

УТВЕРЖДЕН
На Очередном отчетно-выборном
общем собрании СТСН №10 «Иткуль»
Протокол №1 от 14.05. 2022 года.

САДОВОДЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
(СТСН) №10 «ИТКУЛЬ»

ОТЧЕТ

председателя СТСН №10 «Иткуль»

**Основная информация о деятельности Правления СТСН №10 «Иткуль»
за период – 01 января 2021г по 31.12. 2021г к Очередному общему выборному
собранию членов СТСН №10 «Иткуль»**

За период 01.01.2021г. - 31.12. 2021г. правлением подготовлено и проведено одно общее собрание СТСН №10 «Иткуль», 21 заседание правления, в 2022г – 4 заседания правления СТСН №10 «Иткуль».

Выполнение сметы доходов и расходов, отчет ревизионной комиссии за 2021г; Проекты финансово-экономического обоснования (ФЭО), расходной части Сметы, штатного расписания на 2022г и др. материалы были представлены для обсуждения садоводов на сайте, стенде для объявлений

ФИНАНСОВЫЙ РАЗДЕЛ

Коротко о финансовом состоянии товарищества за 2021г:

1. По состоянию на 01.01.2021г на расчетном счете СТСН было -525,2 тыс.руб.
2. Поступило денежных средств в течение года всего – 7096,3 т.р., в том числе:
 - оплата членских и целевых взносов - 5327 тыс.руб., из них авансовые платежи на 2022г – 410,6т.р., авансовые платежи на установку счетчиков -521,4т.р.
 - субсидия на целевые взносы от администрации - 392,4 т.р.
 - оплата эл.энергии садоводами – 1096,8 т.р.
 - прочие поступления – 280,1т.р.
3. Израсходовано денежных средств – 6801,5т.р., в том числе:
 - расходы по смете – 5704,7т.р.
 - на оплату эл.энергии садоводов – 1096,8т.р.
4. Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2022г составил - 820т.р., которые учтены при расчете членских и целевых взносов 2022г
В расходной части сметы 2022г при расчете целевых взносов учтены:
 - Исползованные авансовые платежи 2022г на приобретение материалов (ТМЦ) для ремонта сетей эл.снабжения, уплаченные садоводами в 2021г - 112т.р.
 - для уменьшения целевых взносов раздела Ж «Целевые взносы» учтена полученная в 2021г субсидия – 392,4т. Р.

5 Была разработана и внедрена программа по автоматизированной выписке индивидуальных квитанций для садоводов по оплате членских, целевых взносов. Большая

просьба, в квитанциях суммы взносов указывать в рублях (без копеек). В оплате за электричество указывать кВт в соответствии с показаниями счетчиков.

По взносам:

По сравнению с 2021г в 2022г увеличилась общая задолженность садоводов по взносам на 170,7т.р. На 01.01.2022г не оплатили полностью взносы 156 садоводов на сумму 576,8т.р., из них 35 человек имеют задолженность по взносам – 313,4т.р. Ежегодно должниками являются в основном одни и те же садоводы, которые никак не реагируют ни на требования правления, ни на судебные решения.

На 4-х злостных неплательщиков-садоводов товариществом были направлены документы мировым судьям для принудительного взыскания долгов. Отмечается низкая эффективность работы по взысканию задолженности в 2021г через судебные органы. Причина отказа у всех приставов под копирку: «У должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание..», либо не возможностью серьезной работы с должниками из-за пандемии.

В течение 2021г также злостным неплательщикам по взносам было выписано 48 уведомлений. Некоторым садоводам уведомления вручались повторно. В течение 2021г за неуплату взносов было проведено отключение участка от сети водоснабжения у семи должников.

По электроэнергии:

В актах ревизионных комиссий отмечалось, что оплата эл.энергии, использованной садоводами, покрывалась за счет членских взносов ежегодно в размере от 150 т.р. до 300 т.р. В декабре 2021г из членских взносов была оплачена эл.энергия за садоводов в размере 139,8т.р.

Проведен анализ оплаты эл.энергии садоводам на конец 2021г (данные были выставлены на сайте и на доске объявлений в саду, а также по улицам). Садоводам предложено провести сверку по взаиморасчетам по состоянию на 01.01.2022г.

