

Информационное письмо Правления ТСЖ «Эдем»

Дорогие соседи!

Совсем скоро в нашем посёлке пройдут общие собрания — собрание членов ТСЖ и собрание всех собственников помещений. Прежде чем мы перейдём к голосованию, нам хотелось бы поделиться с вами тем, что удалось сделать за прошедшие 16 месяцев, и вместе обсудить шаги, которые помогут сделать нашу жизнь в «Эдеме» ещё лучше.

Мы прекрасно понимали, на что идём, какая на нас ложится ответственность, сколько накопилось проблем, которые нам предстоит решать.

Мы — такие же жители посёлка, ваши соседи. У всех нас есть работа, основная занятость или бизнес, семьи, дети, хобби и т.п. Всем этим, нам пришлось в той или иной мере пожертвовать на благо нашего посёлка, с того момента, когда в ноябре 2024 года мы взяли за работу в Правлении.

Вот что нам удалось сделать за это время.

Наводим порядок в финансах

Когда мы приняли дела, перед нами предстала непростая картина — серьёзная кредиторская задолженность перед множеством организаций. Располагая ограниченным ресурсом, мы в первую очередь провели полную инвентаризацию имущества, ревизию всех дел и взяли за сокращение ненужных расходов. Давайте посмотрим на цифры — они говорят сами за себя:

Контрагент	Долг на 01.11.2024	Начислено за 2025 г.	Статус на 01.01.2026, и на момент подготовки материалов к собранию
АО «Мособлгаз»	11 346 845	3 798 865	Полностью закрыто ✓
Рузский рег. оператор (ТКО)	6 533 177	20 268 624	Остаток по графику платежей на 01.01.2026 - 2 039 443 Р. На 20.03.2026 полностью погашен
ТСК Шереметьево (котельная МКД-6)	400 000	1 773 483	Полностью закрыто ✓
Химкинский водоканал	678 145	—	Полностью закрыто ✓
АО Водоканал Павшино	161 808	121 977	Полностью закрыто ✓
ЧОП «Эскалибур» (прежняя охрана)	887 000	—	Полностью закрыто ✓
Подмосковье Сервис	1 870 910	4 103 658	Остаток долга на 01.01.2026 - 733 748 Р. На 20.03.2026 полностью погашен.
Трансбасс (маршрутка)	583 313	—	Полностью закрыто ✓
Обслуживание лифтов (МКД-6)	287 385	—	Полностью закрыто ✓
ЮЛИМА	375 000	—	Полностью закрыто ✓
ООО «Лэнд Мастер» (площадка – «проект» прошлого Правления)	1 456 800	—	Полностью закрыто ✓
РусьСтрой	6 926 610	27 967 073	Текущая задолженность на 23.03.2026г. 7 489 143

Подведём итог: только по перечисленным контрагентам сумма унаследованной задолженности превышала 34 млн рублей. При этом, за 2025 год по ним было начислено ещё свыше 58 млн. рублей текущих платежей. Нам удалось обеспечить своевременную оплату практически всех текущих начислений по данным контрагентам и одновременно практически полностью все долги по ним.

Очевидно, что при действующем тарифе мы не смогли **существенно** сократить общий долг. Однако, нам удалось договориться, и избежать начисления пеней и штрафов по вышеуказанным контрагентам, по ним погасили долги БЕЗ пеней.

Расторгнуты договоры с Рузским РО, Мособлгаз, а также все договоры, связанные с исполнением ТСЖ «Эдем» функции Управляющей компании для МКД №6

На сегодняшний день задолженность перед поставщиками ресурсов закрыта, за исключением АО «Мосэнергосбыт». И это основная причина сохраняющегося уровня кредиторской задолженности. Накопленные ранее пени, к сожалению, продолжают оказывать серьёзное давление на наш общий бюджет.

Но и здесь мы не стоим на месте. Уже сейчас нами проводятся встречи, в рамках которых мы стараемся решить вопрос с АО «Мосэнергосбыт» наилучшим образом.

В целях будущего исключения из сметы расходов на обслуживание принадлежащих нам сетей, запущены процессы передачи сетей газо- и электроснабжения.

Оптимизация расходов

Помимо погашения долгов, мы выстроили работу так, чтобы новые задолженности больше не возникали, текущие расходы были обоснованы и соответствовали принципу расходования именно на содержание ОБЩЕГО имущества, и на общие цели.

