

Отчет правления о проделанной работе за 2020 год

I. Административные работы.

В 2020 году проделана следующая административная работа:

1.1 Формирование реестра членов товарищества.

Реестр - это список собственников участков, находящихся на территории товарищества. Ведение реестра стало обязательным 3 июля 2016 года: ФЗ-337 ввел в ФЗ-66 [статью 19.1](#) «Реестр членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения». 217-ФЗ от 29.07.2017 "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в статье 15 закрепил обязанность председателя правления товарищества по созданию и ведению реестра членов товарищества. Ведение реестра позволяет отследить общее количество земельных участков, количество членов товарищества, количество индивидуальных садоводов, документально подтвердить право владения либо пользования земельным участком на основании наследственных, либо иных прав. Также на основании реестра определяется количество собственников участков и площадь владения земельного участка для каждого собственника – данные необходимые для расчета суммы членских и целевых взносов, определения числа голосов, необходимых для соблюдения кворума при проведении общего собрания и принятия важных решений. При смене собственника земельного участка по дате перехода права собственности, зафиксированной в реестре членов, определяется сумма членских и целевых взносов к уплате.

Была проведена работа по актуализации всех собственников, актуализация не проводилась с 2013 года. Запрошены выписки на собственников участков через ФГИС в Росреестре документов, подтверждающих право собственности на земельные участки. Так же проведён анализ реестра 13 года и членских книжек и заявления о подтверждении членства в СНТ «Рябинка» от подавляющего большинства собственников, регулярно посещающих свои участки. Правление напоминает, что согласно части 4 статьи 15 ФЗ-217 «член товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения реестра членов товарищества, и своевременно информировать председателя товарищества или иного уполномоченного члена правления товарищества об их изменении. В случае неисполнения требования, установленного частью 4 настоящей статьи, член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации».

По данным Росреестра в СНТ «Рябинка» в настоящее время в товариществе 113 участков и 100 собственников, являющихся владельцами земельных участков, расположенных в границах товарищества. Из числа 100 правообладателей: 6 садоводов являются собственниками двух земельных участков; 1 садовод является собственником четырёх земельных участков, 1 садовод является собственником трёх земельных участков. У двух участков отсутствует собственник, так как наследники не вступили в права.

Всего в реестре 100 собственников, статус которых представлен в таблице ниже:

Статус	кол-во человек	кол-во участков
член СНТ «Рябинка» с основания или подтвердивший членство письменным заявлением или реестром 2013 года	87 чел.	94 участка 443,89 сотки
потенциальный член СНТ «Рябинка» (новые собственники, еще не принятые в члены - уч. №17, 26, 42, 46, 88, 112	6 чел.	6 участков 27,69 соток

Садоводы изъявившие желание вести в индивидуальном порядке или не подтвердившее членство - уч. № 66,69а 86,76,90	4 чел.	5 участков 17,98 соток
наследники, не вступившие в наследство имеющие статус вымороченные - уч. №72, 73,		2 участка 9 соток
НЕЖИЛЫЕ - членство прекращено, т.к. участком не пользуются с основания/более 5 лет - уч. 10, 84, 27	3 чел.	3 участка 11,39 соток
ИТОГО	100 чел.	113 участков 509,97 соток

На территории товарищества насчитывается 2 заброшенных земельных участка (№72, №73). В отношении данных заброшенных участков правление в текущем году планирует передачу заявлений в администрацию Советского района МО о признании брошенных участков бесхозными. На основании заявления от товарищества муниципальные органы имеют право подать заявление в суд, и по решению суда получить право распоряжения земельным участком.

Таким образом, на основании данных, собранных в реестре, определено количество и общая площадь земельных участков, участвующих в расчете при распределении общей суммы по приходно-расходной смете на 2020 год: 100 собственников с общей площадью 500,97 соток (всего по данным Росреестра на территории товарищества - 113 участков площадью 509,97 соток, минус 2 вымороченных участков площадью 9 соток).

1.2 Организован процесс эффективного информирования членов товарищества.