Часть садоводов не оплачивает эл.энергию в течение нескольких лет, существует реальная задолженность у некоторых садоводов по сравнению с данными показаниями счетчиков, снятыми комиссионно еще в - 2021г.

В течение 2021г наиболее злостным неплательщикам по эл.энергии было выписано, отослано по почте, либо вручено членами правления или старшими по улице 46 уведомлений.

В течение 2021г—2022г. было проведено отключение участка от сети электроснабжения у 7должников..

Ежемесячно данные о состоянии по оплате взносов и эл.энергии садоводами и в целом перед поставщиков «Уралэнергосбыт» обсуждались на заседаниях правлений СТСН. Начиная с января 2021г счета за эл.энергию из членских и целевых взносов по решению правления не оплачиваются, поэтому ежемесячно «Уралэнергосбыт» грозит в случае задолженности 26 числа отключить от электроэнергии все товарищество

По всем злостным неплательщикам и для уточнения задолженности некоторых садоводов составлялись также акты сверки взаимной задолженности, подтверждающие документально начисление и оплату взносов и эл.энергии, которые выдавались для работы правлению, старшим по улицам, направлялись садоводам либо в письменном виде, либо на эл.почту, либо смс-сообщениями на телефон.

Вести учет электроэнергии, использованной садоводами, невозможно, т.к приборы учета электроэнергии недоступны. Решение проблемы возможно при установке счетчиков на столбах. В настоящее время постоянные напоминания садоводам о необходимости

платить за электроэнергию вовремя не дают результата. Товарищество оплачивает электроэнергию каждый месяц. В соответствии с Положением о взносах, каждый садовод должен платить два раза в год: до 1 июля и 31 декабря.

ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В этот период работа строилась по выполнению следующих направлений и задач:

Определение политики взаимоотношений с различными структурами городов Снежинска, Кыштыма, В-Уфалея которые необходимы для нормального функционирования СТСН №10 «Иткуль», как юридического лица.

СТСН №10 «Иткуль» постоянно находится в деловых отношениях с администрацией города и ее структурными подразделениями по земельным отношениям, энерго-снабжающими организациями, МКУ УГХ, ОМВД, МЧС, ООО «ГеоПрофи», Службой спасения, Лесничеством и др. организациями.

С самого начала работы правления было оценено состояние хозяйства Товарищества, а это содержание зданий – Правление, дом сторожа, сварочный пост, гараж и насосная станция и два накопительных резервуара.

Все здания проверены комиссионно с составлением актов и планов мероприятий по устранению имеющихся недостатков.

Насосная станция

Насосная станция приведена в рабочее состояние, несмотря на сложности, возникшие в 2021 г. из-за пандемии, не стоит на учете насосная (земля Уфалея)

В полной мере реализован план мероприятий по насосной станции, все работы выполнены. Проведена профилактика электрической сети, выполнена частичная замена труб приобрели два обратных клапана Ду-100 для замены клапанов на всасывающем водопроводе. Баки-резервуары очищены, люки закрыты.

В августе 2021г. водолазами Спасательной службы города Снежинска была выполнена работа по осмотру всасывающих коллекторов насосной станции на озере Иткуль в соответствии с договором. Также выполнена очистка 2-х всасывающих труб, выполнена схема и техническая документация, в частности на всасывающие коллекторы.

Система водоснабжения

Выполнен большой объем ремонтных работ по водоводу в течение сезона. Все работы фиксировались в журнале заявок.

Мусорный вопрос

Огорожена площадка для централизованного сбора мусора. (отдельно складывается пластик, стекло и металлолом)

В 2020г. заключен договор на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) со специализированной организацией ООО «Спецсервис», в 2022г. оформлено Дополнительное соглашение к Договору.

Организован постоянный контроль за количеством вывозимого мусора с оформлением соответствующей документации. Мусоровозы «Спецсервис» не приспособлены для погрузки крупных габаритных отходов (диваны, не разобранные оконные рамы, двери,

неупакованный поликарбонат и т.п.). Кроме этого по договору региональный оператор не принимает отходы электронного оборудования, строительные отходы, ртутные лампы и т.п. Дополнительные услуги по вывозу указанных отходов могут осуществляться по дополнительной заявке за дополнительную плату. За нескольких садоводов, которые вывозят неподготовленные эти отходы на контейнерную площадку, платит все Товарищество, т.к приходится заказывать дополнительный специальный транспорт. Затраты на вывоз мусора составили – 237,5т.р.. В 2022г . за 1м³ мусора будем платить: за I полугодие - 416,31 руб., за II полугодие - 574,39 руб.

