

# САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ПОЛЕСЬЕ»

г. Москва, Поселение Киевский, поселок станции Мачихино

## **Отчет о работе председателя и правления СНТ «Полесье»**

**за 2019 и 2020 годы.**

Уважаемые садоводы,

В связи с эпидемиологической ситуацией нам не удалось провести в 2020 году очередное общее собрание членов товарищества. Некоторые СНТ, особенно небольшие, проводили в прошлом году общие собрания в форме очно-заочного или заочного голосования. Правление рассматривало возможность проведения общего собрания в указанных формах и пришло к заключению, что при нашей численности членов СНТ организовать голосование с соблюдением всех предусмотренных Уставом процедур не представляется возможным.

Поэтому председатель и правление СНТ отчитываются о проделанной работе сразу за два года.

За истекший период Правлением проведена определенная работа по улучшению условий отдыха наших садоводов, ремонту зданий, инженерных систем и дорог СНТ, стабилизации финансово-экономического положения товарищества.

### **В части благоустройства территории товарищества:**

- приведены в порядок детские площадки, завезен новый песок, покрашено оборудование;
- проведена уборка от мусора, упавших деревьев, ветвей и кустарников на землях общего пользования;
- обрезаны деревья и кустарники вдоль дорог для проезда транспорта;
- установлен общественный туалет на площади;
- установлены столы для игры в настольный теннис;
- проведена выборочная чистка дренажных канав вдоль магистральных улиц;
- проведено благоустройство футбольной площадки, установлены новые ворота, ограждение и освещение;
- приведена в порядок торговая площадка;
- оказана помощь ветеранам в покосе травы, уборке и вывозу мусора с садовых участков.

### **В части ремонта зданий, оборудования и дорог:**

- введена в эксплуатацию вторая водонапорная башня;

- проведена экспертиза состояния водонапорных башен;
- установлен забор около мусорной площадки;
- проведены поднятие и зачистка магистральных труб водопровода по всей территории СНТ, обрезка деревьев и кустарников вдоль трубопроводов;
- проведены частичные ремонт и модернизация системы освещения с заменой ламп на энергосберегающие;
- проведен ремонт малых водопропускных сооружений (мостов) и дорог на 10-ой Лесной и 7-ой Садовой улицах;
- проведен ямочный ремонт дорожного покрытия магистральных улиц, а также шести улиц на юге СНТ;
- модернизирована система видеонаблюдения, установлены камеры видеонаблюдения на площади и в местах размещения шлагбаумов;
- проведены работы по установке шлагбаумов, созданию мест остановки транспорта;
- проведен ремонт водопровода с частичной заменой запирающей арматуры;
- проведена чистка и капитальный ремонт колодцев: установлены новые домики; заменена система автоматизации подачи воды, установлено новое освещение;
- проведен полный демонтаж старого помещения насосной станции, из-за его аварийного состояния, для этого демонтировали насос и все подводящие трубопроводы;
- построено новое помещение насосной станции и заново проложена линия отходящих трубопроводов;
- установлен новый насос.

Необходимо более подробно остановиться на двух вопросах.

Во-первых — установка шлагбаумов. Этот вопрос вызвал ряд нареканий со стороны некоторых членов СНТ и несколько жалоб в разные инстанции.

Два года назад стало окончательно ясно, что дорога от въезда в товарищества и далее к станции Мачихино является дорогой общего пользования. К сожалению, переговоры о совместном контроле за въездом автотранспорта с СНТ «Полесье-2» и «Радугой» зашли в тупик. Въездной шлагбаум был ликвидирован, что сделало въезд на территорию товарищества абсолютно бесконтрольным.

В соответствии Федеральным законом №ФЗ-217 и Уставом СНТ одной из обязанностей товарищества является обеспечение сохранности имущества общего пользования СНТ, а также поддержание общественного порядка на территории товарищества.

Естественно при бесконтрольном въезде на территорию товарищества выполнять эту обязанность не представляется возможным. В связи с этим правлением СНТ «Полесье» было принято решение об установке новых шлагбаумов, ограничивающих въезд посторонних автомашин непосредственно на территорию товарищества.