Вот что удалось сделать:

- **Вывоз ТКО:** организовали перевод собственников на прямые договоры с Рузским региональным оператором — это полностью исключает образование кредиторской задолженности ТСЖ по данной статье. Кроме того, убедили Рузский РО принять график погашения ранее накопленного долга без начисления пеней и неустоек, и этот график нами полностью соблюден.
 - При переводе всех собственников на прямые договоры с Рузским РО добились применения ко всем домовладениям в поселке понижающего коэффициента 0,7. Общий результат ощутимый — **экономия для крупных домовладений (коттеджей) составляет до 3000 руб. в месяц, при том же наборе услуг, с сохранением их качества и периодичности.**
 - **Газоснабжение:** договор на поставку газа с АО «Мособлгаз» успешно расторгнут, жители переведены на прямые договоры. Образование кредиторской задолженности ТСЖ по оплате за газ впредь исключено.
 - **Охрана:** мы заменили охранное предприятие, обслуживающее поселок. Новая организация обеспечивает качественное исполнение контрольно-пропускного режима, патрулирование и видеонаблюдение. Частично удалось заменить изношенное оборудование КПП, которому уже более 10 лет. На КПП проведен первый этап модернизации электросетей – сбои стали случаться заметно реже
 - **Расходы на расчетно-кассовое обслуживание снижены с 2,9 млн. руб. в год, до примерно 300 тысяч!** Мы больше не «кормим» банки, не платим неоправданно высокие комиссии. При этом нами внедрен новый, удобный способ оплаты, не создающий никакой нагрузки на бюджет ТСЖ
- Прекращено исполнение функций Управляющей компании для МКД №6.** Это решение вызвало много споров, и не всеми сразу было воспринято позитивно... Однако, факты говорят сами за себя – основные проблемы в доме теперь разрешаются профильной управляющей компанией быстрее, чем это ранее делало ТСЖ. Жители дома обеспечены отоплением и горячей водой, согласно существующим нормативам.
- Исключили из договоров с подрядчиками ненужные (а в одном случае и откровенно фиктивные) работы и услуги

Работа с задолженностью собственников

Мы ведём постоянную работу с задолженностью — как в досудебном, так и в судебном порядке. И здесь есть важные позитивные сдвиги: **многие собственники, имевшие значительную задолженность, уже заключили мировые соглашения,** подписали гарантийные обязательства и активно погашают долги.

Число злостных («принципиальных») должников сократилось со 109 собственников, до 71

Мы искренне это ценим, и **приветствуем каждого, кто готов решать вопросы с задолженностью в конструктивном русле**. Мы все — соседи, и гораздо приятнее строить отношения на основе взаимного уважения и ответственности, чем через суды и приставов.

Всех, имеющих задолженность, призываем урегулировать вопросы оплаты!

Правление всегда открыто к диалогу: мы готовы обсудить удобный график погашения и найти решение, в рамках закона и Устава ТСЖ «Эдем».

Каждый вовремя оплаченный рубль — это вклад в общее благополучие посёлка: в чистые дороги, работающее освещение, исправные шлагбаумы и охрану, которая защищает всех нас.

Земельные участки и имущество: разумное управление активами

Вопрос о продаже земельных участков, составляющих наше общее имущество, поднимался и ранее. Во время нашей работы продажи были приостановлены в связи с тем, что мы усомнились в целесообразности продажи некоторых участков, и кроме того, пересмотрели подход к ценообразованию при реализации столь ценных активов.

Мы подошли к этой теме заново и вдумчиво, на следующих принципах:

- Часть участков (в том числе – примыкающие к МКД, зданиям торгового центра и мойке) **нужны всем нам** и используются всеми жителями на постоянной основе - и их отчуждение из состава общего имущества считаем не правильным! Анализ работы действующих бизнесов на территории поселка показывает, что мы имеем достаточное количество предприятий, оказывающих практически исчерпывающий перечень востребованных в нашем поселке услуг. Возникновение новых бизнесов на предложенных прежним Правлением к продаже земельных участках ни даст нам ничего, кроме появления в поселке новых посторонних людей, и их автотранспорта.
- В то же время, некоторые участки, очевидно, не представляют интереса с точки зрения возможности их использования всеми жителями в общих интересах, а их продажа позволит получить средства на действительно важные цели. Нами предложено вырученные от продажи участков и помещений средства частично направить на погашение долгов, а остальное направить на развитие поселка - приобретение других, критически важные для поселка активов. Соответствующие вопросы вы увидите в бюллетенях
- Нами уже заключены предварительные договоры на некоторое количество участков по стоимости, многократно превышающей ту, по которой сделки совершались ранее, до ноября 2024 Тем самым, мы на практике, документально подтвердили правильность нашего подхода к оценке стоимости наших земельных участков.

