

Отчет председателя о проделанной работе за 2022 год

I. Административные работы.

В 2022 году проделана следующая административная работа:

1.1 актуализация реестра членов и собственников товарищества по состоянию на 15 мая 2023.

По данным Росреестра в СНТ «Рябинка» в настоящее время в товариществе 112 участков и 102 собственника, являющихся владельцами земельных участков, расположенных в границах товарищества. Из числа 102 правообладателей: 6 садоводов являются собственниками двух земельных участков; 2 садовода являются собственником трёх земельных участков, У одного участка отсутствует собственник, так как наследники не вступили в права.

Всего в реестре 102 собственника, статус которых представлен в таблице ниже:

Статус	кол-во человек	кол-во участков
Член СНТ «Рябинка» подтвердивший членство письменным заявлением или реестром 2013 года	82 чел.	92 участок
Садоводы изъявившие желание вести в индивидуальном порядке или не подтвердившее членство - уч. № 12, 16, 37, 38, 42, 48, 66, 67, 69, 69а, 72, 76, 85, 86, 88, 90	16 чел.	17 участков
наследники, не вступившие в наследство или утратившие участок имеющие статус вымороченные - уч. № 73.	1 чел.	1 участок
Неиспользуемые - членство прекращено, т.к. участком не пользуются с основания/более 5 лет - уч. 10, 84.	2 чел.	2 участка
ИТОГО	101 чел.	112 участков 509,97 соток

На территории товарищества насчитывается 1 заброшенный земельный участок №73. В отношении данного участка информация передана в Росреестр и администрацию советского района о признании брошенного участка бесхозным. На основании заявления от товарищества муниципальные органы имеют право подать заявление в суд, и по решению суда получить право распоряжения земельным участком.

1.2 Организован процесс эффективного информирования членов товарищества.

1.2.1 Обновлён функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТ «Рябинка» - snt-ryabinka.ru.

1.2.2 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 Обновлён проект Устава СНТ «Рябинка» в новой редакции в соответствии с действующим законодательством принятым на 2023.

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.

1.4 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 Бухгалтерский учет.

с 1 января 2023 года было изменено налоговое законодательство, изменилась форма отчетности в контролирующие органы (ФНС, ФССР, Росстат, Росприроднадзор, Роскомнадзор). Вся отчетность сдается в электронном виде. 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.

В настоящее время оплата поставщиками за оказанные услуги/выполненные работ 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 29.06.2023 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 **370 000 рублей**

1.7 Делопроизводство.

В 2022 году разработаны правила противопожарной безопасности, регламент по обращению с персональными данными. Отправлены досудебные претензии злостным должникам. Участок 72, 81, 76. Должники на почту за заказными письмами не явились.

1.8 Обеспечение безопасности и НСД посторонних на территорию СНТ. в 2022г Были заменены главные ворота въезда в СНТ на автоматические. Ворота открываются с помощью звонка на номер +79370080030 (заключен договор на услуги связи с ПАО «МегаФон») и индивидуального пульта с целью снижения затрат установлен и настроен собственными силами GSM модуль, настроена автоматика управления воротами и подведено электропитание и сигнальные кабели к датчикам без участия подрядной организации Экономия бюджета составил 14 000 руб. Не смотря на все усилия, прикладываемые правлением, остро стоит вопрос доступа посторонних на территорию СНТ. Забор по периметру на 90% СНТ отсутствует либо находится в ветхом состоянии. Председателем и сторожем в течении зимы и весны ремонтировался забор на участке 31, 73, 101. Ворота въезда со стороны М7 на территорию СНТ находятся в неудовлетворительном состоянии. Посторонними лицами осуществляется проход на территорию СНТ в весенне - осенний период через дыры в заборе и дальние ворота по причине отсутствия элементарной привычки закрывать после проезда и прохода на замок. Правление неоднократно делало замечание гостям и хозяевам которые не считают нужным закрывать ворота и калитки. Из-за незакрытых ворот на территорию СНТ проникает крупный рогатый скот из деревни, который рушит ограждения и вытаптывает посадки садоводов (по данному факту было написано обращение в администрацию города). С хозяином КРС была проведена разъяснительная беседа.

На территории СНТ установлены 8 видеокамер, позволяющих отслеживать обстановку, появление посторонних на территории СНТ. За прошедший год хищений на территории СНТ не было. Хищение урожая с участка 77 соседями, не было подтверждено, как и наличие посадок в виду ненадлежащего ухода за участком.

На территории СНТ под домиками 42, 68, 77, 84, 73, были замечены бродячие собаки. Дважды вызывались службы отлова бродячих животных. Собаки в количестве 8 особей были отловлены, чипированны и возвращены по закону на территорию обитания. Причина появления собак – это подкормка на аллеях и препятствие отлову со стороны не сознательных садоводов.

