

ОТЧЕТ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ЗЕЛЕНый МЫС»
О РАБОТЕ ОТДЕЛОВ И СЛУЖБ НП «ЗЕЛЕНый МЫС» В 2025 ГОДУ

Уважаемые жители!

Основные усилия работы дирекции в отчетный период были направлены на бесперебойное обеспечение жителей поселка коммунальными ресурсами, поддержание в работоспособном и исправном состоянии всех инженерных сетей, поселковой инфраструктуры, а также на обеспечение пропускного режима и безопасного проживания.

Хотел бы остановиться на основных мероприятиях и направлениях деятельности.

Касаемо Мероприятий, которые проводились службой Главного инженера:

По системе водоподготовки и канализования:

Система исправна, обеспечивает бесперебойное снабжение домовладений и других объектов поселка водой. Проводится ежемесячный мониторинг качества питьевой воды. В процессе проведения мониторинга качество поставляемой воды на протяжении отчетного периода в пределах нормы. Однако, периодически поступали жалобы от жителей на качество воды. После анализа всех обстоятельств, причиной загрязнения являлось забитые фильтры при вводе в дом, а также состояние трубопровода. Система трубопровода спроектирована так, что имеются тупиковые зоны, в которых происходит застой воды и выпадения в осадок железа.

После принятия мер по локальной очистке трубопровода проблема некачественной воды решалась.

В отчетный период произошла авария в водопроводной сети поселка. В районе КРК произошел порыв водопроводной трубы. Возможной причиной явилось движение грунтов и вымывание поверхностными водами «песочной подушки». Силами сотрудников НП и специализированной организацией трубопровод был восстановлен в кратчайшие сроки.

Хочется отметить, что водозаборный узел в настоящее время нуждается в проведении реконструкции. Оборудование, установленное на ВЗУ, работает около 20-ти лет. В основном это импортное оборудование, которое в силу сегодняшних обстоятельств недоступно к закупке. На рынке в настоящее время присутствует оборудование российского производителя, но для его замены необходимо выполнить проектные работы. После проектирования будет понимание его стоимости. Проектные работы включены в бюджет и план работ на 2026 год.

Оборудования КНС работает штатно. Проводится сезонное техническое обслуживание. Ежемесячно проводится очистка корзины. При помощи илососа удален осадок в виде песка и др. отложений в месте установки насосов.

Система электроснабжения

Система электроснабжения поселка находится в исправном состоянии, что обеспечивает бесперебойное снабжение домовладений и других объектов поселка электроэнергией. Проводятся плановые мероприятия по техническому обслуживанию оборудования.

1. Проведена чистка и протяжка контактов силовых кабелей в трансформаторных подстанциях, ЦРП и силовых щитах.
2. Осуществлена работа по установке узлов учета потребления электроэнергии домовладениями за территорией участков, что позволило жителям заключить «прямые» договоры с АО Мосэнергосбыт, тем самым снизив стоимость потребляемой электроэнергии.
3. Устранено две аварии питающих кабелей 10 кВт и лабораторное испытание за территорией коттеджного поселка. Электроснабжение поселка при этом осуществлялось непрерывно.

Благоустройство:

Мероприятия, проводимые по благоустройству, были направлены на поддержание спортивных объектов, МАФ, детских площадок в исправном состоянии, озеленении, а также на поддержание внешнего вида поселка в удовлетворительном состоянии.

1. Обновлена покраска детских площадок, выполнен мелкий ремонт.
2. На прогулочной зоне, отремонтированы и покрашены лавочки.
3. Произведен сезонный ремонт грунтовых теннисных кортов.
4. Силами сотрудников НП очищена значительная территория лесополосы в районе «мыса» от сухостоя.
5. Произведен ямочный ремонт дорожного полотна, залиты швы битумом, и частично обновлена краска дорожных бордюров.
6. Осуществлена сезонная установка/снятие плавающего понтона, произведен ремонт его ограждения.
7. Получено положительное заключение по внесению изменений в проект освоения лесов. Сдана декларация, подтверждающая разрешение на санитарную рубку 74 шт. деревьев
8. Проведена санитарная рубка и утилизация порубочных остатков 74 шт. деревьев.
9. Произведен ремонт забора, ограждающего поселок по ул. Лесная и ул. Яхтенная.