Санитарное состояние контейнерной площадки целиком зависит от наших садоводов.

Бросают мусор садоводы вдоль дороги, около скамеек и высыпают рядом с контейнером.

Ремонт центральной дороги

Для этого закупили плиты Б/У дорожные 10 шт. 6 х 3 м. по цене 5т.р., подсыпали каменную пыль, залили стыки между плитами бетоном. Кроме этого, отремонтирован участок дороги на въезде в СТСН. В рамках поддержки садоводческих товариществ Администрация г. Снежинска выделила 3 машины асфальтовой срезки, которая нам обошлась только суммой транспортных затрат за доставку. Планируем ещё приобрести срез асфальтовой крошки в этом сезоне.

Ремонт забора

Выполнен выборочный ремонт деревянного забора вдоль подъездной дороги и улицы №1юг. И необходимо ещё делать ул.1 и ул.7 юг. Ремонт ворот по ул.1 север- выполнено своими силами и необходимо подремонтировать ворота по ул.1 юг.

Благоустройство территории

1 Наведён порядок на территории совместно-коллективной собственности:

- территория очищена от хлама и мусора, металла и пр.;
- выполнена срезка и планировка грунта механизированным способом между улицами 1 – 2, 2-3; --- по предписанию пожарной охраны выкошена на обочинах трава;
- выполнена частичная планировка улиц своими силами .
- установлены скамейки для отдыха;
- очищены от мусора помещение сварочного поста, гаража, бокса стоянки автомобилей.
- Выполнена планировки полов на сварочном poste и в гараже.

В сентябре 2021 г. членами правления проведена ревизия состояния садовых участков, окружной дороги, уличных проездов и забора по периметру товарищества, в результате которой выявлено:

- количество участков, используемых не по назначению (заросшие) – 75;
- количество участков с деревьями, касающимися электрических проводов (угроза короткого замыкания) – 82;
- нарушена целостность забора по всему периметру –сделаны калитки для выхода на огороды.

Сайт

На 06.04 2022 г. зарегистрировано пользователей – 222

В течение 2021 г.на сайте опубликовано:

- в разделе «Документы» - 23.
- статей –14;

- обращений – 44 (на все даны ответы);
- объявлений – 3;
- сообщений по рассылке – 22;
- в разделе «Новости» статей – 14;

Делопроизводство

Работа по организации делопроизводства в Товариществе ведётся делопроизводителем, который является секретарём Товарищества и контролируется председателем Правления. Эта работа требует много времени, т.к в прошлом периоде делопроизводство в товариществе практически отсутствовало. Для ведения делопроизводства разработана номенклатура, согласно которой формируется система дел Товарищества. С 01.07.2021г по февраль 2022г работы по делопроизводству выполнялись по договору оказания услуг. В настоящее время должность делопроизводителя вакантна.

О реестре

В 2020г. на территории СТСН №10 «Иткуль» были проведены комплексные кадастровые работы. Исполнитель этих работ – ООО «ГеоПрофи». По окончанию работ от Комитета по управлению имуществом г. Снежинска были получены документы, подтверждающие фактические площади земель коллективно-совместной и коллективно-долевой собственности СТСН №10 «Иткуль». По результатам кадастровых работ общая площадь СТСН №10 «Иткуль» составляет 61, 8217 га: площадь земли коллективно-долевой собственности – 53, 4082 га, коллективно-совместная – 8,4135 га.

По реестру на 06.04.2022 год:

- общее количество земельных участков – 930;
- основных участков – 854;
- дробных участков – 76;
- приватизированных участков – 882;
- неприватизированных участков – 48;
- количество садоводов – 873;
- количество членов товарищества – 693;
- количество не членов товарищества – 180

Большая работа по составлению Реестра товарищества проведена Глазыриной Л.М. Систематизированы папки с копиями документов на собственность земельных участков. Наличие копий в реестре товарищества – это требование закона №217-ФЗ. Количество копий на сегодня – 440. Реестр почти на 100% имеет достоверные данные по собственникам земельных участков. Поддержание актуальных сведений реестра во многом зависит от собственников земельных участков, которые при смене собственника обязаны, в соответствии с требованиями закона №217-ФЗ, передать эту информацию в Правление или старшим по улицам .

