

Отчет о работе правления СНТСН «Союз-ЦАГИ» за период с 12.11.22 по 18.11.23.

За истекший отчетный период Правлением обеспечивалось решение текущих организационных и хозяйственных задач, направленных на поддержание стабильного функционирования инфраструктуры и инженерных сетей Товарищества. Поддерживалась чистота на территории, обеспечивался своевременный вывоз мусора, проводился своевременный съем показаний приборов учета за потребленную электроэнергию и артезианскую воду с дальнейшей оплатой поставщикам ресурсов и т.д. Выставлялись счета садоводам для оплаты коммунальных услуг, заключены хозяйственные и трудовые договора на текущий год. Оперативно устранялись аварийные ситуации электросетевого и водного хозяйства.

На конец отчетного периода товарищество включает в себя 245 земельных участков садоводов общей площадью 178 040 кв.м. и территорию земельного участка общего пользования площадью 24 534 кв.м., в реестре имеются сведения о 233 садоводах, 197 из которых являются членами товарищества.

Реализованы решения предыдущих общих собраний:

1. В Устав Товарищества внесены изменения, принимаемые на протяжении нескольких лет предыдущим общими собраниями. Устав соответствует действующему законодательству, его новая редакция зарегистрирована в ИФНС 12.01.2023.
2. Электросетевое хозяйство передано на баланс ПАО «Россети». Передаточный акт подписан 31.08.2023, договор о консолидации №ЮВ-22-317-90385 от 25.05.2022 исполнен. В настоящее время ПАО «Россети» с участием правления в «ручном режиме» ведутся работы по модернизации электросетевого хозяйства и налаживании современной системы учета электроэнергии. До конца года Товарищество перестанет платить по общему счетчику, а будет наравне с садоводами оплачивать электроэнергию, потребленную объектами Товарищества по счетчикам, установленным на них. Это автоматические ворота и калитки, видеонаблюдение, сторожка, фонарное освещение. Завершение этого мероприятия влечет значительную экономию ресурсов и средств Товарищества как в настоящем, так и в будущем.
3. Завершена постройка закрытого периметра, построены заборы и ворота на 4 и 5 линии к городу. Зимняя практика 2022-2023 г.г. показала, что оставленные в предыдущий период в целях экономии средств, старые конструкции из сетки, не выполняют свой функционал, позволяя практически беспрепятственно проникать через них на нашу территорию асоциальным элементам. Финансирование осуществлено из средств экономии предыдущего периода.

В отчетном периоде проведен ряд незапланированных, но крайне важных и достаточно объемных работ:

1. Проработан проект обустройства современного видеонаблюдения на всей территории Товарищества. Имеющаяся система видеонаблюдения неоднократно подтверждала свою экономическую эффективность, целесообразность установки и необходимость её дальнейшего развития. Планируемое развитие, предварительно, будет финансироваться из средств экономии Товарищества.
2. Проработан вопрос об обустройстве канализационной сети на нашей территории. Сейчас конкретизировано предложение по реализации первого этапа – проведения ПИР и СМР по заведению точки присоединения на нашу территорию. Финансирование проекта планируется из целевых взносов и дополнительных средств, в т.ч. фонда экономии Товарищества.
3. В связи с аварийным состоянием 140 м. бетонного забора от сторожки в сторону р.Быковка, создавшим угрозу жизни и здоровью граждан, а так же угрозу причинения значительного вреда имуществу неопределенного круга лиц, был проведен его оперативный ремонт. Работа велась 5 дней, было задействовано 6 рабочих, кран-манипулятор, трактор для планировки грунта. Финансирование осуществлено за счет средств аварийного фонда.
4. Осуществлен ремонт дороги площадью 1 200 кв.м., расположенной на ЗОП (4 линия), путем механизированной укладки асфальтовой крошки с подготовкой основания, проливкой

битумной мастикой, отсыпкой сухой пескобетонной смесью. Ремонт проведен на 70% за счет средств собственников земельных участков на этом луче при софинансировании Товарищества из средств непредвиденных расходов. В ходе работ была задействована асфальто укладочная и грузовая техника.

