

Отчет председателя правления СНТ «Маяк» за 2018 год

Работа Правления в 2018 году проходила и продолжает осуществляться в экстремальном режиме. Это обусловлено кардинальными изменениями в действующем законодательстве, негативным результатом проверки состояния высоковольтной линии органами Ростехнадзора, а также расторжением договора аренды офиса на Морском проспекте, 27.

Не смотря на все сложности,

I. Правлением СНТ «Маяк» проделан большой объем работ по различным направлениям:

1. В 2018 году за счет целевых средств садоводов проложена подземная кабельная линия КЛ-10кВ от дамбы Шлюза до понижающей подстанции СНТ «Маяк». Для выполнения этой задачи разработана проектная документация, согласованная Ростехнадзором и сетевой организацией ФГУП «УЭВ», закуплены материалы, осуществлены монтажные работы, восстановлено щебнем дорожное покрытие улицы Гаражной до подстанции. Кабельная линия введена в эксплуатацию в июне 2018 г., осуществлен ее бухгалтерский учет.

В стесненных условиях СНТ «Маяк» с соблюдением требований к охранным зонам *без нарушения закона* проложить линию напряжением 10кВ возможно только подземным способом. В настоящее время СНТ «Маяк» является единственным садоводческим товариществом, в охрannую зону линии передач 10кВ которого не попадают объекты иных лиц, и, следовательно, общество защищено от любых претензий Ростехнадзора в будущем. Воздушный способ прокладки линии соседними садовыми обществами – вынужденная мера, ограниченная финансовыми возможностями данных обществ, и их зона ответственности перед законом.

Финансирование кабельной линии осуществлено в равных долях с СНТ «Тополь». Её мощность предусматривает возможность подключения садоводов СНТ «Тополь» в полном объеме в любое удобное для них время.

2. Софинансирование кабельной линии СНТ «Тополь» на договорной основе позволило обеспечить экономию целевых средств СНТ «Маяк» и начать реализацию программы по созданию дополнительной понижающей подстанции для улиц Прибрежная, Правобережная, Правобережная (лес), а также части улицы Основная СНТ «Маяк».

От сетевой организации ФГУП «УЭВ» получены технические условия, произведен выкуп мощности 120 кВт, установлена опора с разъединителем, подготовлен проект новой подстанции и однолинейные

схемы электросетей этих улиц. *Дальнейшая реализация данного проекта выносится правлением на рассмотрение общего собрания для определения суммы дополнительных целевых взносов от садоводов перечисленных улиц.*

3. Также, за счет остатка целевых средств с подземной кабельной линии, членских взносов и одновременных поступлений от садоводов по статье «Развитие СНТ», осуществляется строительство дома правления СНТ «Маяк» на земельном участке, находящимся в собственности товарищества. Завершено строительство основных несущих конструкций дома правления, произведен его кадастровый учет, право собственности СНТ «Маяк» на объект зарегистрировано 14.01.2018 г.

В Администрацию Советского района направлен пакет документов на присвоение объекту почтового адреса, который предлагается установить в качестве официального юридического.

Не дожидаясь окончания отделочных работ и монтажа отопления, начато полноценное функционирование Правления в построенном здании по адресу СНТ «Маяк», ул. Основная, 968.

Ввод в эксплуатацию дома правления на территории товарищества позволил решить ряд важных задач для общества:

- обеспечена круглогодичная шаговая доступность правления для садоводов;
- решена проблема обеспечения штатных сотрудников товарищества рабочими местами в соответствии с требованиями действующего законодательства (что минимизирует риск предъявления к товариществу претензий со стороны трудовой инспекции, органов МЧС и т.д.);
- решена проблема размещения видеоборудования для круглосуточного контроля за опасными объектами товарищества, отвечающими за системы жизнеобеспечения людей (подстанция, линия электропередач 10кВ);
- реализация всех функций СНТ (административной, эксплуатационной, учетной, контрольной, логистической) сосредоточена на одной территориальной площадке внутри самого СНТ), что позволит повысить эффективность управления обществом в связи с его постепенным фактическим превращением в жилой поселок;
- снята зависимость товарищества от спонтанного волеизъявления арендодателя.