Вырученные средства мы предлагаем направить на приобретение в собственность или долгосрочную аренду земельных участков, которые ТСЖ фактически обслуживает, но которые юридически пока не принадлежат нам. Это позволит нам **«закрыть периметр» поселка** и существенно повысить уровень безопасности. Соответствующий вопрос вы найдете в бюллетенях Общего собрания собственников

Общая площадь участков, предлагаемых к продаже, составляет примерно 1200м² (12 соток).

Уже сейчас мы знаем, что часть участков вряд ли будут кем-то востребованы и проданы. Они были отмежеваны предыдущим Правлением по какому-то известному лишь им принципу... Тем не менее, ожидаем выручить от продажи участков и принадлежащего нам помещения в МКД№6 не менее 20 млн. руб. с учетом наших ожиданий по ликвидности

Напоминаем, что часть этих участков расположена в границах участков/заборов конкретных собственников. И многие годы фактически используется ими. В соответствии с Уставом ТСЖ мы обязаны обеспечить сохранность и оптимальное использование общего имущества, и не имеем возможности наблюдать за очевидными фактами «захвата» общего имущества, или использованием его в частных целях, пусть оно и было начато в БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ без умысла и давно. Всем собственникам в подобной ситуации будет **настоятельно предложено приобрести фактически занятый участок, или освободить его**. Соответствующие вопросы вынесены на голосование Общего собрания собственников

Отметим, что ТСЖ уже **выиграно дело** об обязанности снести постройки и освободить земельный участок, входящий в состав нашего общего имущества. Собственник данного объекта сменился, сейчас ведем «побуждение» нового собственника к приобретению спорного участка

Контрольно-пропускной режим и безопасность: это касается каждого!

Контрольно-пропускной режим, статус «закрытого поселка» — одна из главных причин, по которой многие из нас когда-то выбрали жизнь в «Эдеме». Мы все хотим, чтобы наши дети спокойно гуляли по посёлку, чтобы на территории было безопасно, тихо и уютно.

Многое в этом направлении нами уже сделано. Уверен, все заметили резкое сокращение (если не сказать — полное отсутствие) посторонних личностей, проводящих «досуг» на территории поселка), у нас больше нет отстойника автомобилей такси, не было жалоб на преступления против собственности и безопасности жителей.

Мы ведем борьбу со злостными нарушителями порядка и ПДД, создающими угрозу здоровью соседей.

Вопросы безопасности и контроля доступа сейчас актуальны, как никогда:

- Группа компаний «Самолёт» активно строит жилые комплексы вокруг нас — со стороны деревни Гаврилково, практически за забором посёлка. Без надёжного периметра «Эдем» может превратиться в проездную дорогу для жителей соседних микрорайонов, место их отдыха и развлечения
- **Завершается строительства дублёра Пятницкого шоссе**, что создаёт дополнительный риск возможной организации съезда к нашей территории, В худшем случае могут быть попытки организовать транзитный проезд и через наш посёлок.
- Открытый доступ — это неорганизованные парковки, рост криминала и реальная опасность для наших детей, гуляющих по территории.
- Наличие в периметре поселка «ничейной» земли в районе кварталов 8, 8а делает возможным проход посторонних.

Мы все помним попытки открыть поселок для свободного доступа (публичный сервитут) , попытки открыть ворота в сторону д.Гаврилково и прочие, предпринятые известными нам «соседями».

Мы отстаивали свою территорию, убедили администрации Московской области и Красногорска, органы исполнительной власти в том, что наш статус «закрытого поселка» **выбран нами самими**, наши КПП и мероприятия по контролю доступа - законны и основаны на решениях Собраний собственников.

Не в последнюю очередь мы добились этого благодаря тому, что теперь с апреля 2025 года наше ПРАВО собственности на КПП надлежащим образом зарегистрировано. Это было одним из наших приоритетов, и мы справились

Тем не менее, мы предлагаем еще раз подтвердить эти наши принципы, и ранее принятые решения, а именно: подтвердить необходимость пропускного режима, утвердить наши правила обеспечения доступа автотранспорта, и наше **НЕЖЕЛАНИЕ (ОТКАЗ)** открыть поселок для свободного проезда путем установления публичного сервитута, как это предлагала Администрация с подачи некоторых «соседей».

Просим вас подтвердить это, указав «ЗА» в пункте № 5 и «ПРОТИВ УСТАНОВЛЕНИЯ» пункте № 2 бюллетеня для голосования собственников помещений в ЭЖК «Эдем».