10. Выполнен ремонт дорожного полотна (брусчатки) на въезде КПП1.
11. Произведен ремонт хоккейной коробки (частично заменены бортовые листы, покрашены ворота, заменена сетка на воротах).

Озеленение прогулочной зоны

1. Закуплены и высажены цветочные растения на прогулочной зоне в количестве 325 шт.
2. Произведено обустройство цветочных клумб декоративной корой.
3. Осуществлялся полив и уход за растениями.

Состояние техники и мероприятия по ТО и ремонту:

Состояние техники удовлетворительное. Большинство единиц техники со сроком эксплуатации более 10 лет, что сказывается на стоимости ее обслуживания и ремонта.

1. Renault Kangoo AU2 14 96 - 1 ед.
2. ГАЗ-A21R33 (бортовая) - 1 ед.
3. КамАЗ 43253-G5 (КПМ) -1 ед.
4. МАЗ 551605-271 (самосвал) -1 ед.
5. МАЗ – 4370 (автовышка) - 1 ед.
6. Минипогрузчик JCB ROBOT 170 - 1 ед.
7. Минипогрузчик JCB ROBOT 110 - 1 ед.
8. Экскаватор погрузчик JBC 3CXS14M2NM -1 ед.
9. Трактор Беларусь-82.1 - 2 ед.
10. Снегопогрузчик КО-206АН - 1 ед.
11. Трактор Беларусь-320.4 - 1 ед.
12. Трактор ASTER 45FL CAB.TC. - 1 ед.
13. Мини-трактор Беларусь-132Н - 2 ед.
14. Погрузчик AVANT 220 - 1 ед.
15. Газонокосилка ездовая Etesia H124 DS - 1 ед.
16. Газонокосилка ездовая кайман - 2 ед.

На всей технике проводились сезонные технические обслуживания штатными сотрудниками. Силами сотрудников проведены сложные ремонты автомобилей КаАЗ, МАЗ, Снегоуборщика КО 206 по замене вышедших из строя механизмов сцепления. В связи с интенсивной эксплуатацией техники в период аномальных снегопадов, практически ежедневно выполнялся мелкий ремонт узлов и агрегатов техники.

Бухгалтерия и финансы:

В таблице представлен анализ фактического и планируемого выполнения бюджета за 12 месяцев 2025 года. Из таблицы видно, что планируемые поступления от коммерческой деятельности оказались выше на сумму 6.9 млн

руб. В тоже время фактические поступления членских взносов и сумм по вкладу ниже на 6.8 млн руб., Общие показатели поступлений от коммерческой и некоммерческой деятельности равны планируемым.

Расходы НП на 8,84 млн. руб. ниже запланированных. Основное снижение расходов произошло за счет снижения расходов на содержание УК.

За отчетный период оказано платных услуг жителям на сумму 300 650 руб.

Из них: За пропуск автотранспорта	106 350 руб.
Услуги сантехника	84 700 руб.
Услуги электрика	47 200 руб.
Подключение ВОЛС	62 400 руб.

Таблица для сравнения плановых и фактических финансовых показателей

Наименование статьи	2025	2025		
		план	факт	отклонение
СТАТЬИ ПОСТУПЛЕНИЙ				
Остаток денежных средств на 01.01.2025 г. (входящее сальдо)	4 000 000			
Депозит	12 000 000			
Фактическое поступление ежемесячных членских взносов и коммунальных платежей за ХВС	67 152 000	67 152 000	60 667 526	-6 484 474
Проценты по займам и вкладам (депозитам)	1 040 000	1 040 000	771 679	-268 321
Поступления от коммерческой деятельности	17 042 000	17 042 000	23 929 012	6 887 012
Итого поступлений:	85 234 000	85 234 000	85 368 217	134 217
ВСЕГО с учетом входящего сальдо на 01.01.2025 года и депозита	101 234 000			
СТАТЬИ РАСХОДОВ				
Расходы НП "Зеленый Мыс"	101 225 096	101 225 096	92 381 880	8 843 216
Расходы на содержание УК	58 033 096	58 033 096	50 459 423	7 573 673
Транспорт	2 676 500	2 676 500	1 786 295	890 205
Обслуживание дорог	130 000	130 000	60 300	69 700
Благоустройство/озеленение	10 984 000	10 984 000	11 872 171	-888 171
Охрана ЧОП	23 220 000	23 220 000	21 207 697	2 012 303
Затраты на обслуживание сетей (работы, услуги, материалы (кроме ВЗУ))	615 000	615 000	584 352	30 648
Электрохозяйство	400 000	400 000	2 073 181	-1 673 181
Имущественные налоги (земельный налог, окружающая среда)	3 186 500	3 186 500	2 767 195	419 305
Общепоселковые Мероприятия	360 000	360 000	768 233	-408 233
ВЗУ	1 020 000	1 020 000	748 033	271 967
Непредвиденные расходы	600 000	600 000	55 000	545 000