1.9. Работы по сетям электро и водоснабжения товарищества. Собственными силами на безвозмездной основе Проведены работы по переключению подвешного провода со старых опор ЛЭП на новые на участке от ТП до главных ворот. Аварийные опоры были демонтированы, так же садоводом с 61 участка была установлена ж/б опора на центральной аллее В 2023-2023 году произведена замена 7 вышедших из строя светодиодных прожекторов +3 датчика освещенности. Работы по замене выполнены председателем СНТ самостоятельно без взимания платы за работы. Последние опоры были заземлены

Отмечается двухкратный рост энергопотребления в СНТ по сравнению с 2019 годом и трехкратный по отношению к 2014 году. Из-за наплевательского отношения садоводов друг к другу и нарушения отпущенных лимитов электроэнергии на участок, в сентябре, октябре, мае происходит еженедельное отключение в выходные дни третьей фазы. Часть нагрузки в мае 2023 г перераспределена на другие фазы. На сегодня от третьей фазы запитаны дома 4, 6, 9, 16, 17, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 35, 45, 67, 69, 89. От второй фазы запитаны 2, 3, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 31, 46, 57, 60, 62, 64, 82, 79, 78, 94, 104, 105, 106, 107, 99, 98, 97, 81, 85, 112 От первой фазы запитаны 5, 8, 32, 33, 34, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 63, 66а, 68, 70, 71, 75, 80, 82, 83, 86, 85, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 103, 108, 110. Несмотря на просьбы председателя товарищества о снижение нагрузки в вечернее время, садоводы включают одновременно несколько энергоемких электроприборов. По результатам выборочных измерений были выявлены нарушители на участках 11, 21, 29, 33, 46, 95. Так же на многих участках электропроводка не соответствует требованиям ПУЭ, что может привести к пожару. Сети СНТ согласно договору электроснабжения с сетевой компанией не рассчитаны на отопление домиков в холодный период. Хочется напомнить,

что отпускная мощность на один домик составляет 900Вт, по проекту который имеется в электросетях. Но с учетом коэффициента одновременного потребления 1/3 составляет 3 квт. На данный момент сеть не рассчитана на отбор мощности в 90кВт отпущенной СНТ. Бюджетное решение на ближайшие 5 лет это - докладка дополнительного провода сечением не менее 35мм от ВРУ до 2 аллеи, с увеличением мощности вводного автомата до 150А с усилением части опор ЛЭП и заменой Стоимость с одного участка будет порядка 2500 рублей.

Желающие увеличить мощность до 15 КВт могут обратиться на прямую в сетевую компанию и перейти на прямые договора. Стоимость увеличения мощности по льготной цене составит 42 000 рублей + работы по строительству новой ВЭС составят 70 000 рублей на один участок, так как в СНТ нет технической возможности по транзиту электроэнергии потребителю в запрошенном объеме.

Согласно постановлению Правительства РФ от 4 мая 2012 г. № 442, а именно к п. 114 приборы учета, т.е. электросчетчики подлежат установке на границах балансовой принадлежности, а для садоводов - на границе земельного участка садовода. Данное нарушение должно быть устранено. Мощность автоматических выключателей должна соответствовать отпущенной мощности на участок.

Из-за жаркого лета 2022 подача воды и расход был увеличен вдвое, пропускная способность системы составила 15 тонн воды в час. В сутки потребление воды составляло порядка 30 тонн. Объемов перекачиваемой воды не хватает на верхние участки, что вызывает справедливый негатив со стороны садоводов. Зимой 2022 был проведен анализ и расчет потребления, для нормальной подачи воды требуется накопитель объемом не менее 30 000 литров и водозабор первого и второго уровня поднятия воды. Стоимость проекта составит порядка миллиона рублей (цена коллективной скважины со всеми документами составляет порядка 3 000 000 рублей, что является неподъемным для СНТ) существующая бочка купленная в 2015 году объемом 10 тонн для использования в системе полива нерациональна и не даст существенного эффекта, проектантом дана рекомендация к продаже.

В сентябре 2022 была попытка хищения насоса не установленными лицами, но из-за тяжести и габаритов насос сорвался и упал в иловые отложения, до 15 марта достать насос не представлялось возможным. Вызов водолаза обошелся бы СНТ в 60 000 рублей. Насос был поднят со дна своими силами, но в результате нахождения зимой в зоне промерзания, треснул фланец масляной камеры. Правление большинством голосов приняло решение о внеплановой замене насоса на аналогичный. После профессиональной экспертизы будет принято решение о ремонтпригодности и экономической целесообразности ремонта старого насоса.

