

Особое мнение
члена ревизионной комиссии ТСН «Родной»
Фомина А.А.

15.03.2019 для ознакомления на сайте www.rodnoi74.ru опубликованы обновленный бюджет и концепция развития поселка Родной 2019-2021.

Отдельно от Заключения ревизионной комиссии ТСН «Родной» считаю необходимым изложить и довести до сведения собственников недвижимости в мкр.Родной с.Кременкуль свое мнение о предложениях Правления ТСН «Родной». Прошу Правление ТСН «Родной» разместить указанное мнение на сайте, обеспечив собственникам доступ к указанной информации на период заочного голосования.

1. Краткий анализ бюджета (суммы в месяц):

П.1.1. Охрана (160 000 руб. с учетом обслуживания ТС).

По сути, это единственный на сегодняшний момент вид расхода, который действительно востребован жителями (по крайней мере, так декларируется) и требует равного сбора средств с **проживающих**. Все прочие суммы в бюджете (за исключением электроэнергии и уборки) являются, по сути, обеспечивающими наличие охраны на КПП, т.е. административными. С учетом общей суммы бюджета (633 500 руб.), КПД предлагаемой системы (бюджета) составляет около 27% (именно эту долю в бюджете занимают расходы на необходимые жителям услуги). Без резервного фонда картина чуть лучше, КПД=39%.

В любом случае, жители поселка должны понимать, что каждый полезно потраченный рубль требует от них оплаты 2,5 руб. (если все будут платить) или 3,7 руб. (по предложенной смете).

П.1.6. Отчисления в резервный фонд (180 000 руб.).

Обоснованием данного пункта приведено понимание того факта, что собираемость будет достаточно низкой. В пояснениях к бюджету приводятся минимально необходимая для функционирования сумма расходов 335 тыс.руб., а число плательщиков предполагается на уровне 270 чел. (т.е. количество неплательщиков предполагается практически на уровне 40-45% (что, на мой взгляд, дает очень четкий сигнал о том, нужно ли вообще это сейчас всем жителям, а не только половине из них). При таком подходе, сумма резервного фонда (28,4% от суммы бюджета) вряд ли сможет покрыть весь ожидаемый дефицит бюджета. Главный вопрос – какие именно статьи бюджета будут финансироваться по остаточному принципу при нехватке резервного фонда.

В объяснениях правильно указано, что резервный фонд не может быть израсходован по желанию Правления. Т.е. деньги из него могут быть направлены на целевые нужды (в соответствии с бюджетом), но после наполнения бюджета фонд должен быть восстановлен, бесконтрольное расходование средств должно быть исключено.

Заявленная позиция Правления (массовые неплатежи) формирует ту же ситуацию, от которой уходили из ТОСа в ТСН (**не платить за соседа**). Судебные перспективы взыскания всей или части взносов с неплательщиков сейчас определить трудно. **Поэтому члены ТСН должны понимать, что они вновь принимают на себя риски оплаты взносов с заложенными в них неплатежами со стороны значительной части собственников (т.е. «снова платить за соседа»)**. Причины указанной ситуации, на мой взгляд, скорее не в жадности неплательщиков, а в создании Правлением ситуации несправедливого распределения финансовой нагрузки на разные категории собственников мкр.Родной.

П.2.1. Заработная плата (155 000 руб.).

Сопоставимо с расходами на охрану. Не буду утверждать, но подобный бюджет позволяет вести речь о поиске управляющей компании в форме ИП (есть экономия налогов с ЗП), обеспечивающей те же самые объемы работ. Хотелось бы услышать от Правления отчет о том, какие меры принимались для поиска управляющей компании или ИП, готового осуществлять эту работу.

Потребность в **Управляющем** на текущий момент не очевидна. По сути, это **дорогостоящая диспетчерская служба** по приему жалоб жителей и без реальных рычагов влияния на ситуацию (дублирование обязанностей делопроизводителя). Нет штата, практически нет основных фондов. Только контроль за исполнением договора с ЧОП и содержанием КПП. В отсутствии реализуемых проектов развития работы у управляющего (с уровнем чистого дохода 43 500 руб.) нет. Представляется логичным отложить

вопрос о поиске управляющего, как минимум, до момента заселения поселка, повышения активности жителей в развитии поселка, готовности их к реализации проектов развития и, естественно, повышения собираемости взносов.

П.2.2. Юридические услуги (15 000 руб.).

С учетом позиции Правления по ожидаемым массовым неплатежам, возникает вопрос о достаточности этой суммы для представления в судах. В пояснениях говорится про 2-3 судебных дела, а число неплательщиков прогнозируется на уровне 200 чел. С другой стороны, увеличение данной статьи затрат снова ставит под сомнение эффективность системы сбора средств на охрану, превращая ее в систему сбора «тратим деньги на юристов, чтобы собирать деньги, чтобы тратить деньги на юристов».

Еще раз обращаю внимание жителей, проголосовавших за создание ТСН, что разделение собственников «за» и «против» с небольшим отрывом не формирует устойчивую систему, т.к. не является результатом общего желания, а лишь выводит противостояние в иную фазу.

П. 2.5. Аренда офиса (7 000 руб.).

Материалы бюджета не содержат всей информации. Прошу Правление раскрыть для общего пользования и оценки необходимости в аренде офиса следующую информацию:

- где находится офис, предлагаемый к аренде?
- кого предполагается размещать в данном офисе?
- характеристики офиса, наличие дополнительных расходов, кроме ремонта?

Расчет ежемесячного взноса (1303 руб. с используемого участка и 652 руб. с пустого).

