

Отчет председателя о проделанной работе за 2024 год

Административно-хозяйственная деятельность

1.1 актуализация реестра членов и собственников товарищества по состоянию на 15 апреля 2025.

По данным Росреестра в СНТ «Рябинка» в настоящее время в товариществе 112 участков и 100 собственников, являющийся владельцем земельных участков, расположенных в границах товарищества. Из числа 100 правообладателей: 9 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 100 собственников, статус которых представлен в таблице ниже:

Статус	кол-во человек	кол-во участков
Член СНТ «Рябинка» подтвердивший членство письменным заявлением или реестром 2013 года	84 чел.	90 участков
Садоводы изъявившие желание вести в индивидуальном порядке или не подтвердившее членство - уч. № 7, 12, 13, 24, 25, 38, 42, 48, 66, 67, 69, 74, 76, 81, 84, 85, 86, 88, 90, 110	20 чел.	22 участка
Участок перешедший на баланс СНТ- уч. № 73.		1 участок
ИТОГО	100 чел.	112 участков 49032,61 соток в собственности физ. Лиц.

1.2 Организован процесс эффективного информирования членов товарищества.

1.2.1 Переработан сайт СНТ - snt-ryabinka.ru. добавлены новые статьи и законы.

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 устав СНТ «Рябинка» в новой редакции в соответствии с действующим законодательством принятым в 2023.

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»

1.5 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 15.04.2025 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 **384 000 рублей** задолженность удаётся снижать благодаря планомерной работе с должниками.

На основании проведения межевания садоводами изменилась площадь участков в связи с уточнением границ, что внесло корректировку в расчеты взносов

1.6 Делопроизводство.

В 2025 регламент по обращению с персональными данными. Отправлены досудебные претензии злостным должникам. Участок 37, 84, 74, 110. Должники на почту за заказными письмами не явились.

1.7 Обеспечение безопасности и НСД посторонних на территорию СНТ.

В 2024г владельцем участка 16 был разобран забор и на этот момент не восстановлен по договоренности.

С середины декабря 2024 по январь 2025 на территорию СНТ неоднократно проникала закладчица наркотических веществ с целью установки закладок, в течении двух дней на территорию заходили наркоманы, которых сторож и председатель выпроваживали с территории. Ориентировки передвались в отдел полиции, двое были задержаны. При просмотре камер видеонаблюдения попалась женщина с собакой она заходила на территорию СНТ со стороны леса через Ноксу. Так же жаловались на рост наркоманов соседние СНТ. В результате проведенных мероприятий женщина была задержана. Проход из вне был закрыт колючей проволокой на 110 участке и 16 как временный вариант.

Одна камера была разбита злоумышленниками. Другая камера вышла из строя. Камеры оперативно заменены из резерва.

На территории СНТ установлены 8 видеокамер, позволяющих отслеживать обстановку, появление посторонних на территории СНТ. Видеокамеры контролируют исключительно проезды и дороги. Участки собственников камеры 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 владельцам участка необходимо установить охранные системы самостоятельно или обратиться в профильные организации, как сделано это уже несколькими собственниками.

За прошедший год было три хищение на территории СНТ неустановленными лицами инструментов и личных вещей с территории участка. Пострадали участки 85, 96, 83 Злоумышленники проникли со стороны Ноксы в районе 84 заброшенного участка. Записи с камер системы видеонаблюдения сохранены. Потерпевшие отказались писать заявления в полицию.

Дважды вызывалась служба отлова безнадзорных животных. Животные были отловлены на территории промзоны на ул. Поперечно-Ноксинской. Благодаря разъяснительной работе среди садоводов, на территории СНТ животным не удалось обосновываться.

В 2024г. Работы по замене разрушенной части забора были приостановлены в связи с началом комплексных кадастровых работ РОСКАДАСТРОМ – работы финансируются из бюджета РФ – заказчик муниципалитет г. Казани. Работы по установке забора в полном объеме планируется провести после согласования границ территории между городом, СНТ и собственниками участков. Так же работы по замене забора необходимо продолжить в последующие годв, 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.

1.8. Работы на электросетях товарищества.

Общим собранием было принято решение увеличить пропускную способность сетей до отпущенных мощностей на СНТ. В сентябре 2024г проведены работы по модернизации ВРУ и замене провода СИП-4-25 на СИП-4-70, Произведена замена 8 вышедших из строя светодиодных прожекторов +5 датчиков освещенности. Вместо них установлено 5 консольных светильников и заменены 3 прожектора. Добавлен дополнительный светильник на 4 аллее.

