

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2»
О РАБОТЕ ЗА 2020-2021 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.**

Утверждён Решением
Правления СНТ «Химик-2»
Протокол № 10 от 01.07.21.

Работа Правления

Правление Товарищества в отчетном году строило свою работу в соответствии с мероприятиями, утверждёнными в приходно-расходной смете на отчётный год.

В отчетном периоде Правлением было проведено 14 заседаний, на которых принимались решения по вопросам хозяйственной и финансовой деятельности Товарищества утверждались решения о заключении хозяйственных договоров, о приёме в члены Товарищества и др. Все заседания Правления были открытыми, на заседаниях присутствовали члены Ревизионной комиссии и все желающие. Вся информация о работе Правления освещалась на официальном сайте Товарищества (himik-2.su).

Правление работало в тесном контакте с Ревизионной комиссией. Решения о заключении договоров принимались в пределах утверждённой сметы расходов. В случае аварийных ситуаций и непредвиденных обстоятельств, расходы утверждались в рамках общей сметы за счет предполагаемой экономии по другим статьям. Информация о финансовых операциях еженедельно направлялась в Ревизионную комиссию.

Хозяйственные мероприятия

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 отчетном году было проведено важнейшее мероприятие по реконструкции наземного водопровода, срок службы которого давно истек. Это первый этап реконструкции. В соответствии с утвержденным проектом были заменены металлические трубы, ведущие к садовым участкам, на пластиковые. Осенью и зимой прошлого года Правление на нескольких заседаниях обсуждало вопросы сметы и монтажа водопровода. Проводился мониторинг цен предложения около десятка производителей труб. Критерием при выборе производителя также были предлагаемые ими цены на фитинги европейского производства. В результате, до 01 января 2021 года, был найден оптимальный вариант по тарифам ниже запланированных на 10-20%. Мы успели сделать закупки до новогоднего повышения цен. Работу возглавлял член Правления Половинкин А. А. Ход работы над проектом отражен в протоколах заседания Правления. Отчет об исполнении сметы затрат по проекту был изложен в докладе Ревизионной комиссии.

. Монтаж труб, который начался в апреле т.г., был осложнен сильнейшими весенними паводками. Чтобы приступить к монтажу водоводов, ведущих к участкам, необходимо было провести ремонт и запуск центральной трубы, но к ней невозможно было подступиться из-за воды в

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2»
О РАБОТЕ ЗА 2020-2021 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.**

канаве. Воду постоянно откачивали помпами, но после каждого ливня канава наполнялась вновь. По этой причине монтаж завершился несколько позднее, чем мы рассчитывали.

Монтаж водопровода завершен, садоводы, оплатившие целевой взнос, подключены к водопроводу.

Перед запуском водопровода была проведена очистка баков, было удалено много мусора. В будущем нам необходимо будет решить проблему по ликвидации накопительных баков, в которых накапливается мусор, и установить вместо них компрессор.

В результате оптимизации закупочных цен складывается некоторая экономия по затратам на реконструкцию. В настоящее время трудно оценить экономию в рублях вследствие того, что ещё не проведен демонтаж старых труб и не определены на это затраты и не все садоводы оплатили целевой взнос. Однако, очевидно, что экономия будет. Правление предлагает экономию по этому проекту, если она будет, направить в целевой фонд реконструкции центральной трубы наземного водопровода.

В отчетном периоде проводилась работа по очистке питьевой воды. Колонка работала в зимний период, садоводы были обеспечены чистой водой, когда наземный водопровод не работал. Обслуживание очистки питьевой воды осуществляет специалист по договору. Проводится анализ питьевой воды, все показатели соответствуют предельно допустимым нормам, в колонке чистейшая питьевая вода. С результатами анализа питьевой воды можно ознакомиться на нашем сайте. В связи с перепадом напряжения (на высоковольтной линии) иногда отключается насос в колонке, что требует перезапуска. Для выравнивания напряжения на насосе колонки приобретен стабилизатор

Отчеты о расходе воды и анализы воды ежеквартально направляются в налоговую инспекцию и «Геоцентр-Москва».