5. Нанесена дорожная разметка, проведена окраска искусственных неровностей (лежачих полицейских).
6. Осуществлен капитальный ремонт разрушенного грузовым транспортом водопроводного колодца при въезде в Товарищество. В ходе работ была задействована грузовая техника и кран-манипулятор.
7. Произведен переход Товарищества на работу в учетно-финансовой программе «1С-Садовод», вместо используемого ранее непонятного программного продукта, использование которого нам неожиданно решили прекратить в конце 2022 года. Настройка необходимых баз повлекла непредвиденные расходы, но работа в «1С-Садовод» позволила сделать финансово экономическую деятельность Товарищества упорядоченной, стабильной и абсолютно прозрачной.
8. В марте 2023 г. ввиду крайне опасного состояния центрального проезда была осуществлена его механизированная очистка от наледи с вывозом с территории Товарищества. Работы длились 25 часов на протяжении двух дней, было задействовано несколько единиц строительной техники: фронтальный погрузчик, погрузчик Бобкэт, 2 грузовых а/м Камаз. Было вывезено 24 машины наледи. Финансирование осуществлено из средств непредвиденных расходов.
9. Принято участие в нескольких судебных процессах:
 - иск садовода по оспариванию задолженности, превышающей 100 000 руб., за потребленную и неоплаченную электроэнергию. Судом была подтверждена правомерность действий Товарищества, а истцу надлежит покрывать судебные издержки Товарищества.
 - иск садовода о признании действий Товарищества незаконными и принудительной выдаче справок о проживании. В ходе разбирательства истец отказался от большинства заявленных требований, а судом была подтверждена правомерность действий Товарищества.
 - иск председателя СНТ «Быковка» о признании результатов межевания ЗОП Товарищества недействительными, снятии их с кадастрового учета и исключении из ЕГРН сведений. Судом была однозначно подтверждена правомерность действий по межеванию ЗОП и всех последующих процедур, нахождение Товарищества в границах, соответствующих землеотводу, а так же было установлено отсутствие права собственности на собственные ЗОП у СНТ «Быковка». В иске было отказано, а истцу теперь придется выплачивать нам значительные судебные издержки.
 - апелляционная жалоба СНТ «Быковка» на решение суда первой инстанции, в удовлетворении которой им было отказано. Данное мероприятие только привело Быковку к увеличению размера судебных издержек, которые им придется нам возместить.
10. Проведены кадастровые работы на 6 линии и по границе муниципальной дороги, находящейся в пользовании у СНТ «Быковка», в результате которых документально подтверждено самовольное занятие СНТ «Быковка» и некоторыми садоводами части наших ЗОП и возведении на них сооружений. По данному факту Быковке была направлена досудебная претензия, в результате исполнения которой противоправное использование ЗОП Товарищества было прекращено, а строения демонтированы. Финансирование осуществлено за счет средств на непредвиденные расходы.
11. Из сторожки вынесено на улицу оборудование интернет провайдеров, размещение которого долгие годы не позволяло сделать внутренний ремонт помещения и создать нормальные условия для работы правления и ведения личного приема граждан. Финансирование работ осуществлено за счет провайдеров.
12. Проведена инвентаризация всех опор ЛЭП и ИПУ, размещенных на них.
13. Устранены две серьезные аварии (обрывы) ЛЭП.