Работа с персоналом

Правлением уделялось внимание улучшению работы сторожевой группы. Работают четыре сторожа в режиме рабочих смен - 10 часов с апреля по ноябрь и 22 часа в зимнее время, что дало экономию по заработной плате.. Принято на работу - 3 водолея. _____.

Одной из основных проблем было отсутствие ответственного за энергоснабжение и добросовестного электрика. Сейчас этот вопрос решен. Ответственным за энергохозяйство в товариществе оформлен зам. начальника ПТО АО «Трансэнеога» Богданов Е.Ю.

Работы по эл. оборудованию.

Выполнены следующие работы:

- ревизия количественного состава и состояния электр. опор ВЛ-0,4 кВ. Разработана схема;
- ревизия количественного состава водокколонок, подключенных к общим сетям – 21;
- ревизия распределения фаз по улицам по четной и нечетной сторонам. Наиболее нагруженными являются 2-я и 3-фазы. Не удалось определить фазовое подключение к электросетям дробных участков по улице 7-север;
- ревизия количественного состава участков, не подключенных к электроснабжению;
- ревизия количественного состава участков со счетчиками, не отвечающим метрологическим требованиям, которые в обязательном порядке необходимо заменить;
- ревизия количественного состава участков, собственники которых самостоятельно вынесли счетчики на улицу. Они освобождены от уплаты за установку счетчиков.
- в августе сентябре 2021 г. установлено 52 счетчика на столбах. 30.11.21 г. сняты показания с этих счетчиков. Выявлен большой расход электроэнергии на участках с постоянным проживанием. При этом садоводы ежемесячной оплаты не производят;
- разработан и ведется реестр по установке счетчиков на улице и оплате по каждому участку;
- закуплены 100 счетчиков для установки на улице в 2021г;
- закуплен СИП 4 x 95 для замены проводов вдоль центральной дороги.

О работе старших по улицам

Благодаря более активной работе старших по улицам и отдельных членов правления в 2021г улучшилась работа по оплате взносов и эл.энергии. Но на улицах 2-юг, 3-юг, 6-север старших нет. Необходимо провести работу по улицам и собрания с целью выбора Старших

Проблемы, которые необходимо решать в 2022году

1.Постановка на кадастровый учет недвижимого имущества товарищества

Все наши здания и сооружения до настоящего времени не зарегистрированы в Росреестре.

2. Очень много проблем по состоянию линий электропередач Товарищества.

Необходимо провести ревизию состояния электрических сетей и начать обновлять линии, которые выработали установленные сроки эксплуатации. Проблемными являются электрические опоры для проводов, примерно 10 % от их общего количества. Состояние электропроводки в помещениях, как внутри, так и снаружи зданий, оставляет «желать лучшего» и требуется их замена, а также замена оборудования и приборов сети.

Выявлена самовольная замена счетчиков садоводами без предоставления информации в правление и в бухгалтерию об оплате потребленной эл.энергии по старым счетчикам. Многие садоводы в 2014- 2015г.г. не заменили счетчики и используют счетчики старого образца, не соответствующие техническим требованиям в настоящее время

Для ужесточения контроля за воровством и расходом потребленной эл.энергии садоводами предлагаются варианты:

- установка индивидуальных счетчиков на столбах на всех участках;

- введение в обязанность электрика, старших по улицам садоводов - снятие показаний счетчиков в садовых участках 2 раза в год (июнь, декабрь).
- за долги по эл.энергии отключать садовые участки от водоснабжения и электроснабжения, соблюдая требования законов.

3 Серьёзными проблемами для Товарищества являются поливная система и заброшенные участки

Распределительные сети поливной системы между участками в большинстве случаев находятся в безобразном состоянии, а именно нарушен установленный ранее порядок соблюдения обязательных расстояний от границы участка до трубы. Трубы не окрашиваются, зарастают травой, устанавливаются различные заграждения в виде заборов и калиток. Содержание в рабочем состоянии труб между смежными участками – это обязанность собственников этих участков.