Чтобы снизить нагрузку по взносам, реконструкция наземного водопровода разделена на 2 этапа. Следующий этап – это реконструкция центральной трубы. Правление предлагает утвердить смету затрат на это мероприятие. Смета затрат на реконструкцию центральной трубы водопровода представлена в информационных материалах, на сайте, в сторожке. По проекту на реконструкцию понадобится 858000 рублей, целевой взнос составляет 6500 рублей.

Проект Положения о порядке внесения целевого взноса представлен на нашем сайте и на бумажном носителе в сторожке. Предлагаем садоводам утвердить это Положение.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2»
О РАБОТЕ ЗА 2020-2021 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.**

Очень важной для нас позицией является обеспечение электроэнергией. В соответствии с требованиями в садоводстве есть штатная единица электрика. Штатный электрик – сертифицированный специалист, систематически проверяет состояние нашей электросети и ЛЭП, при необходимости меняются лампы наружного освещения, демонтируются и сдаются в ремонт вышедшие из строя счетчики ГОСАН. Следует отметить, что счётчики ГОСАН выработали свой гарантийный срок службы (9 лет), поэтому всё чаще приходится счетчики демонтировать и сдавать в ремонт. В некоторых случаях они вовсе приходят в негодность и мы в ГОСАНе приобретаем новые счетчики, которые стоят 14-15 тыс. руб.

В истекшем году не было аварийных ситуаций с электросетями. Была проведена диагностика состояния трансформатора. Для этого привлекались сертифицированные специалисты лаборатории **МОЭСК**, Эксперты дали заключение, что трансформатор находится в рабочем состоянии, в ремонте не нуждается.

Необходимо отметить, что повысилась дисциплина по оплате задолженности садоводов за потребленную электроэнергию. Однако, по-прежнему, сохраняется небаланс в показаниях счетчика на трансформаторе и суммарных показаний счетчиков по точкам потребления. Это свидетельствует о несанкционированном подключении к нашим электросетям.

Благоустройство территории.

Постоянно проводилась работа по благоустройству территории. Собирался мусор не только на территории Товарищества, но и за забором в лесу, проводился покос травы на водоохранной зоне и по центральной дороге. Был организован вывоз мусора для садоводов, мешки с мусором доставлялись на мусорные площадки в Востряково, как обусловлено договором с Каширским Региональным оператором. Благоустроена центральная площадь. Проведен ремонт фасада сторожки, сооружен навес. Очищена площадь перед сторожкой, освобождена общественная территория перед участком Шалаевой Л.В. В течение многих лет она не занималась уборкой территории, которая прилегает к её участку и заняла мусором общественную территорию. Нам пришлось потратить общественные деньги, чтобы вместо неё провести эту работу. Напоминаю, садоводы обязаны содержать в порядке территорию общественной земли, прилегающую к их участкам, обязаны производить покос травы, не захламлять общественную землю, не высаживать кусты и деревья у себя за забором, не высыпать песок и гравий и др. на общественную землю.

Проводился ямочный ремонт дороги. Были засыпаны ямы на центральной улице после паводков (наводнения). Засыпана гравием подъездная площадка к колонке. После зимы пришла в негодность наша

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2»
О РАБОТЕ ЗА 2020-2021 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.**

основная подъездная дорога. В ямочном ремонте дороги приняли участие СНТ «ЖБИ-13» и «Калининец». «НИИ Графит» отказался участвовать в этом мероприятии. Как всегда СНТ «Серп и Молот» категорически отказался засыпать свою часть дороги, заявив, что они всегда ремонтируют дорогу, а мы – никогда. Это неправда, СНТ «Серп и Молот» никогда не ремонтировали дорогу, не чистили от снега. В отчетном году завершилась многолетняя тяжба с СНТ «Серп и Молот» по нашей подъездной дороге, они по суду получили половину дороги по всей длине, но отказываются за ней ухаживать. Они зимой не чистят снег, летом не засыпают ямы, не участвуют в ремонте дороги финансово.

В нашем садоводстве был проведен проводной безлимитный Интернет «VladaNet». Рекомендуем садоводам подключиться к проводному Интернету, тарифные условия которого приемлемы для садоводов в связи с тем, что оплачиваются только дни пользования (подключения).

Финансовая дисциплина

Сохраняется проблема по равномерному внесению членских взносов.