В октябре и апреле по коллективному запросу МСУ Малых Дербышек, председателей СНТ Лесовод и Рябинка получено разрешение и произведена санитарная порубка аварийных деревьев вдоль заборов СНТ на землях города на средства и силами сетевой компании и Лесовод. Сетевая компания попросила нас демонтировать с березы воздушный кабель электропитания насоса, для дальнейшей вырубке дерева. Работы были проведены собственными силами, в замен был приобретен и проложен подземный кабель в трубе ПНД. Траншею помогли копать сознательные садоводы. Подачу воды удалось запустить к 30 апреля. Из за постоянного колебания уровня реки со дна поднимаются иловые отложения с мусором и забивают трубу на входе, что влечет падение давления в системе.

1.10. Благоустройство территории и противопожарная безопасность.

За лето 2022 и весну на территории СНТ собрано 5 мешков бутылок, пакетов, упаковок из под продуктов и презервативов. Вырублены деревья на 4,5 аллее и на 8 участке, которые задевали провода ЛЭП, так же обработаны гербицидом злостные сорняки вдоль забора со стороны улицы.

Отдельную благодарность правление выражает собственникам участков 55, 83, 71, 100, 112, 105-107, за надлежащее содержание территории около участков и по периметру СНТ. Хочу напомнить что собственники обязаны содержать земли общего пользования около своего участка в надлежащем состоянии, но делают это только половина. Это приводило дважды к поломке снегоотбрасывателя из-за попадания в шнек и кустарника и мусора.

Зимой на регулярной основе проводилась уборка снега (7 чисток раз за сезон) с аллей по договору ГПХ садоводом при помощи снегоотбрасывателя приобретенного СНТ в 2021 году на целевые средства. В январе после пожара в одном из садоводческих товариществ состоялась выездная проверка МЧС. Целью проверки исполнения правил ПБ, серьезных нареканий со стороны МЧС не было, кроме указания на растущие на аллеях деревья и кустарники которых быть не должно. Нарушители 88, 101, 102, 50 участки. Так же рекомендовано установить в домах пожарные извещатели.

Владелец участка 29 установил на проезде незаконно ограждение перекрыв проход и подъезд пожарной техники к участку №30 и возможность дальнейшей электрификации участка. Кроме того, незаконная хозяйственная деятельность на территории не принадлежащей собственнику участков 29, 29а и захват аллеи, воспрепятствовало подъезду техники для демонтажа аварийного дерева находящемуся за территорией СНТ, на земле МО Советского р-на г. Казани. В результате падения дерево повредило постройки хозяев. На предписание о приведение границ участков согласно генплана, собственник не реагирует.

Демонтирован пристрой к сторожке, собранный бывшем сторожем из остатков старых домов, так как он сгнил и развалился. Произведена профилактическая чистка и промывка скважины в сторожке

1.11 Газификация СНТ.

Три члена СНТ обратилось в газовую службу по вопросу газификации СНТ. Была встреча всех председателей СНТ кластера Малые Дербышки в ЭПУ Казань Горгаз Дербышки. Было разъяснено, что газификация будет проводиться до границ садоводческих товариществ, а внутренняя разводка и подключение домов будут осуществляться за счет самого СНТ. Заявка на догазификацию оформляется кем-либо из членов СНТ – собственником объекта капитального строительства, больше заявок от СНТ оформлять не нужно. В октябре 2023 около дальних ворот будет установлен ГРП. Для газификации СНТ юристы советуют создать отдельное от СНТ некоммерческое партнерство и провести совместное инвестирование в газопровод. Имеются несколько ограничений для захода газа в СНТ. 1) аллеи заужены и не соответствуют ширине в 4м. необходим вынос заборов 2) В СНТ у большинства участков и самого СНТ границы не уточнены, необходимо проводить комплексные кадастровые работы. 3) Проект газопровода рассчитывается на все СНТ 4) ГРС строится то же на все СНТ. Без этих условий газ не будет подключен. Кроме того, имеется коллизия в законе, что может к газопроводу подключиться любой желающий в обход собственника газопровода и земли. Собственники не имеют право препятствовать подключению.

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 90%. Одной из наиболее частых причин просрочки оплаты является нежелание содержать имущество общего пользования участок используется в качестве вложения капитала с целью дальнейшей перепродажи по более выгодной цене, 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.

- Тем не менее в последнее время произошел заметный рост доверия садоводов к деятельности председателя и правления, но вместе с тем, отмечается крайне низкая активность садоводов в общественной жизни.

Резюмируя все сказанное выше, само правление оценивает свою работу в 2021 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».

Председатель СНТ «Рябинка»