Сотрудники бухгалтерии в отчетный период занималась плановыми текущими мероприятиями, отраженными ниже:

1. Инвентаризация и списание товарно-материальных ценностей на расходы и в эксплуатацию.
2. Инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности юридических и физических лиц
4. Подключение новых собственников к системе Домиленд.
3. Внесение лицевого счета новых собственников в программу 1 С.
5. Подготовка реестра планируемых платежей на месяц и согласование с членами Правления.
6. Исполнение месячных бюджетов.
7. Исполнение бюджета 2025 г.
8. Распределение расходов на коммерческую и уставную деятельность.
9. Расчет налогов, взносов и предоставление деклараций в ИФНС, ПФР, Росстат и ФСС.
10. Оформление уведомлений на налоговые платежи в ИФНС.

11. Ежедневное отражение финансово – хозяйственных операций в программе 1С на основании первичных документов.
12. Настройка программы 1 С под новые требования законодательства.
13. Подготовка и предоставление документов и информации аудиторской компании для проведения аудита за 2024 год
14. Оформление почтовых отправок контрагентам.
15. Проведение сверок с контрагентами.
16. Начисление членских взносов и коммунальных услуг на лицевые счета собственников и рассылка квитанций на оплату за предоставленные услуги и потребленные ресурсы. Начисление эксплуатационных и коммунальных услуг юридическим лицам.
17. Подготовка проекта бюджета и сметы на 2026г.
18. Подготовка и расчет тарифов 2026 для обсуждения и принятия на Общем собрании.
19. Подготовка и предоставление документов для проверки в Минюст за 2022-2023 г.
20. Проведение мероприятий по работе с должниками. Рассылка предупреждений об образовании задолженности. Предоставление данных для юриста о задолженностях для претензионной работы.
21. Создание резерва по сомнительным долгам.

Мероприятия юридической службы

1. Судебная работа.

-Участие более чем в 100 судебных заседаниях по всем судебным делам по трем судебным инстанциям. Значительный объем судебной работы, работы с приставами проводится по наследникам Семенова ВА (техоптима).

Вынесены решения в пользу Партнёрства.

Ведется судебная работа по делам о привлечении к административной ответственности Партнёрства за неисполнение предупреждения, вынесенного в 2024 год в рамках внеплановой проверки (приведение устава в соответствие с законом и ряд иных требований Минюста к НКО). Участие в трёх делах о

привлечении к административной ответственности, обжалование в апелляционном порядке, более 15 заседаний.

2. Исполнительное производство.

-Подано в производство 5 исполнительных листов и 4 судебных приказа по взысканию задолженности с должников и проигравшей стороны процесса. В исполнительном производстве находятся дела на сумму ~ 3 300 000руб.

До момента возбуждения исполнительного производства ведется работа с каждым должником на предмет погашения долга в добровольном порядке (за вычетом исполнительного сбора приставов).

3. Судебные приказы.

-Поданы 8 заявлений на судебные приказы к должникам. Три приказа отменено, переданы дела в исковое производство. По пяти судебным приказам ведется исполнительное производство.

3. Претензионная работа.

- Работа с должниками (жителями поселка) Партнёрства и с контрагентами. Направлено более 30 претензии должникам НП с суммой задолженности свыше установленной суммы.

По результатам досудебного урегулирования спора по текущим платежам погашено в добровольном порядке более чем на 5 000 000 рублей (с учетом погашения долга банкротом ООО Зеленый мыс, и введения ограничения на заказ пропусков для гостей).

