

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2» О РАБОТЕ ЗА 2019-2020 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.

Утверждён Решением
Правления СНТ «Химик-2»
Протокол №9 от 04.07.20.

Работа Правления

Правление СНТ «Химик-2» было избрано общим отчетно-перевыборным собранием членов СНТ «Химик-2» в составе 5 человек: Быкова И.К., Половинкин А.А., Романова М.А., Новицкий А.И., Лосев В. Г. сроком на 4 года. Председателем избрана Быкова Ирина Константиновна. В отчетном периоде было проведено 15 заседаний, на которых принимались решения по вопросам хозяйственной и финансовой деятельности Товарищества, утверждались решения о заключении хозяйственных договоров. Все заседания Правления были открытыми, на заседаниях присутствовали члены Ревизионной комиссии, бригадиры и все желающие.

Вся информация о работе Правления освещалась на сайте Товарищества (himik-2.su).

Правление работало в тесном контакте с Ревизионной комиссией. Решения о заключении договоров принимались на основании утверждённой сметы расходов. В случае аварийных ситуаций и непредвиденных обстоятельств расходы утверждались в рамках общей сметы. Информация о финансовых операциях еженедельно направлялась в Ревизионную комиссию. Члены РК оказывали методическую помощь.

Работа Правления была направлена на выполнение мероприятий, утверждённых в приходно-расходной смете Товарищества, на которые было предусмотрено направление денежных средств, поступивших от членских и целевых взносов. В отчетном году Правлением было разработано Положение о Председателе СНТ «Химик-2», которым определяется компетенция Председателя, круг обязанностей, ответственность. Положение опубликовано на официальном сайте Товарищества (himik-2.su).

В соответствии с действующим Уставом п.2.1. п.п. 1) одной из целей Товарищества является *«создавать благоприятные условия для ведения гражданами садоводства»*.

Исходя из этих целей, наиважнейшими мероприятиями мы считаем ***обеспечение садоводов водой и электроэнергией.***

В отчётном году была, наконец, получена ***лицензия на добычу воды*** из артезианской скважины на 25 лет. Срок окончания действия лицензии 25 апреля 2044 года. Работа по оформлению лицензии у нас длилась полтора года. Это было связано с тем, что потребовалось оформить большое количество необходимых документов, которых в нашем Товариществе не было и для изготовления которых потребовались денежные средства.

Так, в «Геоцентр-Москва» был оформлен паспорт на нашу скважину и оформлена учетная карточка буровой скважины. Эти документы у нас отсутствовали. Силами ООО «Недра» были проведены геофизические

работы в скважине и получено от них положительное заключение. Нам пришлось разработать технический план скважины, подать декларацию об этом объекте недвижимости и поставить скважину на кадастровый учет. Была проведена работа по оценке запасов подземных вод для целей хозяйственно-питьевого водоснабжения. В соответствии с условиями лицензии приобретен уровнемер (для измерения глубины залегания воды в скважине). Отчет по уровню воды в скважине направляется ежеквартально в «Геоцентр-Москва». Туда же ежеквартально мы отправляем отчет об объеме потребления воды и анализ воды. Сложности были при разработке и утверждении зон санитарной охраны водозабора подземных вод I, II, III поясов, для которых установлены нормы в метрах от скважины. Не сразу по этому вопросу мы получили положительное санитарно-эпидемиологическое заключение. Для этого был разработан документ под названием «Обоснование сокращения I пояса и организация II и III поясов зоны санитарной охраны водозабора». Планировка нашего Товарищества не позволяет наметить эти зоны в соответствии с установленными нормативами. Очень сложно было получить разрешение от Роспотребнадзора из-за качества воды, мы получали отказ несколько раз. Для того, чтобы вода соответствовала предельно допустимым нормам (ПДК) была установлена система водоочистки через фильтр. Система водоочистки находится на обслуживании специалиста. Была сооружена система водоотведения после промывки фильтром. Пользование водой является платным, в соответствии с требованиями установлен счётчик.

Получение лицензии не означает, что мы по этому вопросу теперь ничего не должны делать. Неотъемлемым приложением к лицензии являются «Условия пользования недрами», о выполнении которых мы ежегодно должны отчитываться в Министерство экологии и природопользования МО. Ежеквартально о потреблении воды мы отчитываемся в налоговую инспекцию (ведется журнал учета по показаниям счётчика) и «Геоцентр-Москва» по установленным формам.

Решив вопрос с добычей воды, мы столкнулись с проблемой доставки воды к садовым участкам. Наш водопровод находится в аварийном состоянии.

Срок службы водопровода давно истёк. Действующий водопровод пришёл в негодность из-за его изношенности и ветхости. Трубы из-за ржавчины истончились и лопаются при увеличении напора воды. Внутренний диаметр труб уменьшился из-за наноса ржавчины и извести. В этом году мы начали работы по запуску водопровода в начале апреля в связи с благоприятной погодой. Работало 3 бригады. Каждый раз после окончания сварочных работ при запуске воды обнаруживались всё новые и новые протечки. Каждый раз спускали воду, вновь проводили сварочные работы. Вырезали целые участки труб и вваривали приобретенные трубы. Эта процедура проводилась 4 раза.