Это требование очень важно, т.к. видно из сметы, что расходы, в основном, текущие, т.е. потребность Товарищества в осуществлении платежей ежемесячная. Это заработная плата, налоги, оплата за мусор, чистка снега и уборка территории, ремонтные работы, обслуживание водоочистки, бухгалтерское сопровождение, оплата услуг банка, ГОСАН, канцелярские расходы и др. Т.е. деньги на р/сч. должны быть постоянно, а не к концу отчетного года.

Кроме того, мы ежемесячно по выставленным счетам Мосэнергосбыт оплачиваем за потребленную эл/энергию. Напоминаю, что Товарищество кредитует своих садоводов по оплате за эл/эн: сначала за потребление оплачивает Товарищество по показаниям счетчика на трансформаторе, 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 из-за неуплаты по счету, при том, что полностью оплатили свои долги. В докладе Ревизионной комиссии перечислены садоводы, которые являются хроническими должниками, не платят взносы и живут за счет средств других добросовестных садоводов. Напоминаю, что в соответствии с законодательством, должники могут быть исключены из членов Товарищества. При этом, они остаются обязанными платить все взносы, но лишаются права голоса.

Земли общего пользования

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2» О РАБОТЕ ЗА 2020-2021 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.

Важнейшим вопросом для нас остаётся вопрос оформления земель общего пользования в соответствии с требованиями законодательства. Вопрос владения землей объединяет нас в организацию, которая и называется «товарищество собственников недвижимости «Химик-2»».

Мы занимаемся *оформлением границ земель общего пользования* с 2019 года. К сожалению, ГУП МО БТИ в Домодедово, с которым Товарищество заключило договор о постановке на кадастровый учет ЗОП, оказалось несостоятельным. Нам пришлось расторгнуть с ними договор и заключить договор с другим геодезистом. В настоящее время мы находимся на 3-ем этапе работы, т.е. подготовлен акт межевания, где установлены границы ЗОП, его подписывают садоводы, не поставившие на кадастр границы своих земельных участков. К сожалению, с некоторыми садоводами утрачена связь и мы оформляем с ними границы по объявлению.

Напоминаю, что в соответствии с законодательством все земельные участки должны быть поставлены на кадастровый учет. *На кадастровый учет также обязательно должны быть поставлены границы домов и сооружений на частных землях.*

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 по ставке, установленной местными властями, базой является кадастровая стоимость земли. В текущем году кадастровая стоимость земли была пересмотрена в сторону некоторого снижения, но зато в два раза увеличилась ставка налога на землю. Была 0,15, а стала 0,3. Это касается и частных собственников.

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 и назначение земель на «земли общего пользования». Т.е., поскольку земли общего пользования заняты дорогами, водоохраной зоной, пруд и т.д., они не используются для садоводства и огородничества. Чем быстрее мы завершим эту работу, тем быстрее мы сможем освободить себя от статьи «налог на ЗОП». Но, как видим, эта работа на данном этапе также зависит от активности наших садоводов.

Исполнение сметы

Всем участникам собрания были розданы информационные материалы: проект сметы на 2021-2022г.г. и исполнение сметы за 2020-2021г.г.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ СНТ «ХИМИК-2»
О РАБОТЕ ЗА 2020-2021 ФИНАНСОВЫЙ ГОД.**

Практически все запланированные мероприятия выполнены (приложение 1). По некоторым статьям имеется экономия, по другим – перерасход, это подробно изложено в Отчете Ревизионной комиссии.

Не было затрат по статье «закупка дров» (15 тыс. руб.) т.к. сторожа заготовили дрова самостоятельно. Не было расходов по статье «ремонт летнего водопровода» (200 тыс. руб.) , т.к. была проведена реконструкция водопровода. Не было затрат по статье «ремонт забора» (15 тыс. руб.), т.к. сторожа ремонтировали забор и калитки бесплатно.

Перерасход имел место по статье «ремонт дорог», с одной стороны было запланировано недостаточно средств, с другой стороны –из-за погодных условий дороги разрушились больше обычного.

Проект сметы на 2021-2022г.г. (приложение 2) заблаговременно был роздан участникам собрания, все имеют возможность его изучить.

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 2021-2022г.г. и сметы на ремонт водопровода.

Председатель Быкова И.К.

Мп