- Проведена работа с экспертными организациями по судебным гражданским и арбитражным делам. Анализ, сбор, подготовка комплекта документов и личное участие в выездных экспертизах.

4. Договорная работа.

- Проведена работа по разработке и согласованию разногласий договоров по текущей хозяйственной деятельности Партнёрства. Составлены дополнительные соглашения, проекты договоров, протоколы разногласий, соглашение о расторжении субаренды. Проведена работа с ЧОП Белый Вихрь в связи с новым договором, направлены претензии, акты, алгоритмы работы и т.д. Проведен правовой анализ договоров, внесены изменения в договоры со

всеми контрагентами в связи с введением НДС 5%, соглашения в связи с изменением тарифов для всех контрагентов.

Договорная работа с контрагентами по агентским договорам.

Договорная работа и судебные споры дочерней компании ООО Ника Стилль.

5. Корпоративная работа по текущим вопросам.

- Ведется работа по внеплановой проверке от апреля 2024 года по внеплановой проверке, инициированной по жалобе жителя в Минюст, направляются ходатайства о продлении срока, акты об устранении, оформляются документы и доказательства о устранении нарушений, выявленных в ходе проверки. Трижды подавался комплект документации с новым уставом на рассмотрение контролирующему органу Партнёрства - в Управление Минюста по Московской области. Разработаны и направлены в МЮ: возражения на акт проверки и предупреждение МЮ к Партнёрству, акт об устранении нарушений по повторному предупреждению, ходатайство о продлении срока на устранение нарушений, повторное заявление на продление срока на устранение нарушений в Уставе. Обжалуются отказы Минюста в государственной регистрации устава.
- Проверка протоколов правления по вопросам, относящимся к компетенции юриста.
- Направлены служебные записки по вопросам текущей деятельности и устранения нарушений в деятельности Партнёрства (на основе предупреждений МЮ) с указанием перечня вопросов, необходимых для утверждения/одобрения Правлением.
- По запросу жителей, проведена работа по отмене судебных приказов региональным оператором по сбору ТБО. Подготовлены документы от жителей, составлен инструктаж пошаговых действий жителям при возникновении ситуации с судебным приказом от Серг-Посад РО. Со стороны Партнёрства в РО по сбору ТБО направлены письма с требованием о прекращении действий в отношении жителей. Результат положительных. Значительный ряд лицевого счетов жителей Сергиево-Посадский

Региональный оператор аннулировал и требований по ним не будет в дальнейшем.

- Проведена работа по приведению Устава НП Зеленый мыс в соответствие с нормами ГК РФ и Закона О некоммерческих организациях. Подготовлено на согласование членам Правления устав в новой редакции. Подготовлены ответы, обоснования, пояснения по каждому пункту Устава.

5. Деловая переписка.

-Представление письменной позиции, ведение деловой переписки, участие в переговорах с членами Правления. Составлены 3 правовых/информационно-правовых/юридических заключения/справки по различным правовым вопросам Партнёрства.

Ведется деловая переписка с муниципальными органами власти.

6. Подготовка и процедуры проведения двух ОС в апреле 2025г и 17.05.2025г.
Разработка всей документации к ОС.

Всего по имущественным спорам взыскано и поступило на расчетный счет НП за 2025г сумма в размере более 7 000 000 руб.

- по исполнительному производству 2 125 000 руб.

- по решению суда в добровольном порядке более 5 000 000 руб.

СУДЕБНЫЕ ДЕЛА НП «Зеленый мыс» за 2025г - Приложение №5/1

Безопасность

1. Проводится ежедневный осмотр территории поселка;
2. Выявлены места возможного проникновения в поселок, заварены лазы в ограждении периметра.
3. Установлен контакт с участковым полицейским для взаимодействия по вопросам безопасности.
4. Продлен договор с сотрудниками Росгвардии на немедленное вооруженное реагирование в случае ЧС.
5. Особое внимание сотрудников ЧОП обращалось на качественное патрулирование, пропускной режим и быстрое реагирование на сигналы жителей об опасности.

