

Приложение 2
к протоколу №1 очередного
отчетного общего собрания
СТСН №10 «Иткуль»

УТВЕРЖДЕН

На Очередном отчетном
общем собрании СТСН №10 «Иткуль»
Протокол №1 от 26 мая 2024 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 2023г по 31.12. 2023г к Очередному общему выборному
собранию членов СТСН №10 «Иткуль»

По Реестру СТСН №10 «Иткуль» 01.04.2024 г. числится 889
собственников земельных участков: членов товарищества – 663, не членов
товарищества – 226.

За период 01.01.2023г. - 31.12.2023г. Правлением подготовлено и
проведено одно общее собрание СТСН №10 «Иткуль», 7 заседаний
правления. Обработано 94 заявления от садоводов, 36 входящих документов
от различных инстанций и организаций, отправлено 21 письмо.

По бухгалтерии постоянно увеличивается требование по отчётности.

На сайте зарегистрировались 278 садоводов. И только 40 чел. подают
сведения по электроэнергии. На сайт сейчас регулярно публикуются
необходимые сведения.

Проекты документов при подготовке к общему собранию и утвержденные
документы в 2023 г. представлены на сайте.

1 Финансовый раздел

1.1 Из анализа исполнения сметы 2.23 г. установлено:

- из-за позднего (в августе 2023 года) проведения общего собрания
товарищества начало сбора членских и целевых взносов пришлось на осенний
период, что в свою очередь не позволило оптимально спланировать и провести
работы (мероприятия).

1.2 Из анализа исполнения сметы в части целевых взносов следует:

а) по модернизация насосной станции не выполнена закупка
асинхронного эл. двигателя мощность 45 кВт и одного насоса типа К 100-65-
250, а также не был определён исполнитель договора на изменение проектной
документации. Сумма неиспользованных средств - 160000 руб.

б) по модернизации воздушной линии ВЛ 0,4 кВ частично выполнены
работы по замене СИП и закуплены опоры и пасынки (без монтажа).
Продолжение работ было приостановлено ввиду отсутствия исполнителей.

1.3 Сумма неиспользованных средств – 359800 руб.

1.4 Общая сумма неиспользованных средств по разделу «Целевые
взносы» - -533000 руб.

1.5 Из анализа исполнения сметы в части членских взносов следует, что

практически по всем позициям, относящимся к оплате труда, нанимаемых работников и управления наблюдается недоиспользование средств, связанное с тем, в течение года не было корректировки, связанной с изменением МРОТ, не закрыта ставка зам. председателя с невозможностью выполнения ряда договоров и мероприятий по объективным причинам и др.

1.6 Общая сумма неиспользованных средств по разделу «Членские взносы» - 550000 руб.

1.7 Приведенные данные показывают, что неиспользованная часть членского и целевого взносов (533000+550000, 200 руб/сот.) может быть использована в текущем 2024 году для тех же или иных целей. Поскольку решение об установлении взносов в 2023 году было принято общим собранием, считаем необходимым принять по этому поводу решение на общем собрании 2024 года.

1.8 В проект ФЭО 2024 года было решено включить все работы и мероприятия, которые были начаты в 2023 году вместе со средствами их обеспечения.

1.9 Коротко о финансовом состоянии товарищества за 2023г:

а) на 01.01.2024 г запланировано получить 6 532 896 руб., Фактически поступило взносов на сумму 5 137 850, 98руб. Недобор по взносам составил 1 395040руб.

б) всего в доходную часть поступило денежных средств в течение 2023 года: 7 811 962 руб.:

1) на расчетный счет - 7 692 161,90 руб. в том числе

Членские и целевые взносы	5 137 850,98
Полив картоф. Поля	27 229,70
Пени	57 249,00
Авансовый платеж	615 136,30
Установка счетчиков	132 026,82
Стоимость нового счетчика	105 330,20
Оплата э/энергии садоводами	1 038 851,97
Продажа труб	2 404,00
Субсидия 2023г.	450 658,93
Возврат от Уралэнергосбыта	125 424,00

2) в кассу – 119 800 руб, в том числе

Продажа металлолома	35 360,00
Продажа контейнеров	67 500,00
Пользование инфраструктурой	16 940,00

в) по состоянию на 01.01.2024 г на расчетном счете осталось 1 581 000 руб. Из них 615000 руб. – авансовый платеж за 2024 г., т.е. 966 000руб. – остаток от 2023 г.