4. Начата реализация проекта «Дороги СНТ». В экспериментальном режиме сбор средств на щебень осуществляется в порядке отдельного учета по улицам. Эффективность такого подхода продемонстрирована осенью 2018 года. Часть улиц уже успела собрать целевые на щебень и

отсыпать свои улицы. Практически 100% собираемость средств на щебень установили садоводы Гаражного тупика, что позволило им успеть освоить данные целевые взносы в 2018 году и практически полностью отсыпать свою улицу. По такому же механизму осенью 2018 года уже частично отсыпана улица Болотная и участки улицы Гаражной за подстанцией.

5. Под руководством старших улиц оборудованы 4-ре площадки для сбора ТБО: две площадки на улице Основной, одна на ул. Гаражной, одна на ул. Гаражный тупик. Произведен закуп материалов для оборудования площадок на остальных улицах. На улице Центральная площадки в прошлом сезоне не были оборудованы по причине отсутствия старшего, который обязан получить в подотчет материалы и осуществлять организацию и контроль работ. Улица Тихая по соглашению с СНТ «Прибой» в 2018 году пользовалась услугами этого СНТ по вывозу мусора. Старший на улице также отсутствует. Улица Правобережная, по информации старшего по улице, от создания площадки отказалась.

В связи с передачей функции по транспортировке и утилизации ТБО региональному оператору «Экология-Новосибирск» проблема организации оставшихся площадок приобретает особую актуальность. Срок начала оказания услуги – 1 мая 2019 года. Платить за вывоз мусора будут все собственники и владельцы земельных участков, вне зависимости от того, пользуются они площадками или не пользуются.

Складирование ТБО, вне оговоренных договором площадок, наказывается в соответствии с Административным Кодексом РФ. Все штрафы, выставленные обществу при установлении нарушителя, будут в порядке регрессивных требований предъявлены обществом к виновному лицу. В случае, если нарушитель не установлен, общество оплачивает штрафы из членских взносов. Справочно*: штраф по статье 8.1 КоАП составляет для юридического лица от 20 до 100 тысяч рублей.

6. Параллельно велась работа по установке видеоборудования для контроля за системами жизнеобеспечения товарищества и дома правления. «Бонусом» в зону контроля видеокамер попали мусорная площадка перед Домом правления и на Гаражном тупике. Прицельный круглосуточный видеоконтроль за площадками показал эффективность и быструю отдачу. Камеры позволяют оперативно идентифицировать нарушителя. Правление считает целесообразным оборудовать все площадки для сбора ТБО и въезды в общество камерами круглосуточного видеонаблюдения.
7. В рамках текущей программы по поддержанию имущества общего пользования был осуществлен поддерживающий ремонт водопровода – осуществлена замена 50 метров трубы диаметром 100 мм в районе понижающей подстанции, приобретены и заменены три водяных задвижки.

8. Членом СНТ «Маяк» Ковальчуком Вадимом Юрьевичем в пользу товарищества безвозмездно был передан погрузчик ПУМ-500, который отремонтирован за счет средств СНТ, принят на баланс товарищества и используется в работах по благоустройству территории. Место стоянки технического средства до постройки гаража на территории правления определено в металлическом гараже, так же принадлежащем товариществу, на ул. Гаражный тупик.
9. В рамках исполнения решения общего собрания 2010 года начата работа по приведению адресного хозяйства СНТ «Маяк» в надлежащее состояние в соответствии с требованиями аварийных и правоохранительных служб. Разработан и оплачен макет единообразной адресной таблички для СНТ «Маяк» с указанием наименования улицы и номера участка. Был организован сбор средств садоводов и изготовлена первая партия табличек.

В течение летнего сезона 2019 года все садоводы обязаны разместить в легко обозримых местах своего участка (на заборе, или фасаде дома) адресную табличку, однозначно идентифицирующую адрес участка в СНТ «Маяк». За изготовлением таблички по рекомендуемому макету можно обратиться по адресу Русская, 39, фирма «Звездный проект».

