

Отчет председателя о проделанной работе за 2023 год

Административно-хозяйственная деятельность

1.1 актуализация реестра членов и собственников товарищества по состоянию на 19 мая 2024.

По данным Росреестра в СНТ «Рябинка» в настоящее время в товариществе 112 участков и 101 собственник, являющийся владельцем земельных участков, расположенных в границах товарищества. Из числа 101 правообладателей: 8 садоводов являются собственниками двух земельных участков; 1 садовод является собственником трёх земельных участков, у одного участка отсутствует собственник, так как наследники не вступили в права.

Всего в реестре 101 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	79 чел.	89 участков
Садоводы изъявившие желание вести в индивидуальном порядке или не подтвердившее членство - уч. № 7, 12, 16, 24, 25, 37, 38, 42, 48, 63, 66, 67, 69, 69а, 72, 74, 76, 84, 85, 86, 88, 90	22 чел.	22 участка
Участок перешедший на баланс СНТ- уч. № 73.		1 участок
ИТОГО	101 чел.	112 участков 499,32 соток в собственности физ. лиц

На основании запроса в администрацию советского р-на г. Казани о розыске собственника или правопреемника участка 73 было получено письмо на основании которого СНТ имеет право распоряжаться участком на свое усмотрение.

1.2 Организован процесс эффективного информирования членов товарищества.

1.2.1 Обновлён функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТ «Рябинка» - snt-ryabinka.ru. добавлены новые статьи и законы. Добавлено расписание автобусов 11 и 41С

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 в 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 финансово-экономическое 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 финансово-экономического обоснования подтверждающие расчеты, размещены на интернет сайте товарищества в разделе «документы СНТ»

1.5 Бухгалтерский учет.

Ежегодно вносятся изменения в налоговое законодательство РФ, изменились формы 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. Штрафы за некорректную сдачу или просроченную отчетность отсутствует

В настоящее время оплата внешним 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 19.05.2023 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 индивидуальных) по данным бухгалтерского учета составляет 343 000 рублей

1.6 Делопроизводство.

В 2023 году разработаны правила противопожарной безопасности, регламент по обращению с персональными данными. Отправлены досудебные претензии злостным должникам. Участок 12, 84, 110. Должники на почту за заказными письмами не явились. По задолженностям за бывшими хозяевами участка 16 задолженность за 22 год (право наследования переходило несколько раз, конечный круг лиц составляет 6 человек), С бывшей владелицы участка 74 взыскание долга является проблематичным (бывший собственник признана недееспособной, сын проходит процедуру банкротства) предлагается по двум участкам долги списать, так как судебные издержки будут выше взыскиваемой задолженности, вопрос вынести на ОС.

1.7 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. Вендором Домовой IP ошибка в программном обеспечении (октябрь 2023) не учитывающая две последних цифры в номере телефона, в результате на территорию могли проезжать посторонние.

На территории СНТ установлены 8 видеокamer, позволяющих отслеживать обстановку, появление посторонних на территории СНТ. Видеокamеры контролируют исключительно проезды и дороги. Участки собственников kamеры не контролируют Согласно ст. 23 Конституции РФ, Части 1 ст. 24 Конституции РФ, п. 1 ст. 150 ГК РФ Согласно п. 1 ст. 152.2 Гражданского кодекса РФ не допускаются без согласия гражданина сбор, хранение, распространение и использование любой информации о его частной жизни, в частности сведений о его происхождении, о месте его пребывания или жительства, о личной и семейной жизни.

Для обеспечения сохранности собственного имущества рекомендуется принять решение по установке владельцам участка охранные системы самостоятельно или обратиться в профильные организации, как сделано это уже несколькими собственниками.

За прошедший год было одно хищение на территории СНТ из домика на участке 42 инструментов и личных вещей. Злоумышленники предполагается, что проникли со стороны Ноксы. Посторонних на территории, кроме наемных работников на участке 38 замечено не было.

На территории СНТ под домиками 42, 50, 15, 73, была замечена безнадзорная собака. Дважды вызывались службы отлова бродячих животных. Собаку в количестве 1 особи отловить не получилось, после установления морозов, собака самостоятельно поменяла релокацию, попыток вернуться не предпринимает на территорию. Причина появления собак – это подкормка и препятствие отлову со стороны несознательных садоводов.

В 2023 проведена полная замена аварийных секций внешнего забора вдоль участков 31, 44, 112,100-105 из профнастила, что прекратило НСД со стороны Казанки. Работы по замене забора необходимо продолжить, так как остались еще проблемные участки со стороны Ноксы и Казанки.