1.2.1 Проведена большая работа по организации эффективного информирования членов СНТ обо всех аспектах жизни товарищества и принимаемых решениях:

1.2.2 создан и функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТ «Рябинка» - snt-ryabinka.ru.

1.2.3 в популярном мессенджере WhatsApp организована группа для оперативного информирования садоводов, которая насчитывает к настоящему моменту 55 участников из за неадекватных высказываний отдельными садоводами и ненормативной лексики количество участников снижается;

1.2.4 планируется создание группы, с возможностью только информировать участников;

1.2.5 установлен информационный стенд на въезде №1 у дома сторожа товарищества, на котором размещена значимая информация о деятельности товарищества и материалы к общему собранию.

1.2.6 Посредством размещения информационных материалов, сообщений и статей на сайте и информационных стендах проводится не только информирование, но и разъяснительная работа по изменениям в действующем законодательстве. Все материалы и инфографика для сайта и стендов подготовлены председателем товарищества СНТ «Рябинка» с учетом особенностей и проблем садового товарищества.

1.3 Подготовлен проект Устава СНТ «Рябинка» в соответствии с действующим законодательством.

Устав товарищества необходимо привести в соответствие с нормами 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Необходимость утверждения новой редакции Устава

обоснована юридическими аспектами, так как с 01.01.2019 старая редакция Устава действует только в части, не противоречащей новому закону. Проблема в том, что в действующем Уставе нет разделов и положений, которые необходимы товариществу для нормального ведения финансово-хозяйственной деятельности. В настоящее время проект Устав отправлен на доработку и дополнение в связи с глобальными поправками в действующее законодательство, готовый проект будет представлен на ознакомление членам товарищества путем размещения текста на официальном интернет сайте, а также раздачи нескольких напечатанных экземпляров новой редакции для прочтения. После ознакомления и внесения всех требующихся поправок необходимо будет утвердить новую редакцию устава на общем собрании. Утверждение запланировано на 22 год после внесения новых поправок в ФЗ 217 и предложений сформированных союзом садоводов Татарстана

1.4 Проведен аудит деятельности товарищества и рекомендации по дальнейшему развитию

С результатами аудита можно ознакомиться в правлении товарищества.

1.5 Подготовлены проекты приходно-расходных смет, расчет суммы членских взносов и финансового-экономического обоснование расчетов.

Опираясь на нормы статьи 14 «Взносы членов товарищества» Федерального закона №217-ФЗ, подготовлены проекты приходно-расходных смет для утверждения общим собранием сумм взносов и сроков оплаты взносов. Проекты смет, документы финансового-экономического обоснования подтверждающие расчеты, размещены на интернет сайте товарищества в разделе «документы СНТ»

1.6 Проведена сплошная инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности.

В настоящее время задолженность перед поставщиками за оказанные услуги/выполненные работы носит текущий характер, просроченная задолженность отсутствует. Доступ к расчетному счету товарищества в Сбербанке имеют только председатель товарищества.

С 2020 года расчеты садоводов переведены в безналичную форму согласно п. 3, статьи 14, №217-ФЗ.

По состоянию на 1.05.2021 г. на основании проведенной инвентаризации расчетов с собственниками земельных участков, расположенных на территории СНТ, задолженность по оплате членских и целевых взносов, электроэнергии, плата за содержание (для индивидуалов). по данным бухгалтерского учета составляет 215809,00 (Двести пятнадцать тысяч восемьсот девять) руб. 00 копеек.

1.7 Проведена инвентаризация имущества общего пользования СНТ.

По результатам составлена инвентаризационная ведомость.

1.8 Бухгалтерский учет.

Была куплена программа 1С САДОВОД. Весь бухгалтерский учет с 1 июля 2020 года ведется в электронном виде. Весь налоговый и кадровый учет перенесён с бумажных носителей в 1С начиная с 2018 года. СНТ в 2020-2021 году прошло камеральную проверку в ИФНС №6 по Советскому району г. Казани. По результатам проверки СНТ полностью были пересданы отчёты РСВ за 2019 и первое полугодие 2020, 6 НДФЛ за 2019, 2НДФЛ за 2017, Декларация УСН за 2019 год. По результатам проверки СНТ за 2018-2019 г. За несвоевременную сдачу РСВ-1 согласно пункту №1 статьи 46 ФЗ №212 от 24 июля 2009 года. Размер санкций в данном случае может составлять до 5% от суммы тех страховых взносов, которые были начислены за последние 3 месяца отчетного периода. В

данные рамки попадают и неполные месяца. Максимальный размер санкции составляет 30 процентов от суммы взносов и не может составлять меньше 1 000 рублей.