Во-первых, в бюджете не указаны количество и критерии классификации на типы участков. Предлагаю довести эту информацию до собственников (вплоть до адресного перечня).

Во-вторых, с учетом предложенного разделения взносов на застроенные и пустые участки (вторые платят в размере 50% от первых), предполагается, что собственники незастроенных участков не заинтересованы в охране, освещении, уборке, услугах управления и не оплачивают их.

Изначально (заявлялось Правлением в процессе обсуждения проектов бюджета), взнос с незастроенных участков должен был идти на акарицидную обработку и покос этих участков (и таким образом, собственники выполняли бы свои обязанности по содержанию пустых участков). Однако, в связи с отсутствием в бюджете указанных пунктов, получается, что собственники незастроенных участков становятся обязанными софинансировать расходы на услуги, которыми не пользуются. Этим и будет вызван риск неплатежей, поскольку права таких собственников будут нарушены (их обяжут оплачивать услуги, которыми пользуются жители поселка, т.е. другие собственники), при этом в рамках устава такие собственники защищать свои права не смогут (их численность не превышает 30%). Приводимые доводы о частных случаях добровольной оплаты всех взносов некоторыми собственниками пустых участков не изменяют сути проблемы, т.к. в обычной ситуации, отсутствие планов на использование участков в ближайшем будущем не формирует у собственников желания для принятия на себя дополнительных расходов.

Таким образом, изначально озвученная и вполне обоснованная (справедливая) схема софинансирования расходов разными категориями собственников не нашла своего отражения в бюджете, создавая очаг напряженности в будущем и подрывая доверие к прочим инициативам Правления.

Собственники должны четко понимать, что при проживании или ином использовании участка в поселке они несут между собой общие расходы на содержание охраны и администрации (**распределяемые не между всеми, а только между использующими свои участки**), а собственники пустых участков – только компенсируют расходы на содержание их участков силами ТСН.

2. Оценка предлагаемых проектов развития

Для принятия решения о включении в бюджет ТСН и начислении взносов необходимо предоставление исчерпывающей информации о предлагаемых проектах:

- объемные показатели (например, площадь акарицидной обработки);
- описание предлагаемого проекта (например, места размещения, перечень тренажеров и прочих объектов спортивных площадок);
- смета (предварительная смета на основе котировочного запроса) с полной суммой по проекту и ее детализацией;
- график осуществления проекта (с анализом обеспечения предполагаемых расходов поступлениями).

При отсутствии указанных данных голосование за **дополнительные взносы** становится просто **средством пополнения текущего бюджета** с неопределенным для жителей порогом достижения сбора необходимой суммы. Например, срок сбора доп.взносов для проекта «Въездные группы» – 2,5-3 года. Понятно, что практическая реализация такого проекта займет гораздо меньшее время. Это означает, что сбор в течение 2,5-3 лет не обеспечит проект необходимым финансированием и он будет длиться дольше, а значит издержки на его сопровождение будут выше. Либо предполагается перекрестное финансирование, что может привести к неполной реализации сразу нескольких проектов, например, в связи с отказом от их финансирования в будущем (при такой системе сбора средств достаточно в любой момент созвать внеочередное собрание, проголосовать против и финансирование прекратится).

По моему мнению, голосование необходимо осуществлять не за размер ежемесячного взноса, а за **конкретную сумму и сроки**, в течение которых каждый собственник обязуется внести средства (возможно, по определенному графику) для финансирования проекта **в полном объеме** (и исключительно для этих целей).

Что касается предложенных **проектов развития**, то их **обсуждение** начато **преждевременно** (особенно, с учетом прогнозируемых неплатежей). Любые инфраструктурные проекты **до момента заселения поселка** будут неинтересны большой (пусть и не преобладающей) части собственников. Сейчас их можно укрупненно разбить на 3 категории: жители, строящиеся и владельцы пустых участков. Непосредственный **интерес к дополнительной инфраструктуре** в поселке **имеют**, в основном, **жители**, поскольку будут использовать ее сразу.

С другой стороны, предлагаемое **разделение взносов** с используемых и пустых участков на цели развития поселка является нелогичным. Создание инфраструктуры – это не текущие расходы на обслуживание поселка. Если последнее востребовано и используется только живущими в поселке, то инфраструктура создается для использования в течение длительного периода времени и будет использована в будущем владельцами пустых участков после застройки наравне с уже живущими. При продаже пустого участка, владелец так же опосредованно получит возмещение за данные взносы за счет роста стоимости земли в связи с развитием поселка (грубо, земля в «Лесном острове» отличается от стоимости земли в «Идиллии» из-за инфраструктуры). Таким образом, имеет смысл вести речь о **равномерном распределении затрат** на проекты развития между всеми собственниками. Естественно, такое решение должно приниматься реальным большинством, а не фактическим меньшинством на основании измененного Устава (предлагаемые изменения, в итоге, позволят диктовать волю 25% собственников всем остальным).

Единственным, востребованным сейчас проектом, на мой взгляд, является **акарицидная обработка**. Более того, этот пункт вполне пригоден для внесения в основной бюджет (вместе с покосом и обработкой пустых участков).

А вот **строительство семейного клуба**, на мой взгляд, **не может обсуждаться в принципе**, т.к. является коммерческой недвижимостью и повлечет за собой трудно контролируруемую систему использования этой недвижимости. Решать такого рода задачи должен инвестор, предполагающий ведение коммерческой деятельности в поселке, с принятием на себя всех сопутствующих рисков.

А.А. Фомин

16.03.2019