Делопроизводство и работа с обращениями:

В Товариществе на достаточно высоком уровне налажено ведение делопроизводства и работа с рассмотрением обращениями садоводов, физических и юридических лиц. Все соответствующие действующим нормативам обращения подлежат регистрации и рассматриваются в установленные сроки, с последующим направлением ответов по существу. При этом такие обращения, как сообщения электронной почты, мессенджеров и т.п., которые по причинам законодательного характера не подлежат регистрации и в принципе не требуют ответа, так же не остаются без внимания и садоводы получают исчерпывающую информацию. В отчетном периоде правлением были рассмотрены 94 зарегистрированных обращения, а количество обращений, не подлежащих регистрации, но на которые так же давались ответы, значительно превышает это число. Так же были рассмотрены все поступившие заявки на осуществление технологических подключений к сетям Товарищества, по результатам заявители получали согласования и технические условия. Ведётся своевременная работа по информированию садоводов о происходящем в Товариществе, осуществляются рассылки писем, в том числе уведомлений о проведении собраний и многое другое. За отчетный период почтовыми отправлениями было разослано более 150 писем.

Работа по ликвидации задолженностей перед Товариществом.

В ноябре 2022 года сумма долгов по взносам 2020-2021 г.г. составляла около 150 тыс. руб. у 8 человек, а по взносам 2022 года 500 тыс. руб. у 26 человек, на ноябрь 2023 г долги 2020 года имеют 2 человека, 2021 года – 4, 2022 года – 4 человека. С учетом ежегодной «стабильности» неплательщиков, их общее число за 2020-2022 годы составляет 5 чел., то есть 2,15% от всех садоводов с суммой общего долга 117,5 тыс. руб. Таким образом в отчетном периоде ликвидирована задолженность по взносам на общую сумму 532,5 тыс. руб. По взносам 2023 года задолженность имеют 11 человек (4,7%) на сумму 177,2 тыс. руб.

Динамика и эти цифры говорят о достаточно высоком уровне ответственности садоводов к своим обязанностям по уплате взносов и понимании механизмов жизнедеятельности и содержания Товарищества. Нельзя не отметить, что большая часть задолженностей гасится после обычного общения и разъяснительной работы. Ну а с единичными должниками, диалог с которыми является пустой тратой времени и которые считают своей единственной обязанностью жить за счет других, материалы о принудительном взыскании долга направлялись, направляются и будут направляться в суд и приставам на исполнение. Сейчас у приставов находятся документы на взыскание задолженностей периода 2020-2022 г.г на сумму более 70 тыс. руб.

Ситуация по оплате электроэнергии нормализована, сумма текущей задолженности составляет около 70 тыс.руб., 54 834 руб. из которых приходится на 2 «системных неплательщиков», работа с ними ведется. В случае неоплаты задолженностей будет задействован судебный механизм принудительного взыскания.

С учётом рекомендаций ревизора, на основании п.4 ст.13 Федерального закона №217-ФЗ от 29.07.2017, правлением принято решение о вынесении на общее собрание вопроса об исключении из числа членов товарищества лиц, имеющих задолженности по уплате установленных взносов.

Работа по устранению причиненного ущерба общему имуществу Товарищества.

В отчетном периоде Товариществу причинялся ущерб в виде разрушения сантехнических сооружений (колодцы), дорожного покрытия при прокладке коммуникаций (2, 3, 5 и 6 линии) и единичный случай причинения вреда кронштейну камеры системы считывания гос. номеров нетрезвым гражданином, случайно посетившим наше Товарищество. По всем случаям ущерб в полной мере покрывался за счет средств лиц, допустивших его причинение, средства Товарищества не задействовались. Нельзя не отметить сознательность и порядочность людей, попавших в неловкие ситуации, все возмещалось добровольно, без взаимных трат нервов и времени на хождения по судам.

Отчёт об исполнении сметы.

Планируемые сметные поступления 2023 года исполнены на 95%. Общая сумма поступлений в Товарищество в 2023 году превысила ожидаемые сметные доходы в результате погашения задолженностей по членским и целевым взносам 2020-2022 г.г. и переходящего остатка 2022 года. На 01.01.2023 остаток составил 2 822 тыс. руб. Дополнительная прибыль от заключенных договоров составила 376 тыс. руб. На основании п.14.10 Устава и решения общего собрания 12.11.2023 данные средства были суммированы и отнесены к средствам резервного фонда 2023 года, используемого для

покрытия фактических расходов, возникших в результате непредусмотренных сметой расходов, возникших в силу производственной необходимости.