Для уменьшения размера штрафов в ИФНС №6 было направлено ходатайство.

Предыдущим кассиром Ильмановой Р. не были переданы полностью все финансовые документы. 1) Кассовая книга, 2) Корешки РКО 3) Корешки ПКО. 4) Движение денежных средств в БАНКЕ. Ответственность за деятельность лежит на председателе правления СНТ в период с 2016 по конец первого полугодия 2020г. согласно записи в ЕГРЮЛ была Болонина М.Г.

Кроме того, в СНТ отсутствует ревизионная комиссия (Ревизор) избранный на общем собрании. Собрание проведенное 30 августа 2020 признано несостоявшимся из-за отсутствия кворума.

1.9 Делопроизводство.

Разработаны должностные инструкции сторожа, электрика, сантехника. Положение о ревизионной комиссии. Дорабатываются правила пожарной безопасности СНТ согласно Постановлению Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации"

1.10 Обеспечение безопасности и НСД посторонних на территорию СНТ. Не смотря на все усилия, прикладываемые правлением, остро стоит вопрос охраны СНТ. Забор по периметру СНТ отсутствует либо на 90 процентов находится в ветхом состоянии. Посторонними лицами осуществляется проход на территорию СНТ в весенне - осенний период через дальние ворота. В следствие, не закрывания ворот владельцами участка 76. Так в октябре 2020 года по причине оставления открытыми ворот, на территорию товарищества проникли неустановленные граждане в количестве трех человек в состоянии наркотического опьянения. Так же хозяева сделавшие калитки в заборе на свои участки не следят за состоянием калиток и запорных механизмов. Из-за незакрытых ворот на территорию СНТ проникает крупный рогатый скот, который рушит ограждения и вытаптывает посадки садоводов.

Так же правление напоминает - негосударственная охранная деятельность в РФ регулируется рядом федеральных законов (в т.ч. Законом № 2487-1 "О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации"), подзаконных актов, приказов МВД. Эти нормативные документы запрещают юридическим лицам вести охранную деятельность (при отсутствии правового статуса «Частного охранного предприятия», с особыми уставными задачами). СНТ является некоммерческой организацией и не может иметь лицензию на охрану имущества граждан. Согласно Закона РФ от 11 марта 1992 г. N 2487-1 "О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) ст.3 пп 6 и 7 и заключительного абзаца ст.3 Расходы на содержание сторожа-обходчика устанавливаются общим собранием. Зарплата у сторожа общим собранием установлена ниже МРОТ. Сторож отвечает только за сохранность имущества СНТ (Забор, Ворота, энергохозяйство СНТ, летний трубопровод с поливочным насосом). За сохранность личного имущества садоводов несёт ответственность собственник участка. Вход на участки собственников без их разрешения сторожу запрещен. Сторожу так же запрещено задержание нарушителей и посторонних - как наказуемая принудительная мера ограничения свободы объекта задержания.

Для охраны собственникам участков собственного имущества предлагается в частном порядке заключить договор с Лицензированным ЧОП. Примерные расценки абонентской платы в месяц: от 800 рублей пультовая охрана садового домика, от 1500 рублей тревожная кнопка с пультовой охраной. в месяц. Полная материальная ответственность. Установка оборудования от 12 000 руб. При условии, что подъездные пути в СНТ зимой будут очищены от снега. ЧОП несет материальную ответственность

Охрана СНТ предприятиями ЧОП стоит от 40 000 руб в месяц, с садоводами договор заключается отдельно

Полиция рекомендует установку камер видеонаблюдения на каждой аллее, доведения освещенности в ночное время до норматива с заключения договора с ЧОП.