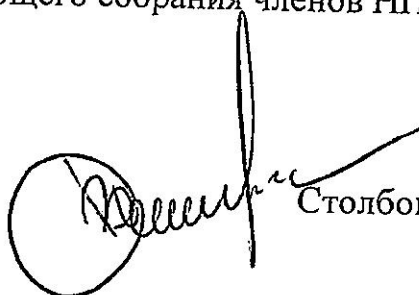
6. Выявленные недостатки в предоставлении охранных услуг устранялись в рабочем режиме.
7. Произведена замена электронных пропусков с составление новой базы автомобильных номеров.
8. Разработан и утвержден Правлением новый регламент пропускного режима.
9. Уточнена процедура принятия заявок на гостевые пропуска от лиц, имеющих задолженность по оплате взносов и за потребленные ресурсы.

Секретариат, кадры, диспетчерская выполняли текущие задачи по регистрации входящей и исходящей корреспонденции, приему и увольнению сотрудников, приему и обработке обращений жителей, ведение реестра членов НП и т.д.

Исполнительный Директор

1. Координация деятельности всех подразделений Дирекции, дача поручений и контроль их исполнения;
2. Прием собственников, жителей, доверенных лиц по различным вопросам.
3. Исполнение решений Общего Собрания членов НП и поручений Правления;
4. Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями, органами местного самоуправления и административными органами;
5. Проведение собеседований с кандидатами на замещение вакантных должностей;
6. Подготовка и согласование с членами правления годовых и месячных бюджетов и планов.
7. Подготовка и организация общего собрания членов НП.

Отчет подготовил
Исполнительный директор


Столбовских О.В.

СУДЕБНЫЕ ПРОЦЕССЫ за 2025 год

по состоянию на 20.03.2026

№	Номер дела	Участники дела	Состояние дела	Судья	Требования истца	Примечание
1	A41-67517/2023	Истец: НП Зеленый мыс Ответчик ООО РЭЛЛИНГ	судебное заседание отложено 20.04.2026 в 15.00	Бобкова С.Ю.	5 053 478,40	
2	02-0656/2026 (02-6244/2025) ~ М-4109/2025	Истец: НП "Зеленый Мыс" Ответчик: Мясликов В.Ф.	Назначено судебное заседание на 27.03.2026 09:45	Соломатина О.В.	621000 + проценты по ст. 395 ГК РФ	
3	02-0532/2026	Истец: НП "Зеленый Мыс" Ответчик: Галиева Е.Р., Семенов Д.В., Семенов Н.В., Семенов С.В.	Вынесено решение, 19.03.2026	Игнатова Е.А.	1095 000 + проценты по ст. 395 ГК РФ	
4	02-0531/2026 (02-4553/2025) ~ М-1829/2025	Истец: НП "Зелёный мыс" Ответчик: Петля О.М.	Вступило в силу, 03.03.2026	Неменок Н.П.	415 394,83 + проценты 126 000р	погашены по решению суда
5		Истец: НП "Зеленый Мыс"				

5	02- 0166/2026 (02- 6044/2025) ~ М- 1675/2025	Ответчик: Оносовская А.А., Оносовская М.А., Оносовская С., Терехова Е.М.	Обжаловано, 13.03.2026	Каржавина Н.С.	632 968,26 + проценты по 395 ГК	
6	02- 0067/2026 (02- 1435/2025) ~ М- 0360/2025	Истец: НП "Зеленый мыс" Ответчик: Черкасова Н.И.	Назначено судебное заседание на 16.04.2026 00.15	Москаленко М.С.	863 281,72 + проценты по ст. 395 ГК РФ	экспертиза
7	02- 17227/2025	Истец: НП "Зеленый Мыс" Ответчик: Галиева Е.Р., Семенов Д.В., Семенов Н.В., Семенов С.В.	Вступило в силу, 21.11.2025	Киприянов А.В.		передано по подсудности
8	33- 14572/2025	Истец: НП Зеленый Мыс Ответчик: До йников С.С.	Завершено, 16.04.2025		1 248 070 р	исполнительное производство
9	02- 4028/2025 ~ М- 3324/2025	Истец: НП "Зеленый Мыс" Ответчик: Галиева Е.Р., Семенов Д.В., Семенов Н.В., Семенов С.В.	Вступило в силу, 20.08.2025	Игнатова Е.А.		передано по подсудности
10	02- 2797/2025 ~ М- 1904/2025	Истец: НП "Зеленый Мыс", НП "Зеленый мыс" Ответчик: Балкаев М.Г.	Вступило в силу, 26.08.2025	Бугынин Г.Г.	621 533,95	отказ от иска в связи с полным погашением долга

