информационной базы по земельным участкам -Реестра членов товарищества (Реестр). Сведения по собственникам участков на постоянной основе выверяются согласно данным Росреестра. Обращаем внимание, согласно действующему законодательству своевременное предоставление сведений владельцем участка для Реестра - это прямая обязанность каждого собственника участка, часто собственники игнорируют данное требование, что затрудняет работу правления по ведению Реестра.
8. Продолжается работа по сверке платежей за предыдущие периоды и выявлению собственников земельных участков, имеющих задолженность, а также по ликвидации задолженности по взносам и электроэнергии. Работа с садоводами проводилась, как при личном контакте, так и посредством направления списков должников в официальный общий чат ТСН. Кроме того, правлением товарищества ведется планомерная работа по досудебному и судебному взысканию долгов по оплате членских взносов, а также задолженности по оплате потребленной электроэнергии.

В течение года

9. Каждый год велись переписки с администрацией по свалкам мусора расположенным в лесном фонде вблизи территории ТСН.
- 10.Подготовка и выдача справок проживающим в летний период на участках для подачи пересчета квартплаты.
- 11.Подготовка и проведение ежегодного общего собрания садоводов, организация выдачи и сбора бюллетеней, подсчет голосов, оформление протокола собрания. (2023/2024/2025гг)
- 12.Оформление и обновление ЭЦП и др. документов для организации сдачи отчетности в электронном виде, согласно действующего законодательства.

13. В течении всего отчетного периода 2023/2024/2025гг ведется подготовка документации и помошь по оформлению прямых договоров с Мосэнергосбытом с членами/собственниками недвижимости. Довожу до вашего сведения, до сих пор несколько жителей ТСН не перешли на индивидуальные договора.

14. Установка отдельных счетчиков для фонарной линии и видеонаблюдения, с последующим заключением договора между Мосэнергосбыт и ТСН.

15. Суды с Мосэнергосбыт.

Расходы по статье сметы за 2022 год «Уличное освещение (оплата энергоснабжающим организациям)» с учетом взносов за коммунальные услуги оказались выше запланированного в 2023-2025 годах. При расчете с Мосэнергосбытом ТСН обязано учитывать фактический небаланс электроэнергии, который является совокупностью как чисто технических потерь электроэнергии при передаче электроэнергии по проводам через силовые трансформаторы и системы учета электроэнергии, так и фактических потерь на электроснабжение уличного освещения, здания проживания комендантов, воровство электроэнергии, камеры видеонаблюдения, ворота, некорректную работу счетчиков в силу их неисправности, и т.д. Ежемесячное расхождение между показаниями общих счетчиков учета электроэнергии, по которым ТСН платит по счетам энергосбытовой организации, и суммы показаний всех счетчиков садоводов и счетчиков ТСН оплачивает за счет взносов. Такой порядок следует из требований п.149 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 года № 442, в котором прямо указано, что все садоводы вне зависимости от наличия или отсутствия прямого индивидуального договора с энергосбытом, а также от членства в ТСН должны оплачивать потери в сетях ТСН на расчетный счет ТСН.

Дополнительно в 2023/2024/2025 годах за счет средств статьи «Уличное освещение (оплата энергоснабжающим организациям)» правление вынуждено было оплатить задолженность садоводов и потери ТСН по электроэнергии, Согласно постановлениям суда № А40-225965/23-180-1831 15 февраля 2024 г в размере 1 985 637 руб. 11 коп.

№ А41-16617/2024 от 09.07.2024 в размере 28 856,14

№ А40-84512/24-156-753 от 18 июня 2024 г. в размере 1 077 649 руб. 35 коп

№ А40-189286/24-7-2568 от 14 октября 2024 г. в размере 134 924 руб. 98 коп.

№ А40-263631/24-55-1752 от 22 января 2025 г. в размере 514 609 руб. 62 коп

включая юридические расходы, за счет членских взносов, чтобы не допустить задолженности по договору энергоснабжения перед контрагентом.