С июля 2020 года установлены шлагбаумы на всех пяти въездах на территорию товарищества с дороги общего пользования. Созданы места для остановки транспорта. Проезд через шлагбаумы оборудован соответствующей системой видеонаблюдения. Членам товарищества и лицам, ведущим садоводство без членства в СНТ, выданы электронные карточки для открытия шлагбаумов.

На эти цели было израсходовано 1 025 000 рублей в основном из Резерва средств на капитальный ремонт и реконструкцию, созданного решением общего собрания членов СНТ в 2019 году.

Напомню, что собрание, учитывая неудачный опыт прошлых лет, посчитало нецелесообразным дополнительно собирать целевые взносы для капитального ремонта и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры, зданий и сооружений. Было принято решение создать Резерв средств на капитальный ремонт и реконструкцию, куда направлять все неиспользованные средства, включая задолженность, по целевым взносам на реконструкцию электрохозяйства, а также средства от экономии расходов на оплату электроэнергии в размере 2 500 000 рублей.

Почти год шлагбаумы и система видеонаблюдения работают в режиме опытной эксплуатации и показали высокую работоспособность. Для запуска шлагбаумов и системы видеонаблюдения в эксплуатацию необходимо на данном общем собрании принять решение об одобрении действия председателя и правления СНТ по установке пяти шлагбаумов на въездах на территорию товарищества и созданию Системы контроля и управления доступом, а также утвердить «Порядок допуска автотранспорта на территорию СНТ «Полесье»

Во-вторых — состояние водонапорных башен.

По заказу СНТ ООО «ОПТИТРЕЙД» была проведена техническая экспертиза состояния наших водонапорных башен. Согласно данному заключению состояние башен признано аварийным и представляющим опасность для жизни и здоровья людей. То есть мы должны немедленно прекратить эксплуатацию башен и снести их.

Оставить садоводов на лето без воды правление сочло невозможным, поэтому мы постараемся продолжить эксплуатацию башен до окончания сезона. Но до начала следующего сезона необходимо либо капитально отремонтировать их до приемлемого состояния, либо снести и установить новые водонапорные башни. Конкретные технические и финансовые предложения сейчас прорабатываются.

Финансировать работы по водопроводным башням в 2021 году общим объемом порядка 4 500 000 рублей предлагается из Резерва средств на капитальный ремонт и реконструкцию.

**В части финансово-экономического положения:**

Подробный анализ приходной и расходных статей бюджета за 2019 и 2020 годы представлен в «Обосновании размера членских взносов и платы за пользование и содержание СНТ «Полесье» на 2021 и 2022 годы» и исполнительных приходно-расходных сметах за 2019 и 2020 годы. Эти документы были заблаговременно помещены на сайте товарищества и на стенде в правлении СНТ. Все желающие могли с ними ознакомиться.

Остановлюсь только на общих показателях за два года.

В 2019 и 2020 годах не было допущено задолженности по налогам, оплате электроэнергии, вывозу мусора, заработной плате работникам.

За два года членских взносов было собрано 22 647 000 рублей, в том числе задолженности прошлых лет. Это средний показатель за последние годы, то есть собираемость взносов не улучшилась.

В результате суммарная задолженность по членским взносам превысила 8 335 000 рублей.

Очень медленно снижается задолженность по целевым взносам, за два года ее удалось уменьшить всего на 420 тыс. рублей.

Это не позволяет в необходимых темпах производить ремонт и реконструкцию инженерных систем, зданий и оборудования, улучшать условия отдыха наших садоводов.

Одной из основных причин возникновения задолженности является отсутствие достоверной информации о всех владельцах участков. К сожалению многие старейшие члены товарищества умерли, а их наследники не спешат представлять данные о себе. Много участков просто заброшено. Пока приемлемого решения данной проблемы не найдено. Правление будет очень благодарно членам товарищества, которые окажут посильную помощь в улучшении возникшей ситуации.