11	13- 1524/2025	Заинтересованное лицо: Алтуфьевский ОСП, Семенов А.П., Семенов В.А. Заявитель: НП "Зелёный Мыс"	Вступило в силу, 02.11.2025	Начинкина Т.П.	1 033 728,66 р	замена должника в исполнительном производстве
12	02- 0448/2025 (02- 5199/2024)	Истец: НП "Зеленый мыс" Ответчик: Нечаев А.И., Нечаева О.Е.	Обжаловано, 14.10.2025	Тутунина О.А.	589 142,08 + проценты по ст. 395 ГК РФ	погашен основной долг по решению суда
13	02- 0374/2025 (02- 4246/2024) ~ М- 2204/2024	Истец: Некоммерческое партнерство содействия развитию благоустройства и эксплуатации клубного поселка "Зеленый мыс" Ответчик: Машкевич Л.И.	Вступило в силу, 22.07.2025	Рощина О.Н.	378 746,01 + проценты по 395 ГК	долг погашен по решению суда полностью: основной и проценты
14	33- 0212/2025 (33- 14001/2024)	Истец: НП "Зеленый Мыс" Ответчик: Мясников В.Ф.	Завершено, 16.07.2025		621000 + проценты по ст. 395 ГК РФ	апелляция в пользу партнерства
15		Истец: НП "Зеленый Мыс" Ответчик: Мясников В.Ф.	завершено		621000 + проценты по ст. 395 ГК РФ	кассация в пользу партнерства
	13-	Истец: Некоммерческое партнерство "Зелёный мыс"				ВЗЫСКАНО

16	0035/2025 (13-1242/2024)	Ответчик: Он осовская А.А., Оносовская М.А., Оносовская С., Терехова Е.М.	Вступило в силу, 25.02.2025	Жребец Т.Е.	632 968 руб + проценты 120 000 руб	приставами в полном размере и долг и проценты
----	--------------------------	---	-----------------------------	-------------	------------------------------------	---

МИРОВЫЕ СУДЫ

17	02-0701/178/2026 ~ М-0710/178/2026	Истец: НП "Зелёный мыс"	Вступило в силу, 14.03.2026		206 333, 89 руб.+проценты по ст.395 ГК	исполнительное производство
		Ответчик: Дзюбак Елена Альбертовна				
18	02-0915/331/2025 ~ М-1014/331/2025	Истец: НП "Зелёный Мыс"	Вступило в силу, 24.09.2025		184174,20 + проценты по дате фактического погашения долга	исполнительное производство
		Ответчик: Афанасьева Татьяна Дмитриевна				
19	13-0312/150/2025	Истец: НП Зелёный Мыс	Отказано в удовлетворении, 14.10.2025		отказано в выдаче дубликата судебного приказа	заявление и комплект доказательств направлен повторно в суд
		Ответчик: Малышева Валентина Семеновна				
20		Истец: НП "Зелёный Мыс"	Вступило в силу, 24.09.2025	Долгопрудненский судебный участок		взыскано приставами в полном размере
		Ответчик: Стрелец			378 753,35	

21	<u>5-21/2026</u> (<u>5-821/2025</u>)	02.12.2025	НП "Зеленый Мыс" - ст. 19.5 ч. 1;	133 СУ Мытищи	Постановление о назначении административн ого наказания (Обжаловано)	дело в апелляции
22	<u>12-259/2026</u>	01.04.2026	НП "Зеленый Мыс" - ст. 19.5 ч. 1;	Мытищински й городской суд	обжалование	
23	<u>5-749/2025</u>	05.11.2025	НП "Зеленый Мыс" - ст. 19.5 ч. 1;	134 СУ Мытищи	Постановление о прекращении производства по делу об АП	
24	<u>5-222/2025</u>	24.03.2025	НП "Зеленый Мыс" - ст. 19.5 ч. 1;	135 СУ Мытищи	Постановление о назначении административн ого наказания	