г) планируемая сумма взносов (членских и целевых) на 2023 год **6 532 896** руб., поступило - 5 137 850,98 руб. На 01.01.2024 г. сумма долга – 1 395 045 руб.. Списки должников представлены на информационной доске и на сайте.

На 01.01.2024 на счете - 1 581 000 руб., но в эту сумму вошел авансовый платеж за 5 месяцев 2024 г. – 615 000 руб., неиспользованные средства в 2023 г.-1083000 руб., которые должны оставаться на счете для запланированного использования, остаток от полученного дохода - 269 848 руб. При этом остался внушительный долг садоводов (199 чел. на 01.01.2024 г.) .

1.10 По электроэнергии за 2023 г. оплачено по счету от ООО «Уралэнергосбыт» 1 696 410, 3 руб. (434 977 кВт). Т.к. сбытовая компания начала начислять пени за несвоевременную оплату эл. энергии, пришлось опять использовать членские взносы, чтобы не было проблем с электроэнергией. Причина –недобросовестность садоводов, которые пользуются эл. энергией без оплаты.

1.11 В 2023г.товариществу выделена субсидия - 450,6 т.р. На эту сумму приобретены комплекты со счетчиками, комплектующие для модернизации эл. линии. .

2 Взносы и оплата электроэнергии

2.1 На 01.01.2024г не оплатили полностью взносы 199 садоводов на сумму 1 395040руб. из них несколько человек имеют задолженность по взносам свыше 20 тыс.руб. Ежегодно должниками являются в основном одни и те же садоводы, которые никак не реагируют ни на требования правления, ни на судебные решения.

2.2 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. Сейчас после выноса счетчиков картина немного улучшилась. Но идет воровство эл. энергии создана комиссия по выявлению нарушителей и будут приняты меры.

2.3 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 - 2022г.

2.4 Ежемесячно данные о состоянии по оплате взносов и эл.энергии садоводами и в целом перед поставщиков «Уралэнергосбыт» обсуждались на заседаниях правлений СТСН. 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.

2.5 Вести учет электроэнергии, использованной садоводами, является большой проблемой, т.к приборы учета электроэнергии недоступны. Решение проблемы возможно при установке счетчиков на столбах. У некоторых садоводов не подойти не приборам учета не к трубам или наглухо заперто или не подойти кустарник ,лежат материалы все заставлено . 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 порядке уплаты взносов и иных обязательных платежей и расходования средств СТСН №10 «Иткуль», каждый садовод должен подавать данные по текущим показаниям счетчика не реже двух раз в год ежемесячно оплачивать электроэнергию..

2.6 Садоводы ул.2/118, ул2/86, которым заменили непригодные для эксплуатации счетчики, отказываются платить за новый счетчик, видимо придется отключать пока не оплатят и не получают разрешение в Трансэнерго на подключение (кто отказывается платить и выносить счетчики на столбы есть подозрение, что воруют электроэнергию.) Межповерочный интервал счетчика 16 лет. Вынести счетчик на столб может каждый самостоятельно, уточнив схему подключения с энергетиком.

Планируется заменить 30 опор деревянных и 5 пасынков, которые закуплены и складированы на территории товарищества. При проведенни работ в рабочее время временно будет отключатся эл. энергия ...

3 Оплата за потребленную электроэнергию и потери электроэнергии на линиях ВЛ 0,4кВ

3.1 Порядок оплаты садоводами за потребленную электроэнергию и потери электроэнергии на линиях ВЛ 0,4кВ определен в документе "Положение о порядке уплаты взносов, иных обязательных платежей и расходовании средств СТСН №10 "Иткуль"" (ред.13.08.2023) Раздел 3 "Порядок оплаты и расчет потребленной электрической энергии."

