

Меморандум инициативной группы

1. Зачем нужен этот меморандум

Уважаемые жители микрорайона «Фирсановка-Лайф»!

Инициативная группа предлагает провести внеочередное общее собрание собственников недвижимости и обновить органы управления товарищества.

Мы исходим из простой позиции: поселку нужна не борьба ради борьбы, а понятная, открытая и ответственная система управления. Решения по деньгам, инфраструктуре, долгам и тарифам должны быть прозрачными для жителей.

Кандидат на должность председателя ТСН — Игорь Федорович Макаров.

Сергей Катасонов, Иван Ломовцев, Виктор Прокопьев, Артем Цель идут в состав правления ТСН. Задача новой команды — выстроить рабочую модель управления, восстановить доверие и дать жителям понятную картину по состоянию дел.

2. Что сейчас вызывает вопросы у жителей

За последние годы у многих жителей накопились вопросы к работе ТСН. Наиболее важные из них:

- отсутствие регулярной и понятной ежегодной отчетности;
- недостаточная прозрачность доходов, расходов и обязательств ТСН;
- рост дебиторской задолженности;
- снижение платежной дисциплины из-за недоверия части жителей;
- непонятная картина по состоянию водоснабжения, канализации, электрических сетей и других объектов инфраструктуры;
- отсутствие публично понятного экономически обоснованного тарифа;
- отсутствие согласованного плана развития поселка и инженерных систем;
- нарастающий конфликт между теми, кто платит регулярно, и теми, кто не платит из-за недоверия к текущему управлению.

Ключевая проблема — потеря доверия. Когда жители не понимают, куда идут деньги и что реально происходит с инфраструктурой, часть людей прекращает платить. Судебное взыскание само по себе не решает проблему, если одновременно не восстановить понятные правила, отчетность и коммуникацию.

3. Наша цель

Цель инициативной группы — не разрушить существующую систему, а перезапустить управление ТСН на понятных правилах.

Мы предлагаем сформировать правление из жителей и собственников, которое сможет спокойно и последовательно решить базовые вопросы: документы, финансы, долги, тариф, техническое состояние поселка, вода, канализация, электрические сети и регулярная отчетность перед жителями.

4. Первые шаги после смены управления

4.1. Передача документов и дел новому правлению

Первый обязательный шаг — передача всех документов, электронных доступов, договоров, технических материалов и текущих дел ТСН новому председателю и новому правлению по акту приема-передачи.

Без полного комплекта документов невозможно ответственно управлять поселком, обслуживать инфраструктуру, работать с долгами, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

4.2. Аудит деятельности ТСН за 2022–2026 годы

Необходимо провести аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 2022 года по дату передачи дел новому правлению.

Цель аудита — не поиск виноватых ради конфликта, а получение объективной картины:

- сколько денежных средств поступало в ТСН;
- на что были потрачены средства;
- фактическая сумма дебиторской задолженности;
- есть ли кредиторская задолженность у самого ТСН;
- аудит действующих договоров;
- какие судебные дела и исполнительные производства открыты;
- какие обязательства есть перед подрядчиками, поставщиками и государственными органами;
- какие документы отсутствуют или требуют восстановления; актуализация реестра ТМЦ.

По итогам аудита жители должны получить понятный отчет и базу для дальнейших решений.

4.3. Экономически обоснованный тариф

Тариф на содержание поселка должен быть рассчитан не «на глаз» и не исходя из текущих споров, а на основе реальных расходов и обязательств.

В расчет тарифа должны входить:

- обслуживание инженерных сетей;
- аварийные работы;
- электроснабжение общих объектов;
- содержание дорог и освещения;
- бухгалтерское и юридическое сопровождение;
- работа с должниками;
- содержание общего имущества;
- резерв на аварийные ситуации;
- понятный план развития поселка.

Жители должны видеть, из чего состоит тариф, почему он именно такой и какие расходы можно оптимизировать.

4.4. Проверка инженерной инфраструктуры

Отдельный приоритет — техническая оценка состояния ключевой инфраструктуры поселка: водозаборный узел, скважины, канализация, насосное оборудование, электрические сети, дороги, освещение и иные объекты общего пользования.