10. В рамках общественных работ, установленных общим собранием СНТ «Маяк» от 2010 года, старшими улиц и активными членами СНТ были организованы дополнительные работы по благоустройству территории СНТ «Маяк». За счет добровольных взносов садоводов на улицах Гаражная, Гаражный тупик, Основная, Прибрежная, Правобережная, Правобережная (лес) приобретено оборудование для уличного освещения. Работы по монтажу уличного освещения проведены за счет СНТ.

На выездах с Гаражного тупика, Гаражной, проулка на улице Основной также за счет дополнительных средств заинтересованных садоводов установлены обзорные дорожные зеркала. На улицах Гаражной и Гаражный тупик силами садоводов оборудованы лежащие полицейские, информационные указатели и знаки ограничения скорости. Данные мероприятия направлены на повышение безопасности наших садоводов и их детей.

11. В 2018 году были организованы субботники по очистке территорий общего пользования на улицах Гаражная, Гаражный тупик, Прибрежная, Правобережная. Активными садоводами организована ликвидация свалки по предписанию администрации Шлюза. Садоводам, принявшим участие в общественных работах в 2018 году, чье участие подтверждено документами от старших улиц, предоставлена 100% льгота по оплате общественных работ в сумме 400 рублей.

12. Правлением проделана большая работа по организации эффективного информирования членов СНТ обо всех аспектах жизни общества и принимаемых решениях. Создан и функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТ «Маяк», в популярном мессенджере WatsApp организована группа для оперативного общения садоводов, которая насчитывает к настоящему моменту более 140 участников. Установлены информационные щиты на конечной остановке автобуса, организовано дополнительное информирование членов СНТ посредством размещения информационных баннеров, силами активных членов СНТ «Маяк» изготавливались и распространялись информационные листовки для оперативного доведения значимой информации.

Посредством коммуникации в мессенджере проводится разъяснительная работа по изменениям в действующем законодательстве, членами правления было организовано несколько массовых компаний по оформлению прав на строения, благодаря чему многие наши садоводы сумели своевременно оформить объекты недвижимости по упрощенной процедуре.

12. В 2018 году проделана следующая административная работа:

- Разработан проект Устава СНТСН «Маяк» в соответствии с новым действующим законодательством;
- Разработаны должностные инструкции для штатных сотрудников товарищества;
- Разработано положение об оплате труда и положение о ревизионной комиссии СНТСН «Маяк»;
- Разработан проект агентского договора и организовано заключение договора с каждым членом СНТ «Маяк»;
- В соответствии с действующим законодательством составлен и ведется реестр садоводов;
- Оформлены документы, устанавливающие новую зону эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электрохозяйства СНТ «Маяк» и ФГУП «УЭВ».
- Подземная кабельная линия под детской площадкой в ЖК «Миргородский», ранее неправомерно закрепленная за СНТ «Маяк», документально переоформлена на надлежащее лицо – СП ООО «Сибкакадемстрой».
- Расчеты садоводов переведены в безналичную форму в соответствии с законодательством. У садоводов СНТ «Маяк» появилась возможность оплачивать членские и целевые взносы, а также осуществлять платежи за электроэнергию по системе «Город».
- Подготовлена заявка региональному оператору на вывоз ТБО, получен и доработан проект договора на оказание данных услуг.

Договор подписан со стороны СНТ «Маяк» и представлен контрагенту на подписание.