II. Хозяйственные работы.

В 2020 гг. на территории СНТ «Рябинка» выполнены следующие виды работ по улучшению и поддержанию инфраструктуры:

2.1. Работы по реконструкции электрохозяйства товариществ

2.1.1. На собрании был утвержден целевой взнос на работы по замене аварийных деревянных опор в количестве 25 штук на ЖБ опоры согласно коммерческому предложению стоимость указанных работ составляла на июнь 289 470,00 руб. Подрядчиком на выполнении работ был выбран ООО «СТРОЙТЕХМОНТАЖ», так как он имеет все необходимые лицензии и допуска на работы. Данный ПО работает с СНТ Берёзка ГИПО и СНТ Виктория Остров. В Реестр недобросовестных поставщиков не входит. На территории СНТ данным подрядчиком была проведена замена одной опоры в 2017 году. Из-за самовольного захвата садоводами территории общего пользования (заужение проездов до 3 метров и установке самовольных построек), стало невозможно выполнения работы по ТЗ. После установки опор потребовалась перетяжка всего магистрального кабеля (530м с переподключением всех абонентов, что увеличило стоимость работ на 47 т. рублей, что не входило в первоначальную смету, в противном случае работы невозможно было завершить. По итогам было установлено 19 ЖБ опор из которых 4 анкерные, итого 23 шт. Одна опора была демонтирована силами садоводов. Провод СИП-4 2*16 длиной 112м. на 5 аллеях не был перекинут на новые столбы, так как он требует замены на всем участке на СИП 2 4*16 +1*35. (в смету не входит). В процессе работ на 1 аллею пришлось установить новую опору, так как опоры на территории 16 участка и на территории сторожа во избежании аварийных отключений требовали вывода из эксплуатации. Кроме всего прочего опоры ЛЭП не должны находиться у садоводов на участках (требование Россетей). Старые опоры не демонтировались в связи с нехваткой бюджета из-за должников. Не были установлены стяжки опоры и подкоса на 3 опорах. Был получен отказ от электрических сетей на отключения фидера 6КВ для замены двух опор вдоль главного въезда. Выходом из сложившейся ситуации является перекладка силового кабеля на участке 70 метров под землю.

Согласно договора №15 от 6 августа 2020 года. работы подрядчиком по замене опор до конца завершены не были. В качестве аванса частями были уплачены денежные средства в сумме 250 000 рублей. Работы подрядной организацией не закрыты и будут выполнены в июне по основному договору.

2.1.2. В 2020 году произведена замена 8 неисправных светодиодных светильников +1 датчик освещенности 6 новых + 3 датчика освещенности. Стоимость светильников составила 8 590,35 материалов составила 1 931,00, (Расценки по замене одного светильника составляют 1500,00 руб. установка нового 1100,00 стоимость датчиков 600 руб. итого 10 500 работы не были оплачены) в 2021 необходимо заменить остальные светильники отслужившие срок службы.

2.1.3. В 2020 году произведена замена электросчетчиков участок №4, №15 и установка нового участка №26 материалы заказчика. Так же были опломбированы 10 счетчиков. Работы по проверке приборов учета в 2021 году будут продолжены.

2.1.4. Работы по модернизации ВРУ (Около 110 участка) в 2020 году проведены не были из-за проблем с Электросетевой компанией и задолженностью садоводов по взносам. Средства предлагается перенести на 22 год в рамках установки системы УСПД АСКУЭ.

2.1.5. Проведены работы по модернизации насосной станции, что позволило более гибче регулировать график подачи воды в СНТ, что снижает потери электроэнергии и износ поливочного насоса. Система может работать так же в ручном режиме и включать подачу воды в случае возникновения пожара.

2.1.6 Был экстренно внепланово приобретен новый насос и напорный рукав к нему для подачи поливочной воды из-за сильной жары. По характеристикам дебет нового насоса выше, чем у предыдущего, но из-за неправильно расчёта трубопровода в 2018 году. и большого водоразбора увеличение давление, не ощущается между 1 и второй аллеями. Дебет нового насоса и всасывающего рукава рассчитывался исходя, что в 22 году будет использоваться емкость купленная СНТ в 2013 году, что сделает подачу воды более стабильной и напор сильнее. Старые насосы из-за отсутствия запасных частей (производители сняли с производства 3 года назад) восстановлению на данный момент не подлежат.