С 2023 года по 2024 год проводилась выверка задолженности, перед ТСН, садоводами

На 01.11.2022		Начислено садоводам	Оплачено садоводами	Оплачено по статье сметы на электроэнергию	Оплачено в Мосэнергосбыт	На 31.10.2023
Долг садоводов	Переплата садоводов					Долг садоводов
812812,96	46277,42	2295625,26	1863444,66	150000	2525291,36	592832,16

На 01.11.2023		Начислено садоводам	Оплачено садоводами	Оплачено по статье сметы на электроэнергию	Оплачено в Мосэнергосбыт	На 31.10.2024
Долг садоводов	Долг садоводов					Долг садоводов
592832,16	3125221,91	1950972,97	150000	4869756,04	1 474 394,00	1 474 394,00

На 01.11.2024		Начислено садоводам	Оплачено садоводами	Оплачено по статье сметы на электроэнергию	Оплачено в Мосэнергосбыт	На 31.10.2025
Долг садоводов	Долг садоводов					Долг садоводов
1 474 394,00	508409,06	1000983,61	150000	1412154,766	1006939,1	1006939,1

В 2025 году ведется работа с должниками, остаток долга 1006939.10 руб. (один миллион шесть тысяч девятьсот тридцать девять рублей десять копеек).

Так же, в связи с разницей между начисленными показаниями по индивидуальным приборам учета и начисленными и оплаченными показаниями контрагенту, ведется работа по расчету потерь. В сети есть ряд потерь:

- технологические потери в сетях ТСН (из-за большой протяженности кабельных линий);
- разница между показаниями индивидуальных и общего счетчика ТСН;
- неучтенное потребление электроэнергии;
- задержки с передачей показаний счетчиков и оплатой;

16. Посещение приемной союза садоводов (Москва) для консультации по вопросам оформления документов ТСН, взыскания задолженностей ТСН.
17. Участие в районном совещании с председателями соседних ТСН по вопросам перекрытии лесной дороги (2024г).
18. Участие в районных совещаниях с жителями и председателями соседних поселков и деревень по вопросу газификации 2023/2024/2025гг.
19. Участие в голосовании на строительство линий освещений на ул. Лесная (подъездная дорога в ТСН) – Освещение установлено (2023г).
20. Участие в вебинарах Союза садоводов по вопросам организации деятельности в пределах территории ТСН 2023/2024/2025гг.
21. Участие в вебинаре союза садоводов по изменению законодательства применимых к деятельности ТСН 2023/2024/2025гг.
22. Коллективное участие с соседними СНТ расположенных вблизи участка с кадастровым номером 50:18:0080310:2135 в обращениях в разные государственные органы власти и управления о необходимости рассмотрения постановки данного участка на учет как дорога общественного пользования, со взятием на баланс данной дороги, связанным с массовым постоянным проживанием людей на территории вблизи участка 50:18:0080310:2135 (2023-2024гг).
Дело передано в суд, принятие участия в судебном деле как третье лицо (2025г).

Раздел 2.
Хозяйственная часть

В СНТ проведены следующие работы и мероприятия:

1. Ведение реестра номеров телефонов садоводов из членов их семей для добавления в базу ворот (2023/2024/2025гг).
2. Ремонт ворот, включая неоднократную замену двигателя (2023/2024/2025гг).
3. Каждый год после весеннего паводка организовывался субботник по уборке территории ТСН и территории вдоль дороги по ул.Лесная от бытового и прочего мусора (2023/2024/2025гг).
4. Обследование счетчиков на всех узлах учета электроэнергии ТСН (2023/2024гг).
5. Административные работы по Замене 2х трансформаторов №1, №2 (около уч.2, 368).
6. Административные работы по установке 3х трансформаторов (около уч.60, 175, 388).
7. Административные работы и выезд со специалистом по спилу сухих деревьев вдоль ЖД (2024/2025гг).
8. Административные работы по установке фонарной линии на подъездной дороге к ТСН.
9. Правлением ТСН осуществлялся ямочный ремонт центральной дороги (2024/2025гг). В целях ямочного ремонта закуплена и положена асфальтная крошка. Денежные средства потрачены из средств ежемесячных взносов. Из остатка денежных средств, указанных в Отчете Бухгалтера за 2023-2025гг.
10. Правлением ТСН осуществлялся коллективный (участие с соседними СНТ расположенных вблизи участка кадастровый номер 50:18:0080310:2135) ямочный ремонт верхней подъездной дороги (2023/2024/2025гг). В целях ямочного ремонта закуплен и положен бой бетона и асфальтная крошка, нанималась техника для укладки.

Денежные средства потрачены из средств ежемесячных взносов. Из остатка денежных средств, указанных в Отчете Бухгалтера за 2023-2025гг.