3.2 Возможность корректировки суммы оплаты за персональное потребление электроэнергии и потери в зависимости от наличия или отсутствия технологического подключения садового дома к системе электроснабжения СТСН №10 "Иткуль" будет зависеть от следующих условий:

- а) при наличии технологического подключения - ежемесячная подача показаний счетчика и оплата;
- б) при отсутствии технологического подключения - заявление в правление от садовода с последующей комиссионной проверкой подтверждения заявленного факта.

4 Хозяйственная деятельность

4.1 В 2023 году, как и в предыдущие годы, работа строилась на основе политики взаимоотношений с различными структурами городов Снежинска, Кыштыма, В-Уфалея которые необходимы для нормального функционирования СТСН №10 «Иткуль», как юридического лица;

4.2 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, ФМБА-15 и др. организациями.

5 Насосная станция

5.1 Насосная станция приведена в рабочее состояние, несмотря на сложности, возникшие в 2023 г. Перед началом сезона 2023 г. проведена профилактика электрической сети, выполнена частичная замена труб, установлены два обратных клапана на всасывающем водопроводе. В полной мере реализован план мероприятий на зимний период по консервации насосной станции, подготовке напорного и распределительного водоводов, накопительные баки очищены, частично окрашены, люки закрыты,

6 Система водоснабжения

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

6.2 Принято решение закупить металлическую трубу Ø76, для выполнения ремонтных работ по системе.

6.3 Для обеспечения рабочего напора на участках необходимо учитывать условие, что вода от баков поступает в трубопровод самотеком. При проектировании водопровода отводные сгоны на трубах между смежными участками устанавливались одного диаметра - 1". При ревизии водовода было установлено, что между улицами 4 и 5 север труба Ø76, потом Ø89 и в конце Ø108, что отрицательно сказывается на поступлении воды. Трубы по всей длине между улицами должны быть одного диаметра, Возможно будем принимать решение для замены на трубу Ø76

7 Мусорный вопрос

7.1 В мае 2023 г. проведены работы по улучшению контейнерной площадки для сбора ТКО: выполнено бетонное покрытие, увеличена длина ограждения, металлические контейнеры ($V=075 \text{ м}^3$) заменены на пластиковые с крышкой и колесами ($V=1,1 \text{ м}^3$). К сожалению сейчас пластик и стекло не забирают.

7.2 По договору с ООО «Спецсервис» отходы электронного оборудования, ртутные лампы, строительный мусор не забираются. Садоводы должны самостоятельно оформлять вывоз такого мусора.

7.3 Организован контроль за количеством вывозимого мусора – дежурный сторож фиксирует количество погруженных контейнеров, водитель мусоровоза также расписывается в ведомости. Оплата ООО «Спецсервис» производится по счету ежемесячно. Тариф за вывоз: I полугодие - 514,35 руб/ м^3 . II полугодие – 528,27 35 руб/ м^3 .

7.4 Все должны понимать, что мусор надо складывать в контейнеры в завязанных мешках, поликарбонат, оконные рамы и другие предметы мебели и т.п. измельчить и также складывать в мешки или связывать и грузить в контейнеры. Но для многих это правило не существует. Складируют около контейнеров, высыпают из мешков бытовой мусор (экономят мешки), везут даже деревья с корнями.

Санитарное состояние контейнерной площадки целиком зависит от наших садоводов.

8 Ремонт центральной дороги

8.1 В 2023 г. не получилось получить асфальтовую срезку. Планировку выполняли местными силами, щебенку возили прицепом на легковом автомобиле и укладывали и планировали вручную и трактором. Надеемся получить асфальтовую срезку от администрации в этом сезоне. В случае отказа будем закупать отходы мраморной крошки, чтобы довести дорогу до хорошего состояния.

9 Ремонт забора

9.1 В прошлом сезоне проведен выборочный ремонт деревянного забора вдоль подъездной дороги и улицы №1 юг, ремонт ворот по ул.1 север. Необходимо отремонтировать забор по ул.1 север и ул.7 юг и ворота по ул.1 юг.