Затрачено на ремонт около 200 т. руб. при запланированных по смете 30 тыс. рублей. Протечки продолжают обнаруживаться на отдельных участках. Ремонт труб приобретает перманентный характер. В основном не выдерживают трубы малого диаметра, которые пролегают между участками.

К сожалению, садоводы в прошлом году не приняли решение о реконструкции всего водопровода, а сметой не было предусмотрено накопление денежных средств на замену старых труб. Таким образом, мы оказались в ситуации, когда старый водопровод в любой момент может отказать, а денег на замену труб и ремонт водопровода у Товарищества нет.

Правление разработало и предложило другой план реконструкции водопровода. Правление предлагает провести ремонт водопровода сначала на линиях, ведущих от центральной трубы к садовым участкам. Правлением было разработано Положение *«О порядке оплаты целевых взносов на замену водопроводных труб и о порядке подключения садовых участков к водоводам»*, которое представляется на утверждение общего собрания членов Товарищества.

Положением устанавливается порядок проведения мероприятия по замене старых металлических водопроводных труб, доставляющих артезианскую воду к садовым участкам, порядок определения размера целевого взноса для замены металлических труб на пластиковые, порядок начала сооружения лучей водоводов. С текстом Положения все садоводы имели возможность ознакомиться. Положение обсуждалось на информационном собрании 04 июля, текст Положения опубликовано на официальном сайте и имеется в сторожке на бумажном носителе. Для проведения этого ремонта труб была составлена смета, основанная на текущих средних ценах предложения некоторых компаний. Смета представлена в информационных материалах. **Предполагаемые затраты на ремонт водопровода составили 1 285 975 (Один миллион двести восемьдесят пять тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей.** Целевой взнос из расчета на количество участков в Товариществе (152 участка) составил **8 500 (Восемь тысяч пятьсот) рублей.**

Целевой взнос на ремонт водопровода предлагается держать на депозитном счете Товарищества с тем, чтобы накопленные средства расходовались целенаправленно только на ремонт водопровода. Этот вопрос вынесен на Решение общего собрания.

Важнейшей позицией для нас является обеспечение электроэнергией. Оплата по выставленным счетам за потребленную электроэнергию в отчетном периоде резко возросла. Так, например, счет за эл/эн в апреле и мае т.г. вдвое превысил оплату за аналогичный период прошлого года и составил 230 - 238 тыс. руб. (при 110 т.р. за 2019 г.) Это связано не только с возросшими тарифами, но и ростом потребления электроэнергии.

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2» О РАБОТЕ ЗА 2019-2020 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.

В течение всего года мы оказывались перед проблемой недостаточности денежных средств на расчетном счете для оплаты счетов, выставленных Мосэнергосбытом. Из-за невозможности оплаты мы постоянно стояли перед угрозой понижения подачи мощности всему Товариществу. Садоводы не выполняют требования Устава о равномерном внесении членских взносов на р/сч Товарищества. Напоминаю, что Товарищество кредитует своих садоводов по оплате за эл/эн: сначала потребление оплачивает Товарищество, а потом садоводы компенсируют Товариществу затраты по оплате за потребленную ими эл/эн. Для выполнения принятой схемы оплаты на р/счете Товарищества должны всегда иметься денежные средства в нужном количестве, эти деньги поступают, в основном, в виде членских взносов. Садоводы, которые считают, что могут оплатить членские взносы в конце финансового года, ущемляют права садоводов, которые добросовестно выполняют свои обязательства перед Товариществом и оказываются перед угрозой отключения электричества при том, что полностью оплатили свои долги.

Имеется и ещё одна многолетняя проблема – это небаланс, разница между показаниями счетчика на трансформаторе и суммарным показанием потребления эл/эн садоводами. Нормой считается небаланс до 5%. У нас небаланс составляет 12%-15% в летние месяцы и 20%-26% - в зимние. Мы предполагаем, что речь идёт о несанкционированном потреблении электричества какими-то садоводами. В денежном выражении за год оплата небаланса составила около 400 тысяч рублей, эта сумма заложена в новую смету на 2020-2021г.г.

В связи с реформой по утилизации *мусора* для нас изменилась схема вывоза мусора с территории Товарищества. Если раньше к нам доставлялся контейнер, то теперь садоводы должны сами вывозить мусор на стационарные мусорные площадки в Востряково и Авиационный. Поскольку эти площадки находятся далеко от нашего Товарищества (около 2-х км) мы дополнительно оказываем услугу садоводам по транспортировке мусора. Еженедельно специально заказанная газель отвозит мусор к стационарным мусорным площадкам. Эти затраты (помимо ежемесячной оплаты Каширскому региональному оператору) мы также включили в смету.

В смете предусмотрены *судебные издержки*. Это мероприятие необходимо для борьбы со злостными неплательщиками. С адвокатом заключен договор, в соответствии с которым садоводам были направлены претензии для досудебного урегулирования споров. Некоторые садоводы откликнулись, и на р/сч Товарищества ими были направлены взносы на общую сумму 150 тыс. рублей. Поданы в суд ещё 2 исковых заявления, готовится третий иск. Помимо этого продолжаются судебные иски со стороны СНТ «Серп и Молот» в отношении границ земельного участка, дело находится в городском суде Домодедово.