11. В течение отчетного периода Правление неоднократно проводило поиск подрядчиков для правильного составления ФЭО и приходно-расходной сметы.
12. Организация и проведение работ по борьбе с борщевиком на территории ТСН и вблизи нее.
13. Организация и проведение работ, несколько раз в год, по покосу травы на территории ТСН и вблизи нее.
14. Неоднократная своевременная чистка снега в течение зимнего сезона. (2023/2024/2025гг).
15. В течение отчетного периода Правление неоднократно проводило поиск и подбор сотрудников на должность комендантов (низкая ЗП, график работы – без выходных).
16. Закупка мусорных контейнеров.
17. Обслуживание системы видео наблюдения.

Раздел 3.

Финансовая часть

Исполнение ФЭО и приходно-расходной сметы 2023/2024/2025гг

Доходы		Планируемое поступление по ФЭО 2022г	Фактическое поступление 2022-2023 (ноябрь-октябрь)	Фактическое поступление 2023-2024 (ноябрь-октябрь)	Фактическое поступление 2024-2025 (ноябрь-август)
Членские взносы		4 306 104,00	4 073 003,31	6 107 703,11	5 923 384,63
Справочно: Взносы на ком услуги (электроэнергия)			2 783 836,24	1 995 972,97	928 214,33
Итого			6 856 839,55	8 062 676,09	6 851 598,96

Расходы	Планируемый расход по ФЭО	Фактический расход 2022-2023 (ноябрь-октябрь)	Фактический расход 2023-2024 (ноябрь-октябрь)	Фактический расход 2024-2025 (ноябрь-август)
Расчистка от снега улиц и дорог ДНП	392 000,00	188 550,00	435 000,00	254 000,00
Благоустройство (ремонт дорожного полотна, крошка, щебень)		181 219,07		74 800,00
Техобслуживание и ремонт ворот		29 000,00	12 400,00	
Покос травы по периметру товарищества и подъездной дороги	60 000,00			8289
Организация работы коменданта (охрана территории и обеспечение пожарной безопасности, поддержание порядка)	1 440 000,00	493 665,00	1 064 673,00	1 182 187,28
Банковские услуги (1С, САЙТ и пр)	55 500,00	39 608,02	25 624,40	71 661,58
Уличное освещение	150 000,00	150 000,00	150 000,00	150 000,00
Организация работы председателя	718 704,00	754 380,40	1 159 669,95	1 072 143,39
Канцтовары (бух.бланки, ксерокопии, печати, штампы, ламинация и т.п.)	20 000,00		12837,07	14700
Организационные действия по борьбе с борщевиком	77 000,00			11528
Услуги юриста			70 000,00	

Приобретение и ремонт оборудования и инструмента		3 255,00	1 924,00	4 134,00
Организация работы бухгалтера	234 600,00	294 925,00	415 580,00	366 190,00
Вывоз мусора	1 019 700,00	1 133 631,41	1 134 233,35	1 030 594,85
Вознаграждение членов правления	120 000,00			
Услуги мобильной связи	18 600,00			
Итого	4 306 104,00	3 268 233,90	4 481 941,77	4 240 228,10

СПРАВОЧНО: На дату 23.10.2025 сумма сэкономленных денежных средств составляет 5 958 031,7 руб. из них: 2 478 775,98 руб. - задолженность по членским взносам, 1 006 939,10 руб. - задолжность за электроэнергию, 2 472 316,62 - остаток на расчетном счете.

Раздел 4. Список планируемых мероприятий 2025

Миссия:

Комплексное развитие инфраструктуры и создание комфортной, безопасной и современной среды для жителей ТСН «Можайское раздолье»

Стратегические цели:

1. Улучшение дорожной инфраструктуры и транспортной доступности;
2. Обеспечение эффективной системы водоотведения и предотвращение затоплений;
3. Повышение уровня безопасности на территории ТСН;
4. Создание комфортной зоны отдыха и досуга для всех возрастов;
5. Поддержание надлежащего состояния имущества на территории ТСН;
6. Улучшение внешнего вида и эстетики территории ТСН.