Так же хочу напомнить всем, что электроэнергия отпускаемая на СНТ предназначена исключительно для бытовых нужд, долговременная нагрузка нагрузка не должна превышать 3,2 кВт на одну точку включения.

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.

В ходе проверки обнаружено безучетное потребление ЭЭ участками 42, 45, 12, приборы учета заменены с выносом на опоры. Работы по выносам счетчиков в 2025г необходимо продолжить для передачи сетей в энергоснабжающую организацию (Передачу планируется начать в 2026 году). Работы проводит собственник участка самостоятельно за свои средства и далее уходит заключать договор с татэнергосбытом..

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 2024г. Устранено два повреждения водопровода заменены две головки гидрантов. Планировалось установить новый понтон плавучести и демонтировать помост, но в связи со сменой правления союза садоводов Татарстана у СНТ появилась возможность пробурить артезианскую скважину и установить водонапорную башню по Гос. Программе, что обеспечит подачу чистой питьевой воды круглосуточно на протяжении всего теплого периода. Надобность в работах по сооружению помоста стала неактуальна, собранные средства предполагается использовать под госпрограмму. Если решение будет принято, необходимо помост демонтировать из-за опасности столкновения с ним маломерных судов, не дожидаясь предписания контролирующих органов.

Была продана не использующаяся емкость, в связи с невозможностью использования по назначению в качестве накопителя из-за большой тяжести.

1.10. Благоустройство территории и противопожарная безопасность.

За сезон 2024-2025 на территории СНТ собрано 3 мешка бутылок, пластиковых пакетов. Вырублены деревья на 4 аллеи вдоль границы. Вырублены деревья на 73 бесхозном участке, так же поросль кустарника и борщевика сосновского на протяжении всего сезона обрабатывалась гербицидом. На территории сторожки утилизировано 7,5 кубометров мусора и веток путем сжигания.

Хочется напомнить, что Садоводы должны заботиться о своих насаждениях на своих участках. Высокорослые деревья не должны расти в створе ЛЭП и ветви задевать провода и нависать над проездами. К нарушителям со стороны МЧС может быть применен штраф. Так же собственники обязаны содержать земли общего пользования около своего участка в надлежащем состоянии, но делают это не все. Это приводит зимой к поломке снегоотбрасывателя из-за попадания в шнек кустарника и мусора. Так же хочу напомнить, что правилами сп 53.13330.2019 запрещена высадка кустарника и крупномерных деревьев на земли общего пользования. Такие деревья и кустарник будут убраны без предупреждения. Нынешней зимой уборка снега была проведена дважды из-за малоснежной теплой зимы при помощи снегоотбрасывателя. 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.

Отсыпана часть 3 аллеи дробленным бетоном, так же было отсыпаной на перекрестках 1 аллеи, 2 аллеи и в середине главной аллеи, для удаления коллейности.

1.11 Газификация СНТ.

Собрание по газификации не состоялось по причине отсутствия кворума. Была проведена встреча всех председателей СНТ кластера Малые Дербышки в ЭПУ Казань Горгаз. Возникли проблемы с проектом и его дороговизны, так как необходимые мощности отсутствуют возможность врезки в существующие сети отсутствует.

В 24 году бюджет был выделен только на магистраль и газораспределительную сеть в кластере Станционные Дербышки где уже был проект и экспертиза оплаченный садоводами за счет собственных средств.

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 (Комплексные кадастровые работы выполняются государством)

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.

1.12 Работа с должниками.

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. С должниками с просрочкой оплаты задолженности от двух лет работает коллекторское агентство ООО «Финансовый советник» имеется прогресс в данном направлении. Сумма долга взыскиваемая с должников превышает основную сумму задолженности, но в счет СНТ эта разница не идет. То есть садовод готов заплатить просто так агентству вместо добровольно исполнения своих обязательств. Процент собираемости основных взносов на сегодня пока превышает 92%, так же имеется рост задолженности по электроэнергии. 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.

Сейчас по опыту многих СНТ - возможность минимизировать задолженности, это перевод собственников на прямые договора с энергосбытом и передача сетей в ресурсоснабжающую компанию.

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

Резюмируя все сказанное выше, само правление оценивает свою работу в 2024 году как удовлетворительную. Все проекты в рамках собранного бюджета были реализованы 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». Так же призываю всех в обязательном порядке принимать участие в собраниях.

Председатель СНТ «Рябинка»