10 Благоустройство территории

10.1 Очищена территория:

- от хлама и мусора, металла и пр, около сторожки, правления, гаражей;
- от сухой травы и кустарника возле резервуаров для воды;

10.2 После отмены пожарной опасности по договоренности с МЧС сторожа, водолеи, председатель сжигали мусор, который не грузили в мусоровозы. В основном это диваны, кресла и др. мебель, которую садоводы привозили по темноте – днем их заворачивали сторожа или председатель.

10.3 Выполнена частичная планировка улиц своими силами, установлены дополнительные скамейки для отдыха.

10.4 Очищено от мусора помещение сварочного поста, гаража, бокса стоянки автомобилей.

10.5 Запланировано:

- срезка и планировка грунта вдоль центральной дороги механизированным способом;
- покос травы на обочинах центральной дороги, около дома правления, около резервуаров по предписанию МЧС;
- установка прожекторов по центральной улице (прожекторы и датчики закуплены за счет субсидии);

10.6 В связи с ужесточением требований Росреестра к садовым участкам, земля которых используется не по целевому назначению правление планирует провести очередную ревизию для учета таких участков.

11 По счетчикам

11.1 Работы планировались проводить поэтапно в течение нескольких лет с 2021г.. На 01.01.2024г. приобретено 365 комплектов счетчиков на субсидию, выделенную в 2021-2023г.г.. из них установлено 268 шт., оставшиеся 97 шт. планируется установить в 2024г.

11.2 На установленные счетчики подготовлены Акты допуска в эксплуатацию прибора учета электрической энергии. Комплект документов (Акт допуска, формуляр или паспорт) на счетчики запланировано выдать на руки садоводам под подпись о получении.

11.3 Для учета установки счетчиков правлением ведется Реестр с занесением номера счетчика, даты и места установки, даты изготовления и очередной поверки.

11.4 В соответствии с решениями общих собраний Товарищества большинство садоводов в 2014-2015гг за свой счет заменили устаревшие счетчики на новые. Стоимость установки счетчиков для этих садоводов определяется только стоимостью монтажа счетчика.

11.5 Садоводы, которые не заменили счетчики в 2014-2015г. оплачивают монтаж и стоимость счетчика.

11.6 Оплата по п.п. 11.4, 11.5 осуществляется через расчетный счет СТСН №10 "Иткуль в АО Банк "Снежинский".

11.7 Работы по монтажу счетчиков на электрические опоры в 2024 году запланировано выполнять по Договору подряда.

12 Делопроизводство

12.1 Работа по организации делопроизводства в Товариществе налажена и ведётся делопроизводителем, 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 2019г. всю документацию восстановили и оформили Глазырина Л.М. и Масленникова В.Д.

12.1 Все дела оформляются в соответствии с нормативными требованиями.

13 О реестре

13.1 Реестр – это документ, который в соответствии с законом, обязано вести каждое садоводческое товарищество. Сейчас достоверность сведений реестра СТСН №10 «Иткуль» ~ 90%. Причина заключается в том, что при смене собственника в правление садоводы не дают сведения, не подтверждают свою собственность копией выписки из ЕГРН.

13.1 Правлением сформированы папки из имеющихся копий документов по каждой улице, которые обновляются при новом поступлении такого документа. По количеству – это 440 из 889 садоводов.

13.3 Реестр особенно важен для правильного проведения общих собраний, т.к. по реестру считается количество членов товарищества, которое в конечном итоге определяет кворум общего собрания.

14 Работа с персоналом

14.1 Правлением постоянно уделяется внимание к улучшению работы сторожевой группы. В 2023 году работали три сторожа в режиме рабочих смен - 12 часов с апреля по ноябрь и 22 часа в зимнее время, что дало экономию по заработной плате.

14.2 Сезонные рабочие – водолеи - 3 человека.

14.3 Сторожа и водолеи работают по графику и выполняют свои обязанности в соответствии с Должностной инструкцией по Трудовому договору.