Общие принципы:

- Комплексность: Реализация всех поставленных задач для достижения максимального эффекта
- Планирование: Детальная проработка каждого этапа и определение ответственных лиц
- Финансирование: Определение источников финансирования и оптимизация расходов
- Согласование: Согласование проектов и работ с заинтересованными сторонами (члены ТСН)
- Участие: Активное вовлечение жителей ТСН в процесс принятия решений и реализации проектов
- Контроль: Регулярный мониторинг хода работ и контроль качества

План мероприятий:

№	Мероприятие	Сроки реализации	Этапы реализации
1	Организация водоотводных каналов	Май-июль (2026г)	<p>1. Обследование ливневых каналов на территории ТСН.</p> <p>2. Составление плана укладки труб и замены старых (с учетом приоритетности участков и бюджета).</p> <p>Организация водоотводных каналов с прокладкой труб осуществляется в соответствии с естественным уклоном. Это определяет требования к отводу воды, чтобы защитить источники питьевого водоснабжения от загрязнения. Процесс включает в себя создание системы каналов, предназначенных для сбора и отвода поверхностных вод, таких как дождевые и талые воды. Это предотвращает попадание загрязненных вод в зону, где находятся водозаборы.</p> <p>3. Чистка забитых/загрязненных труб.</p>
2	Укладка асфальта на территории ТСН (включая ямочный ремонт)	Май-июль (2026г)	<p>1. Обследование дорожного покрытия территории ТСН (включая верхнюю подъездную дорогу)</p> <p>2. Составление плана укладки асфальта (с учетом приоритетности участков и бюджета).</p> <p>3. Ямочный ремонт на участках, не подлежащих полной замене асфальта.</p> <p>4. Подготовка основания для укладки асфальта (выравнивание, уплотнение).</p> <p>5. Укладка асфальта.</p> <p>6. Уплотнение асфальтового покрытия.</p> <p>7. Контроль качества выполненных работ</p>

№	Мероприятие	Сроки реализации	Этапы реализации
3	Благоустройство общей территории	Апрель-июль (2026г)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ремонт детской площадки 2. Установка и ремонт освещения 3. Организация мини футбольного поля. 4. Установка скамеек и урн 5. Озеленение территории 6. Организация субботников с привлечением жителей ТСН
4	Видеонаблюдение по территории ТСН	Январь-июнь (2026г)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обновление проекта системы видеонаблюдения (определение мест установки камер, выбор оборудования). 2. Закупка оборудования (камеры) 3. Установка камер видеонаблюдения 4. Прокладка кабелей 5. Настройка системы видеонаблюдения
5	Ремонт забора	Январь-июль (2026г)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка состояния забора и определение объема необходимых ремонтных работ 2. Закупка материалов 3. Демонтаж поврежденных участков забора 4. Установка новых секций забора 5. Контроль качества выполненных работ

Финансирование:

- Членские/целевые взносы;
- Взаимодействие с Застройщиками на территории поселка.

Контроль:

- Создание комиссии по контролю за ходом выполнения работ (ревизионная комиссия и члены ТСН);
- Регулярные отчеты Председателя правления на собраниях членов ТСН.

Примечания:

- Сроки реализации мероприятий могут быть скорректированы в зависимости от погодных условий, финансовых возможностей и других факторов;
- Бюджет для каждого мероприятия требует уточнения и детализации после проведения необходимых расчетов и получения коммерческих предложений.

Дальнейшие шаги:

1. Утверждение плана работ Правлением ТСН с привлечением желающих членов ТСН, с последующим обсуждением и корректировкой в Чате ВотцАп «Можайское раздолье»;
2. Формирование рабочих групп по каждому направлению;
3. Разработка подробных смет расходов для каждого мероприятия;
4. Определение источников финансирования;
5. Заключение договоров с подрядчиками;
6. Регулярный мониторинг и корректировка плана при необходимости.

Этот план представляет собой программу развития ТСН «Можайское раздолье» в 2026 году

Раздел 5. **Заключение**

Резюмируя все изложенное выше, правление оценивает свою работу в период с 11.2022г по 11.2025г как удовлетворительную. Задачи, которые стояли перед ТСН «Можайское раздолье» 2022-2025гг, реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией. Для более эффективного решения задач, стоящих перед ТСН «Можайское раздолье», правление призывает жителей более ответственно относится к вопросам своевременной оплаты ежемесячных взносов и оплаты за потребленную электроэнергию. Председателем правления предлагается утвердить настоящий отчет на очередном общем собрании товарищества.

Председатель ТСН «Можайское раздолье»
Кытькова И.Н.