II. Не смотря большой объем позитивных достижений, действующее правление отмечает ряд негативных моментов:

1. Среди членов товарищества существует значительный процент иждивенчески настроенных садоводов. Процент собираемости основных взносов на сегодня не превышает 80%. Среди наиболее популярных причин отказа от уплаты взносов называется отказ от пользования теми или иными ресурсами. Правление напоминает, что согласно действующему законодательству, создание и содержание имущества общего пользования является прямой обязанностью садовода, пользование таким имуществом – его правом.
2. В 2019 году правление намерено в полной мере использовать введение режима полного 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.
3. В обществе на сегодняшний день сохраняется ежегодный перекося между потребленной и оплаченной садоводами энергией в районе 350 тысяч рублей. Для решения данного вопроса в перспективе Правление предлагает осуществить вынос счетчиков на границы участков за счет дополнительных целевых средств на осуществление этих мероприятий. *С целью предупреждения нанесения значительных финансовых потерь Товариществу при наличии достаточных оснований предполагать несанкционированное потребление электроэнергии, Правление предлагает в качестве экстренной профилактической меры осуществлять монтаж ограничительных вводных автоматов на участок в зоне ответственности Товарищества из расчета равной мощности, выделенной на каждый участок в СНТ «Маяк». Данное ограничение должно закрепляться протоколом собрания Правления и может быть снято по письменному обращению заинтересованного лица после урегулирования спорных вопросов по фактическому потреблению и оплате электроэнергии.*
4. В текущем периоде, оплата всех потерь, в соответствии с законодательством, может осуществляться только за счет членских взносов при одновременном снижении тарифа по электроэнергии до установленного региональной тарифной комиссией. Справочно*: на 2019 год в Новосибирской области для садоводов тариф установлен на первое полугодие в сумме 2,08 руб., на второе полугодие – 2,14 руб. *В связи с тем, что тарифы в СНТ устанавливаются общим собранием,*

которое проводится один раз в год, правление ходатайствует об установлении тарифа по электроэнергии сразу в размере 2,14 руб.

5. Работы по ремонту водопровода проводятся в крайне недостаточном объеме по причине отсутствия целевых средств. *Правление выносит на рассмотрение общего собрания вопрос сбора целевых средств на ремонт водопровода улицами, где летний водопровод имеется.*
6. В отдельных случаях, Правление вынуждено принимать решения в экстренном порядке о перераспределении средств между расходными статьями, либо об установлении дополнительных взносов для решения неотложных задач общества. Однако такие решения принимаются после обязательного коллегиального обсуждения с привлечением к обсуждению всех желающих садоводов. При этом, к реализации выбирается наиболее оптимальный по срокам и наименее финансово затратный для садоводов вариант, возможный в рамках действующего законодательства. В последующем все такие решения дополнительно выносятся на рассмотрение общего собрания СНТ для их утверждения (не утверждения).

III. 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, в особенности, на отдельных улицах.

В условиях отсутствия представителей улиц Тихая, Центральная, Приозерная в органах управления СНТ, садоводы этих улиц не получают адекватной и правдивой информации о деятельности товарищества. Работа по благоустройству этих улиц не организовывается и не контролируется общественностью. Как следствие, здесь отмечается крайне негативное отношение ко всем проектам, реализуемым на территории товарищества.

Также нет официально выбранных двух старших улиц на Гаражной, необходимы довыборы одного старшего на Прибрежной.

Основная причина того, что Правление пока не в силах организовать на должном уровне работу по всем направлениям – это, как раз, нехватка инициативных и грамотных людей в правлении от каждой улицы.

Работа в правлении в качестве старшего улицы – это работа на постоянной основе, при чем это работа «не для галочки», она отнимает много сил и времени, и крайне несправедливо, что подобная общественная деятельность не оплачивается.

На основании этого, для привлечения активных людей, *Правление предлагает предусмотреть в смете СНТ сумму ежеквартального денежного вознаграждения для лиц, принимающих активное участие в жизни общества.* Данная сумма будет выплачиваться старшим улиц,

либо иным членам СНТ, принимающим деятельное участие в жизни общества. Распределяться она будет коллегиальным решением Правления СНТ «Маяк» пропорционально вкладу каждого старшего участника или активного члена СНТ и оформляться протоколом заседания Правления.

Кроме того, председатель правления ходатайствует перед общим собранием об определении премиального фонда для лиц, принимавших фактическое надлежащее участие в работе правления в 2018 году и обеспечивших своим личным участием выполнение значительного объема работ в СНТ.

Резюмируя все сказанное выше, само правление оценивает свою работу в 2018 году как удовлетворительную. Все проекты реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией. Призываем садоводов более ответственно относиться к вопросам своевременной уплаты членских и целевых взносов, что позволит более полно и эффективно решать задачи, стоящие перед СНТ.