Кроме того, работы по возведению мостков в 2019 году были выполнены без каких либо предварительных расчётов, что делает невозможность их нормального использования для крепления насоса. По весне помост уходит под воду а в августе приходится еженедельно менять высоту подвеса, что является неоправданными дополнительными затратами.

2.2. Работы в сторожке.

1.2.1. Произведен ремонт электрохозяйства в доме сторожа, заменена электропроводка 5 метров, заменены 3 светильника, 2 розетки и два выключателя, что снизило риск возникновения пожара.

1.2.2. Заменен шланг и редуктор на газовый баллон стоимость 600 руб.

1.2.3. Установлен железный лист около печи, зоны прогара в печи замазаны глиной

1.2.4. Садоводами на безвозмездной основе передана газовая плита, телевизор, электрический чайник, монитор для видеонаблюдения.

1.2.5. Приобретен Б/У холодильник у 55 участка за 3000 руб + доставка 2000 руб

1.2.6. Сторожка укомплектована набором Б/У мебели в счет проживания строителей 33 участком.

1.2.7. Была прочищена скважина и установлен новый насос стоимостью 5490 руб, так же установлена труба и электросчётчик с автоматами, заглушка и отсекающий вентиль. Из остатков материалов планируется вывести подачу воды из скважины на придомовую территорию. (В октябре 2019 СНТ Виктория материк была ликвидирована общественная колонка, другого способа получения воды условно пригодной для питья нет)

2.3 Замена ограждения

2.3.1 Произведена замена разрушенного ограждения 70 метров. Работы были выполнены подрядчиком ИП Стенякин. Стоимость работ составила 101500руб 1450(погонный метр).

2.3.2 Дальнейшее проведение замены 74 метров возможно только, при условии ликвидации построек на 5 аллее и спила деревьев и уборки навозных куч собственниками участков (Оценка только работ составляет по демонтажу и выравниванию территории 5 аллеи составляет около 30 тысяч рублей в смете финансирование не заложено). Ответственность за надлежащие содержание территории лежит на владельцах прилегающих участков. В случае проверок, Росреестр может наложить штраф на владельца – нарушителя от 10 000 рублей. Кроме того из-за задолженности по взносам и катастрофическому росту цен на металл работы не удалось завершить до промерзания грунта. На май 2021 стоимость составляет аналогичного забора 2400 руб. за погонный метр, что не закладывалось в смету. Требуется расширение бюджета.

2.3.3 Так же г-жа Болонина за проживание строителей в сторожке в июле 2020 получила от владельца 18 участка сумму в размере 20 т.р. на перенос существующего забора на старые трубы от летнего водопровода (Установка труб была оплачена из членских взносов в 2019 году) Работы были выполнены на 13 метрах, работы по перемонтажу оставшихся на 17 метров были проведены силами ИП Стенякина и составили 12 750 руб.

2.3.4 Работы по демонтажу большей части забора были проведены по договору ГПХ частным лицом. Стоимость работ составила по договору 5 000 руб

2.4. Благоустройство территории.

2.4.1 Для установки столбов и замены разрушенной части забора произведена уборка строительного мусора - битые поребрики, камень, бой кирпича, глинозём, а так-же бытового мусора бутылки, пакеты, тряпьё. Сплено 8 кустарников. Работы проводились в ручную силами ПО «Энергосоюз» убрано 15 куб метров мусора, бытовой мусор в мешках вынесен к контейнеру. Грунт был использован на выравнивание площадки, Бой поребриков и бутовый камень забрали садоводы. Стоимость работ составила по договору с ООО «Энергосоюз» 20 000 руб. Собственник участка 110 своей вины не признаёт.

2.4.2 Не смотря на постоянное напоминание садоводам, мусор не доносится до контейнера, а сбрасывается на берег р. Казанка. В 2020 году при патрулировании акватории реки на садоводов было возбуждено административное дело и наложен штраф. Кроме того неоднократно замечено оставление мусора на аллеях, складирование веток, что не допустимо. Мусор должен быть вывезен и утилизирован.