Нам всем очень важно еще раз услышать и зафиксировать мнение жителей - что мы и далее намерены оставаться закрытым, безопасным посёлком со своими внутренними правилами!

Смета и плата за содержание ОДИ

Долгие годы плата за содержание ОДИ («тариф») и смета составлялись без учета многих, фактически производимых ТСЖ затрат. О причинах такого подхода к подготовке сметы и размера платы за содержание ОДИ можно долго рассуждать, но не в этом наша задача...

Действующий размер платы на содержание ОДИ не пересматривался много лет. Скажем прямо: **он уже был не актуален еще в 2022 году**. С тех пор инфляция, рост цен на материалы, топливо и услуги сделали его совершенно недостаточным, что и привело к планомерному росту задолженности, начиная, как минимум с 2018 года.

Мы не знаем причин, почему долгие годы руководство ТСЖ не придавало значения увеличению кредиторской и дебиторской задолженности ТСЖ... почему фактически понесенные расходы не включались в смету, не знаем принципов, которыми руководствовались при подготовке отчетов....

Факт остается фактом – мы приняли управление поселком со значительными долгами...

Из материалов к собранию (пояснительные материалы к смете) легко установить, что если бы наш подход к управлению ТСЖ был бы применен ранее – мы не имели бы долгов, и несли бы только те затраты на работы и услуги, которые действительно необходимы поселку

Однако, теперь в состав сметы и платы за содержание ОДИ мы вынуждены включить как собственно погашение накопленных подтвержденных документально долгов, так и пустые, бесполезны расходы, такие как пени и неустойки, суммы по исполнительным листам, которые регулярно прилетают нам от единственного оставшегося кредитора – АО «Мосэнергосбыт». Надеюсь, это не прочтает наш уважаемый подрядчик по уборке территории – «Русьстрой», с которым мы вынужденно рассчитываемся с задержками, и не последует их примеру:)

Пени – это еще не вся проблема... в адрес ТСЖ уже поступали предупреждения о возможном ограничении подаваемой на поселок мощности от АО «Мосэнергосбыт».

Да, нам удалось оптимизировать расходы, сохранив весь перечень и качество работ и услуг.

Тем не менее, есть вещи, которые объективно невозможно обеспечить при текущем бюджете (размере платы за содержание ОДИ):

- невозможно погасить накопленные ранее долги и пени, причем пени продолжают расти;
- уходящая зима была серьезным испытанием: нам приходилось ограничивать количество работающей снегоуборочной техники, местами в ущерб скорости уборки. На весь посёлок работали два грейдера — мы все отметили, что этой зимой этого оказалось критически мало для оперативной расчистки дорог и межквартальных проездов.
- Невозможно увеличить штат дворников, чтобы в посёлке всегда было чисто и ухожено;
- Невозможно развивать инфраструктуру, обновлять имущество (дороги, освещение, зеленые насаждения, площадки, системы видео наблюдения и т.п.) что уже негативно сказывается на уровне комфорта в поселке.

За 16 прошедших месяцев мы показали, что даже в условиях недостатка средств, вызванного **искусственно заниженным ранее «тарифом»**, при грамотном и ответственном управлении можно сделать многое из того, на чем сейчас мы вынуждены экономить.

На собрания нами представлена смета на 2026 год, и расчет тарифа

Размер платы за содержание ОДИ рассчитан на основании сметы с описанием и обоснованием каждой статьи доходов и расходов. Там же представлен полный перечень услуг, которые ТСЖ оказывает всем собственникам ЭЖК «Эдем». Мы хотим, чтобы каждый понимал, на что и для каких целей идут собираемые ТСЖ средства.

Для обсуждения вопросов повестки собрания, вопросов по смете и размеру платы за содержание ОДИ, вообще всего, что касается объявляемых собраний, в официальном чате ТСЖ будет создан отдельная раздел.

Мы постараемся ответить на каждый вопрос.

Благодарим за внимание!

Благодарим всех вас за поддержку и доверие, которые мы чувствовали все время с момента начала работы!

Отдельно благодарим всех, кто не только словом, но и делом, и рублём помогал — участвовал в сборах на ремонт дорог, на другие нужды посёлка. Всех, кто проявил активность в отстаивании интересов поселка, принял участие в проводимых в поселке мероприятиях.

Просим всех собственников помещений и членов товарищества!

Пожалуйста, найдите время ознакомиться с повесткой и проголосовать. Ваш голос напрямую влияет на то, каким будет наш общий дом завтра. Так мы сможем вместе определить будущее «Эдема».

Мы верим, что вместе мы сделаем наш посёлок лучше.

С уважением,

Правление ТСЖ «Эдем»