Нужно получить не устные оценки, а понятную картину: что работает нормально, что находится в зоне риска, какие работы нужны срочно, какие можно планировать на следующий период и сколько это будет стоить.

4.5. Городская вода и централизованная канализация

Один из стратегических вопросов для поселка — возможность подключения к централизованным системам водоснабжения и канализации.

Это сложный проект, который требует технических условий, расчетов, проектирования, согласований, сроков и понятной модели финансирования. Но этот вопрос нужно начать прорабатывать системно, потому что от него напрямую зависит качество жизни жителей и устойчивость поселковой инфраструктуры.

Мы предлагаем рассмотреть отдельный прозрачный механизм: средства, поступающие от погашения задолженности, а также возможные добровольные целевые платежи жителей могут направляться в приоритетном порядке на проект подключения к централизованной воде и канализации.

Важно: такое направление средств должно быть оформлено только через решение общего собрания, отдельный учет, понятные правила расходования и регулярную отчетность перед жителями.

Для жителей, которые сейчас не платят из-за недоверия, это может стать понятной мотивацией вернуться к оплате: деньги направляются не просто «в общий котел», а на конкретную цель, важную для всего поселка.

4.6. Работа с долгами без раскола поселка

Проблема задолженности должна решаться одновременно в двух направлениях: юридическая работа с должниками и восстановление доверия.

Нельзя игнорировать долги, потому что от платежей зависит содержание поселка. Но также нельзя делать вид, что вопрос сводится только к судебным искам. Нужно объяснить людям, за что они платят, показать отчетность и предложить прозрачный план использования средств.

Новая команда должна выстроить одинаковые правила для всех: регулярная отчетность, понятные начисления, корректная претензионная работа, переговоры с жителями и юридические действия там, где это необходимо.

5. Детская площадка

Отдельно считаем важным зафиксировать: проведение общего собрания по вопросу смены председателя и правления ТСН не влияет на процесс выкупа детской площадки, который организован жителями.

Насколько нам известно, жители обсуждают выкуп детской площадки с оформлением права собственности на себя, а не на ТСН. Поэтому этот вопрос не должен смешиваться с вопросами смены управления, аудита, тарифа, долгов и инженерной инфраструктуры.

6. Принципы работы новой команды

- открытая отчетность по деньгам и решениям;
- публикация документов и разъяснений на официальных информационных ресурсах ТСН;
- понятная смета и экономически обоснованный тариф;
- приоритет по воде, канализации и аварийной устойчивости поселка;
- спокойная работа с долгами без публичного давления и без публикации персональных данных;
- одинаковые правила для всех жителей;
- регулярная коммуникация с жителями через сайт, чаты, объявления и другие каналы, предусмотренные Уставом.

7. Что предлагается решить на общем собрании

1. Прекратить полномочия действующих органов управления ТСН в порядке, предусмотренном Уставом.
2. Избрать новый состав правления ТСН в порядке, предусмотренном Уставом.
3. Избрать председателем ТСН Игоря Федоровича Макарова в порядке, предусмотренном Уставом.
4. Поручить новому правлению организовать передачу документов и дел.
5. Провести аудит деятельности ТСН за 2022–2026 годы.
6. Подготовить расчет экономически обоснованного тарифа.

7. Организовать обследование инженерной инфраструктуры.
8. Начать проработку подключения к централизованной воде и канализации.
9. Подготовить прозрачный механизм направления погашенной задолженности и целевых платежей на приоритетные инфраструктурные проекты.

8. Наша позиция

Мы считаем, что «Фирсановка-Лайф» может управляться спокойно, профессионально и открыто.

Для этого нужно принять решение на общем собрании, обновить органы управления, получить документы, провести аудит, показать жителям реальное состояние дел и начать системную работу по инфраструктуре, тарифу и долгам.

Главный результат, к которому мы хотим прийти — поселок с понятными правилами, прозрачными финансами, работающей инфраструктурой и восстановленным доверием между жителями.