Меры, принимаемые правлением по взысканию задолженности, такие как беседы, письма, уведомления и т.п., не эффективны. В прошлые годы была возможность воздействовать на должников через частичное регулирование подачи электроэнергии. Сейчас такая возможность исчезла.

Остается только направлять материалы на неплательщиков в суд. Эта мера достаточно затратная и длительная, будет применена к наиболее злостным неплательщикам. Следует заметить, что им придется не только оплатить долги и пени перед СНТ, но и судебные издержки, которые, как показывает практика, значительно превосходят сумму долга.

По утвержденной собранием приходно-расходной смете на 2019 год существенный перерасход был допущен по следующей статье:

- вывоз бытовых отходов составил 131% плана в связи с увеличением объема.

По большинству статей бюджета была достигнута экономия, что позволило не выйти за пределы реально собранных средств.

По проекту приходно-расходной сметы на 2020 год существенного перерасхода ни по одной статье не допущено.

Необходимо отметить, что передача электрохозяйства СНТ на баланс электросетевой компании реально снизила за два года наши затраты по оплате электроэнергии почти в 10 раз. И теперь у нас нет головной боли ни по поводу долгов за электроэнергию, ни по качеству и надежности подачи электроэнергии.

Проект сметы доходов и расходов СНТ на 2021 год в установленном порядке представлен вам на рассмотрение на сайте товарищества и вывешен в помещении правления. Надеюсь, все с ним успели ознакомиться. Рассмотрение и утверждение сметы и обоснования к ней предусмотрено повесткой дня нашего собрания.

### **О наиболее значимых проблемах и задачах товарищества.**

На ближайшее время, как и в прошлые года, основной проблемой СНТ остается низкий уровень собираемости членских взносов и высокий уровень просроченной задолженности.

Не решенной проблемой остается благоустройство канав и обочин основных и внутриквартальных дорог. С начала существования товарищества этими вопросами успешно занимались хозяева участков, скашивая траву и очищая канавы вдоль границы своего участка. Многие садоводы продолжают поддерживать порядок вдоль границ своего участка и большое им спасибо за это.

Но в последние годы некоторые садоводы позволяют себе разрушать или засыпать канавы перед своими участками, засаживают обочины деревьями и кустарником, сужая проезжую часть дороги. Имеются случаи длительного складирования на обочинах строительных материалов или мусора. Более того, некоторые владельцы участков позволяют себе засыпать водопроводные трубы, проложенные между участками. Попытки работников СНТ привести в порядок водопроводные трубы, канавы и обочины наталкиваются на сопротивление и недовольство владельцев участков.

Напоминаю, что обочины дорог относятся к землям общего пользования товарищества, канавы к открытой дренажной системе, а водопроводные трубы к инженерной системе водоснабжения СНТ. Поэтому разрушать или использовать их по своему усмотрению недопустимо.

Кодекс РФ об административных правонарушениях (статьи 7.1 и 7.7) за подобные действия предусматривает крупные денежные штрафы. Уверяю вас, что правление намерено применить к злостным нарушителям предусмотренные законом меры.

Градостроительный кодекс РФ (п.37 ст.1) содержит понятие «прилегающая территория». Это территория общего пользования, которая прилегает к образованному и зарегистрированному по правилам кадастра земельному участку. Границы прилегающей территории, а также необходимость следить за прилегающей территорией, определяются местными правилами благоустройства.

До принятия Правил внутреннего распорядка товарищества необходимо решением собрания установить, что за прилегающей территорией, а именно обочины дорог вдоль границы участка, ухаживает собственник (арендатор) земельного участка.

С целью регулирования вопросов благоустройства и использования земель общего пользования, зданий и сооружений СНТ, взаимоотношений между садоводами правление намерено подготовить и представить на рассмотрение следующего общего собрания членов товарищества «Правила внутреннего распорядка СНТ «Полесье». Предлагаем всем заинтересованным садоводам направлять в правление свои предложения по этим вопросам.

Председатель СНТ «Полесье»



М.Ю.Демидова