2.4.3 Не все садоводы следят за посадками на участках, которые мешают проезду транспорта. На замечания правления убрать деревья реагируют крайне агрессивно.

2.4.4 Рассмотрено обращение владельцев участков 29 и 49 по спилу и обрезке крупномерных деревьев. Из-за дефицита бюджета работы планируется организовать в 2021 году и заложить в смету.

2.4.5 Отдельную благодарность правление выражает собственникам участка 83 за демонтаж аварийной опоры ЛЭП, покоса травы на аллеях в том числе около забросок и спила кустарников

2.4.6 Силами новых собственников ул. Школьная 32 была отсыпана аллея №4 боем кирпича.

2.4.7 В контролирующие органы поступило 3 обращения садоводов по благоустройству территории

III. Оценка деятельности, выводы и замечания по результатам проведенной работы.

Несмотря на многочисленные позитивные изменения, действующее правление отмечает ряд негативных моментов:

· среди членов товарищества существует значительный процент иждивенчески настроенных садоводов. Процент собираемости основных взносов на сегодня не превышает 80%. Одной из наиболее частых причин просрочки оплаты является незнание размеров и сроков оплаты взносов, непонимание процессов, происходящих в товариществе, незнание действующего законодательства в части обязанности собственника по содержанию имущества и Устава товарищества. Одной из популярных причин отказа от уплаты взносов называется отказ от пользования теми или иными ресурсами. Правление напоминает, что согласно статье 210 ГК РФ «Бремя содержания имущества» на собственника возлагается бремя и риск содержания собственности. Создание и содержание имущества общего пользования является прямой обязанностью садовода, пользование таким имуществом – его правом. Подробная информация и разъяснения по вопросу законодательно установленной обязанности оплаты взносов даны председателем правления в статье «Все ли платежи в СНТ обязательны», размещенной на интернет сайте товарищества.

также председатель и правление в процессе общения с должниками неоднократно сталкивались с хамским поведением и неприкрытой грубостью в общении. Правление напоминает, что контроль за своевременным сбором средств на содержание инфраструктуры и строительство объектов общего пользования является непосредственной обязанностью правления, также как обязанностью садовода является своевременная оплата взносов и сумм компенсации за использованную электроэнергию. Помните о том, что правление имеет законные основания для истребования задолженности, и, что один раз нахамив, Вы рискуете навсегда потерять репутацию адекватного и культурного человека.

в 2021 году правление намерено в полной мере использовать введение режима ограничения энергопотребления садоводам, имеющим задолженность не только по потреблению электроэнергии, но и по уплате членских взносов, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 1351 от 10 ноября 2017 г. В связи с этим председатель правления просит вынести на голосование по пункту повестки дня общего собрания «вопросы электроэнергии» предложение о введении режима ограничения потребления электроэнергии собственникам земельных участков №7, 11, 47, 100 за систематическую неуплату членских взносов (задолженность за 2018 – 2019 гг.), С целью предотвращения нанесения еще больших финансовых потерь товариществу правление, инициирует вопрос об установке новых приборов учета на опоры ЛЭП АСКУЭ. Кроме того с Января 2021, установка приборов учета в доме, на доме и без АСКУЭ является недопустимой.

От большинства садоводов поступило предложение целевые взносы рассчитывать не с сотки, а с квадратного метра. Правление учтет данное предложение.

правление субъективно отмечает, что в последнее время произошел заметный рост доверия садоводов к его деятельности, но вместе с тем, отмечается крайне низкая активность садоводов в общественной жизни. Основная причина того, что Правление пока не в силах организовать на должном уровне работу по всем необходимым направлениям – это нехватка инициативных и грамотных людей в правлении от каждой улицы.

Резюмируя все сказанное выше, само правление оценивает свою работу в 2020 году как удовлетворительную. Все проекты реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией. Еще раз призываем садоводов более ответственно относиться к вопросам своевременной уплаты членских и целевых взносов, за потребленную электроэнергию, что позволит эффективно и быстро решать задачи, стоящие перед СНТ «Рябинка».

Правление СНТ «Рябинка»