14.4 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.

14.5 Под непосредственным руководством ответственного за энергохозяйство товарищества работает электромонтер.

15 Работы по эл. оборудованию

15.1 Выполнены следующие работы:

а) ревизия количественного состава и состояния электрических опор ВЛ-0,4 кВ;

б) разработана схема подключения эл.счетчиков на эл.опоре;

- выполнено равномерное распределение фаз по нескольким улицам;

15.2 Проводилась и будет продолжена работа по выявлению количественного состава:

а) участков, не подключенных к электроснабжению;

б) участков со счетчиками, не отвечающим метрологическим требованиям, которые в обязательном порядке необходимо заменить;

в) участков, собственники которых самостоятельно вынесли счетчики на улицу. Они освобождены от уплаты за установку счетчиков.

15.3 Разработан и ведется реестр:

а) по установке счетчиков на улице и оплате по каждому участку;

б) по фиксированию показаний счетчиков в электронном виде.

16 О работе старших по улицам

16.1 Активная работа старших по улицам - это основа благополучного существования товарищества. На улицах 3 север, 5 юг, 6 север, 7 юг старших нет. Работу с садоводами по этим улицам ведут члены правления и старшие с других улиц.

16.2 Садоводам улиц 3 север, 5 юг, 6 север, 7 юг необходимо провести по улицам собрания и выбрать старших.

В соответствии с п.3.2 «Положение о старших по улицам» (ред. 2023 г.): 3.2 При отказе всех членов товарищества, являющихся собственниками земельных участков, выполнять обязанности старшего по улице, допускается избирать на должность старшего по улице гражданина (гражданку) из семьи, владеющей земельным участком (ЗУ) в СТСН №10 «Иткуль», котор(ый)(ая) не является членом товарищества. Собственник, который является членом товарищества, но не имеет возможности выполнять функции Старшего по улице, оформляет доверенность (мужу, жене) при их согласии на выполнение функции Старшего по улице. Кандидатура на должность Старшего по улице избирается на общем собрании улицы простым большинством голосов присутствующих на собрании и при положительном решении утверждается на заседании правления СТСН №10 «Иткуль».

17 Проблемы, которые необходимо решать в 2024 году

17.1 Определить план мероприятий для постановки на кадастровый учет недвижимого имущества общего пользования товарищества

17.2 Очень много вопросов по техническому состоянию линий электропередач Товарищества. Необходимо провести дополнительную ревизию состояния электрических сетей и продолжать 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.

17.3 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

17.4 Для ужесточения контроля за воровством и скрыванием расхода потребленной эл.энергии садоводами предлагаются варианты:

- а) установка индивидуальных счетчиков на электроопорах на всех частках;
- б) ввести в обязанность старших по улицам снятие показаний счетчиков в весенне-летний период;
- в) в соответствии с «Положением о порядке уплаты взносов и иных обязательных платежей и расходования средств СТСН №10 «Иткуль»», за долги по членским взносам Правление правомочно отключать садовые участки от водоснабжения и электроснабжения, соблюдая требования законов.

17.5 Запланирован частичный ремонт забора, закуплено 4 рулона сетки рабицы. Садоводы, имеющие дополнительные участки, обязаны обеспечивать защиту от проникновения животных самостоятельно. Особенно это касается ул 1-север - не оставляйте калитки открытыми. У некоторых садоводов вместо калиток по две жерди. Водолеи завязывают на проволоку- хозяева убирают,

17.6 Запланирован ремонт центральной дороги асфальтовой срезкой.

В основном члены товарищества добросовестные, исполнительные, доброжелательные, но есть отдельные элементы, что не дают работать. Пишут необоснованные жалобы, а сами ведут себя не идеально. Как говорит пословица - в чужом глазу соринку видят, а в своём бревно не замечают. Не делай людям добра, не получишь зло. Предлагайте кандидатуры на председателя, зам. председателя, делопроизводителя, чтобы люди сюда приходили работать, а не деньги получать.

Председатель Правления СТСН №10 «Иткуль»

А.В. Моисеенко/