Есть нарекания к садоводам, пользующиеся услугами такси, доставкой грузов. При заказе большегрузной техники до участка, собственник обязан встретить и сопроводить технику от ворот до участка, а после выполнения работ сопроводить за пределы СНТ. Убедившись в отсутствии повреждений чужого имущества. При заезде со стороны дальних ворот, при попустительстве собственников, таксисты не закрывают ворота в результате на территорию заходит крупнорогатый скот из деревни. За проникновение животных на территорию СНТ и нанесение ущерба другим собственникам, персональную ответственность несут собственники, которые допустили проникновение животных.

Имеются неоднократные прецеденты по оставлению машин на аллеях на длительное время. ГИБДД имеет право оштрафовать владельца автомобиля за нарушение ПДД. Пункт 12.4 штраф по ст. 12.19 КоАП: 500 рублей за «нарушение правил стоянки-остановки», либо 2000 рублей — за «создание препятствий для движения других ТС».

Согласно, Кодексу об административных правонарушениях РФ, за несанкционированное перекрытие проездов, препятствующих свободному проезду пожарных автомобилей, предусмотрена административная ответственность в виде штрафа для граждан до 3000 рублей, для должностных лиц до 15000 рублей, для юридических лиц - 200000 рублей.

В июле был унесен замок с дальних ворот исключительно садоводами СНТ. Замок был приобретен новый.

1.8. Работы на электросетях товарищества.

В связи с двухкратным ростом потребления электроэнергии в 2023 году и трехкратным к 14 году, появления новых собственников проживающих круглогодично, Общим собранием было принято решение увеличить пропускную способность сетей до отпущенных мощностей на СНТ. В сентябре, октябре 2023, апреле 2024 проведены работы по докладке дополнительного 3 фазного подвешенного провода сечением 35мм от ВРУ до участка 44, что позволило СНТ разделить на 2 независимых линии и увеличить пропускную способность всей сети. Произведена установка 16 новых опор, демонтированы аварийные деревянные опоры. Установлены дополнительные подкосы. Был поднят провод от ВРУ до 1 аллеи на 2 метра на всех опорах, что позволяет снизить риски повреждения при проезде негабаритных автомобилей и работе строительной

техники. По 1 Алее был проложен 3х фазный провод сечением 25 квадратов по новым опорам взамен однофазного 16 квадратов. Оставлен запас для выносов ПУ на опоры. Произведена замена 7 вышедших из строя светодиодных прожекторов +5 датчиков освещенности. Вместо них установлено 5 консольных светильников по главной и центральной аллеям.

Из-за наплевательского отношения садоводов друг к другу и нарушения отпущенных лимитов электроэнергии на участок, в сентябре, октябре, мае происходили еженедельное отключение в выходные дни третьей и второй фазы. Несмотря на просьбы председателя товарищества о снижении нагрузки в вечернее время, садоводы включают одновременно несколько энергоемких электроприборов. По результатам выборочных измерений были выявлены нарушители на участках 16, 46, 94, 107. Так же на многих участках электропроводка не соответствует требованиям ПУЭ, что может привести к пожару. Очень много несознательных садоводов, которые самовольно меняют автоматы с 16А на более мощные. Собственники не учитывают, что сети в домиках в 80% случаев рассчитаны на нагрузку не более 10А. Так же хочу напомнить всем, что электроэнергия отпускаемая на СНТ предназначена исключительно для бытовых нужд, пиковая нагрузка не должна превышать 3 кВт на одного пользователя.

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 5 000 рублей за каждый дополнительный киловат. 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 каждым участком самостоятельно согласовав работы с правлением. Мощность автоматических выключателей должна соответствовать отпущенной мощности на участок. Это одно из условий передачи сетей в сетевую компанию, без 100 процентного выноса всех ПУ на границу участков передачу осуществить невозможно.

Другие выявленные критические нарушения:

Участок 17 самовольно демонтировал ПУ не известив председателя и правление, кроме того у прибора учета истек срок поверки. Новому владельцу вынесено предписание о замене ПУ.

Участок 38 самостоятельно демонтировал ПУ, заменив на неисправной, демонтировал автоматы, грубо нарушив ПУЭ, что чуть не стало причиной пожара. Был составлен акт, участок отключен от электроснабжения.

Участок 8 падение старых плодовых деревьев на ЛЭП привело к разрушению конструкции крепления провода к фасаду дома и срыву провода из зажимов. Для восстановления подачи ЭЭ необходимо произвести перенос точки крепления на домике.

В связи с неисправностью были заменены счетчики ЭЭ участок 107, 108, 70, 45 и вынесены на опоры. Работы по выносам счетчиков в 2024 планируется продолжить. Работы и материал оплачивает собственник участка отдельным договором.

В соответствии с п.80 и п.81 раздела VII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. «учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

Представитель правления СНТ имеет право требовать замены электросчетчика в случаях: 1. нарушение пломбы; 2. его неисправности, установленной актом ресурсоснабжающей организации (РЭС); 3. окончания срок его службы.