Год мы занимаемся таким важным вопросом как *оформление земель общего пользования*. Товарищество заключило договор с ГУП МО БТИ в Домодедово о постановке на кадастровый учет ЗОП. Работа разделена на 3 этапа. Сейчас мы приступили к третьему этапу, но эта работа наиболее сложная и трудоёмкая. Работа с марта месяца была приостановлена в связи с эпидемией коронавируса.

Работа заключается в том, что после определения кадастровым инженером границ ЗОП Товарищества мы должны подписать границы с садоводами и другими, граничащими с нами садоводствами. Вопрос отпадает с границами СНТ «ЗИЛ-Востряково» и СНТ «Калининец», поскольку они уже стоят на кадастровом учете и границы подписаны. Вопрос остаётся с СНТ «Серп и Молот». Наиболее сложный вопрос с нашими садоводами. Многие владельцы садовых участков до сих пор не провели геодезические работы и не стоят на кадастровом учете. Это уч. 76, уч. 121, уч. 137, уч. 133, уч. 131, уч. 129, уч. 114, уч. 116, уч. 82, уч. 75, уч. 73, уч. 34, уч. 33, уч. 31/2, уч. 16, уч. 26, уч. 17, уч. 8, уч. 6, уч. 27, уч. 51, уч. 63, уч. 67, уч. 40, уч. 80, уч. 78. Для собственников этих участков мы можем предложить более экономичный вариант проведения геодезических работ. Обращаться в Правление.

Собственники отдельных участков зарегистрировали свои границы не в соответствии с Генеральным планом. Некоторые участки даже захватили дороги, обозначенные в Генеральном плане. Этим садоводам придётся переделывать свои границы. Садоводам, которые испытывают финансовое затруднение, Товарищество может оказать помощь в упорядочении границ для приведения их в соответствие с Генеральным планом. Если будет выявлен самозахват земель, то Товарищество вынуждено будет обратиться в суд.

В соответствии с законодательством все земельные участки должны быть поставлены на кадастровый учет. На кадастровый учет обязательно должны быть поставлены дома и сооружения на частных землях.

Для продолжения этой работы мы должны иметь Решения общего собрания о наделении Председателя полномочиями по подписанию границ и об утверждении границ участков в соответствии с Генеральным планом. Это вынужденная мера, т.к. переделать Генеральный план нам невозможно. Эти вопросы вынесены на утверждение общего собрания.

Ни для кого не секрет, что в соответствии с Земельным Кодексом и Налоговым Кодексом пользование землей в РФ является платным. Законодательством предусмотрено два вида оплаты: это арендная плата, если земля находится в аренде, и налог на землю – если земля в собственности. ЗОП у Товарищества находятся в собственности, поэтому мы платим налог на землю. В текущем году кадастровая стоимость земли была пересмотрена в сторону снижения, но зато в два раза увеличилась ставка налога на землю.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2»
О РАБОТЕ ЗА 2019-2020 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.**

Была 0,15, а стала 0,3. Это касается и частных собственников. В связи с этим в смете несколько увеличена позиция по оплате налога на ЗОП.

С 2019 года законодатель предусмотрел освобождение садоводческих товариществ от налога на землю, но для этого ЗОП должны быть поставлены на кадастр и изменен статус разрешенного использования земель на «земли общего пользования». Чем быстрее мы завершим работу по постановке на кадастровый учет ЗОП, тем быстрее мы сможем освободить себя от статьи «налог на ЗОП». Но, как видим, эта работа на данном этапе зависит от активности наших садоводов.

В отчетном году мы осуществили **ямочный ремонт дороги**, ведущей от 2-ой Февральской улицы до нашего садоводства. По всей длине дороги образовались большие ямы, которые невозможно было объехать. На ремонт дороги было затрачено 100 тысяч рублей (вместе с работой) с превышением сметы на 60 тыс. рублей. В ремонте дороги приняли участие СНТ «Калининец» и СНТ «ЖБИ-13». СНТ «Серп и Молот», как всегда, в ремонте не участвовал.

В прошлом году был проведен Интернет в сторожку. Многие садоводы имели возможность подключиться к проводному Интернету, тарифные условия которого приемлемы для садоводов в связи с тем, что оплачиваются только дни подключения.

В смете на следующий финансовый год (как и в отчетном году) заложена сумма на премирование актива. Считаем, что премировать актив необходимо, так как эти садоводы затрачивают много своего личного времени на дела садоводства, применяют свои знания и навыки, прикладывают свои усилия для наведения порядка в Товариществе. Труд должен быть вознагражден.

Прошу садоводов утвердить отчет Правления о проделанной работе.

Прошу садоводов принять взвешенное Решение по всем вопросам, поставленным на голосование, в частности, по утверждению приходно-расходной сметы на 2020-2021г.г. и сметы на ремонт водопровода.

Председатель Быкова И.К.
04.07.2020г.

Мп