Проблемы возникают и по заброшенным участкам. Правлением постоянно проводится работа по поиску собственников участков, уточнению персональных данных. Проведено две ревизии по таким участкам, составлены акты.

В 2022 г. планируется третья ревизия. По итогам будет составлен список участков с формулировкой «нецелевое использование земельных участков с видом разрешенного использования под садоводство» для дальнейшего обращения в государственные органы с целью привлечения собственников к ответственности. Для товарищества в целом такие участки являются поводом для наложения штрафных санкций от МЧС (Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020 года № 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации", вступили в силу 1 января 2021 года, будут действовать пять лет, до 31 декабря 2026 года.)

4 Вопрос по уменьшению взносов для садоводов улицы 7-север за дробные участки

По этому вопросу надо учитывать факт, что для СТСН «Иткуль» системы водоснабжения и электроснабжения (потребности, мощность трансформаторной подстанции, насосной станции, нагнетательного и распределительного водовода) проектировались и создавались **без учета дополнительных участков**, т.к. их в то время не было. За проектирование и строительство существующих систем водоснабжения и электроснабжения все садоводы внесли свою долю. Дополнительный земельный участок был распределен исключительно между садоводами улицы 7-север. Инициаторам получения и оформления в собственность дополнительных участков для улицы 7-север **надо было продумать этот вопрос в 1992 году**, а не перекладывать на сегодняшний день эту проблему на все Товарищество. Этот вопрос необходимо решать юридически грамотно и не ухудшать интересов остальных собственников.

5 Проблемы с персоналом

В настоящее время в товариществе работают штатные работники: 4 сторожа, 3 водолея, электрик и председатель который должен выполнять свои непосредственные трудовые обязанности по организации хозяйственной деятельности Товарищества. У нас нет зам.председателя, делопроизводителя, новый бухгалтер работает по договору оказания

услуг. Все члены правления (волонтеры), никто не имеет юридического образования, поэтому тратить свои силы и время и заниматься разборками писанины-хотелок Березова в прокуратуре и в судах у правления больше нет желания.

6 Изменения, внесенные в Положение о взноса и в Положение....

Правлением выполнена большая работа по созданию пакета основополагающих документов в рамках требований закона №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», которые крайне необходимы для нормальной деятельности Товарищества и работы Правления – это Устав и положения. Но в процессе деятельности, как правило, появляется необходимость внесения изменений в такие документы.

На предстоящем собрании правление предлагает утвердить:

1 измененный вариант Положения «Порядок уплаты членских и целевых взносов»;

2 п.2.8 «Правила внутреннего распорядка» в новой редакции:

2.8. Бытовой мусор разрешается утилизировать на специально оборудованных местах собственника участка в закрытой металлической таре. Сбор твердых коммунальных отходов (ТКО) осуществляется в мусорные контейнеры, расположенные на территории Товарищества согласно утверждённой схеме председателем Правления.

Запрещается:

- складировать на контейнерной площадке и загружать в контейнеры предметы мебели, электронное оборудование, ртутные лампы, строительные отходы, растительную ботву, древесные отходы;

- создавать несанкционированные свалки на землях общего пользования и выносить мусор за территорию Товарищества и в ближайший лес.

Стеклянные отходы и предметы из стекла не разбивать до мелкой фракции и складировать в специальный ящик.

ТКО из пластика складировать в специальные контейнеры.

3 Раздел 5 Правила содержания домашних животных п.5.1 «Правила внутреннего распорядка» в новой редакции:

5.1. Не допускается содержание, разведение на территории Товарищества с категорией земель «сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «для садоводства»:

- крупного рогатого скота, лошадей, животных дикой фауны;
- сельскохозяйственных животных – козы, овцы, свиньи, кролики, нутрии и т.п.
- птицы – куры, гуси, утки, индюки, цесарки, перепела, голуби и т.п.

Примечание- В Правилах землепользования и застройки Снежинского городского округа, утвержденных решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 г. № 118 (в редакции от 23.09.2021 г. № 116) определен основной вид разрешенного использования земельных участков Ведение садоводства. Вспомогательные виды разрешенного использования - не подлежат установлению

Председатель Правления СТСН №10 «Иткуль» _____ /А.В. Моисеенко/