Сметные расходы исполнены:

1. по статьям ФОТ и налогообложение – на 82% от ожидаемых в связи с тем, что расчётный период истекает 31.12.2023.
2. на содержание административно-управленческого аппарата – на 173%. Причина связана с увеличением на 320% расходов, фактически затраченных на судебные издержки и с увеличением на 85% цены договора за бухгалтерские услуги, связанные с переходом на учётную программу «1С-Садовод» и необходимость создания и наполнения бухгалтерских и хозяйственных баз Товарищества с нуля. С учетом возмещения Товариществу судебных издержек, общие расходы по данной статье составят по итогу года 135%.
3. на ремонт и содержание общего имущества – на 87%.
4. на материальное обеспечение сантехнических и электротехнических работ - на 106% и на 250% от запланированных, соответственно. Увеличение расходов на электрику связано с модернизацией уличного фонарного освещения и оснащения всех узлов имущества общего пользования собственными приборами учета электроэнергии и приборами защиты от перепадов напряжения в сети.
5. на уборку и содержание территории исполнены - на 82%, на вывоз мусора – на 75%, на поливочную воду – на 0%. Затраты на уборку снега в зимний период превысили запланированные на 370% в связи с экстренной необходимостью механизированной уборки и вывоза наледи с центрального проезда в марте 2023 года, а так же обработкой песко-соляной смесью центрального проезда.
6. на обслуживание систем наблюдения, управления, ворот – на 230%, что было связано с необходимостью закупки запасных агрегатов для автоматизированных ворот и калиток и их текущего обслуживания в целях долгосрочного и бесперебойного использования.
7. на непредвиденные расходы и аварийный фонд – на 190%, что связано с проведением незапланированных работ и закупок, в т.ч. ремонт бетонного забора, постройка забора и ворот на 4 и 5 линиях, проведение кадастровых работ, ликвидация аварий водопроводной и электрической сетей, очистка от наледи центрального проезда, нанесение горизонтальной разметки, ремонт дороги на 4 линии, опиловка деревьев и кустарников на территории, закупка автоматики для КПП и т.д.

Благодаря планированию, оптимизации текущих расходов Товарищества и эффективной экономической политике, по результатам отчетного периода сметные и незапланированные расходы не превысили суммарных поступлений. Товарищество постоянно имеет устойчивый положительный баланс, который на сегодняшний момент составляющий чуть менее 1 900 тыс. руб.

Общие итоги работы.

В отчетном периоде в результате проделанной работы достигнуты следующие значимые результаты:

1. наш основной документ – Устав, приобрел юридически значимую форму;
2. отпала необходимость дорогостоящей процедуры модернизации электросети, приведения её в соответствие действующим нормативам, оплата электроэнергии садоводами будет производиться по городскому тарифу, с перспективой установки двухставочного тарифа (день-ночь);
3. закрыт вопрос учета электроэнергии Товариществом с использованием аварийной и постоянно сбоящей системы телеметрии, снят вопрос борьбы с неплательщиками и случаями воровства электроэнергии, который требовал огромных трудозатрат;
4. достигнуты предварительные договоренности о перспективном развитии инфраструктуры Товарищества – обустройстве канализационной сети, а так же проработан механизм и этапы ее постройки;
5. в результате перехода на работу в «1С-Садовод» финансово экономическая, бухгалтерская и учётная деятельность автоматизирована, а соответственно и снижены трудозатраты;

6. закрыт десятилетиями не решаемый вопрос о границах Товарищества, а нашим чудесным соседям органами судебной власти все было доходчиво и подробно разъяснено в виде решения суда;
7. органами судебной власти подтверждена законность оформления права собственности на ЗОП Товарищества;
8. процент садоводов, имеющих задолженности перед Товариществом, стабильно снижается;
9. территория Товарищества стала комфортна и безопасна для пребывания и проживания;
10. внедрив механизм софинансирования, мы медленно, но верно мы приводим в порядок дороги в Товариществе.