1.9. Работы на сетях водоснабжения

В 2023г. был заменен насос и напорный рукав. Так же демонтирован подвесной электрический кабель питающий насос и перенесен под землю.

Была перенесена станция управления насосом из сторожки в сарай.

В результате проведенных мероприятий давление воды и напор увеличились в 3 раза.

Из-за больших перепадов уровня воды в бассейне Казанки назрела необходимость установки насоса на понтон для его удобного обслуживания, исключения забора иловых отложений со дна, повреждение насоса и засорения распределительной сети. Так же на помост имеются нарекания со стороны ГИМС из-за его небезопасности во время весеннего разлива

1.10. Благоустройство территории и противопожарная безопасность.

За сезон 2023-2024 на территории СНТ собрано 3 мешка бутылок, пластиковых пакетов. Вырублены деревья на 5 аллее. Садоводы должны заботиться о своих насаждениях на своих участках. Высокорослые деревья не должны расти в створе ЛЭП и ветви задевать провода. 22, 8 участок привели насаждения в надлежащие состояние. Есть замечания к владельцам

26, 46, 63, 69, 77, 68, 8 участков ветви деревьев лежат или нависают над ЛЭП и свисают на дорогу. В 23 году в результате шквалистого ветра падение ветхой яблони на участке 8 привело к обрыву ЛЭП.

Хочу напомнить, что собственники обязаны содержать земли общего пользования около своего участка в надлежащем состоянии, но делают это только половина. Это приводит зимой к поломке снегоотбрасывателя из-за попадания в шнек кустарника и мусора. На многих участках кустарник выходит за границы участка и мешает проезду машин.

Зимой на регулярной основе проводилась уборка снега (10 чисток раз за сезон) с аллеей по договору ГПХ садоводом при помощи снегоотбрасывателя. Была попытка почистить аллею Барсиком, возникла проблема с уборкой из-за зауженности аллеи. Самовольный вынос заборов на ЗОН создает массу проблем как самим собственникам, так и всему СНТ как в хозяйственной деятельности СНТ так и в развитии на перспективу.

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 Гор газ Дербышки.

Согласно постановлению правительства от 16 апреля 2024 года №484 газ возможно провести по территории СНТ до каждого домовладения при условии выполнения требований:

СНТ должно находиться в границах газифицированного населенного пункта. (выполняется)

ширина всех аллей должна быть не менее 4м. (не выполняется на большей части СНТ, согласно ПП РФ от 20.11.2000 № 878, СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями N 1, 2) расстояние от оси трубы до строения должно быть не менее 2м в каждую сторону. Тут каждый собственник должен самостоятельно отодвинуть забор от дороги, не смотря на то, что удалось зарегистрировать права на участок и отмежевать пользуясь ошибками в Росреестре. Так же хочу напомнить садоводам что изначально при выделении участков ширина аллей составляла не менее 4 метров, а главной и центральной 4,5)

должно быть проведено межевание СНТ (межевание имеет смысл проводить после выполнения предыдущего пункта)

должно быть проведено общее собрание и принято решение по догазификации СНТ.

дом в который планируется подвести газ должен быть зарегистрирован как жилой, нанесен на кадастровую карту и иметь адрес. (Таких домов в СНТ всего три, остальные не оформлены должным образом или таковыми не являются Садовые дома, предназначенные для сезонного пребывания и не являющиеся жилыми домами, догазификации не подлежат).

При выполнении всех условия заявитель может подать пакет документов, и возможно запрос будет удовлетворен.

РИСКИ:

При строительстве газопровода будут перекопаны все дороги и понадобится восстановление (отсыпка щебнем) после работ по оценкам для СНТ это обойдется порядка 800 000 тысяч рублей.

Тех обслуживание газопровода на территории СНТ обойдется в год порядка 240 т.р. Стоимость с одного участка будет целевым взносом плюс в год порядка 2,5 т.р. даже тем, у кого нет возможности и желания проводить ГАЗ.

Наличие газа за забором при продаже участка не является ключевым фактором при покупке и не дает увеличения стоимости участка, так как имеются уже газифицированные СНТ, а стоимость только подводки газа без учета стоимости газового оборудования составляет порядка 180-300 тысяч рублей.

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

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

• среди собственников недвижимости в товариществе существует значительный процент иждивенчески настроенных садоводов, особенно среди новых собственников. 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. Хочу напомнить, 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.

• Резюмируя все сказанное выше, само правление оценивает свою работу в 2023 году как удовлетворительную. Все проекты реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией. Еще раз призываю 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».

Замена разрушенных участков забора

Было



Стало



Было



Стало

