# Проект рассмотрен и одобрен

# на заседании Правления № 5

# от 06 апреля 2021гда

# САДОВОДЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

# (СТСН) №10 «ИТКУЛЬ»

# ОТЧЕТ

# председателя СТСН №10 «Иткуль»

# Основная информация о деятельности Правления СТСН №10 «Иткуль»

# за период – июнь 2020г. по май 2021г. к Очередному общему выборному собранию

# членов СТСН №10 «Иткуль»

#  За период 14.05.2019 г. правлением подготовлено и проведено три общих собрания СТСН №10 «Иткуль», в 2019 г. – 19 заседаний правления, в 2020г. – 16 заседаний правления, в на 19 апреля 2021г. – 7 заседаний правления, проведено 3 собрания с персоналом СТСН №10 «Иткуль»

 **ФИНАНСОВЫЙ РАЗДЕЛ**

Выполнение сметы доходов и расходов за 2020г, на 2021г и 5 месяцев 2022, штатные расписания 2021и 5 месяцев 2022г, отчет ревизионной комиссии и др.материалы были представлены для обсуждения садоводов на сайте, стенде для объявлений и любой может (мог) с ними ознакомиться в детской библиотеке 19 и 23апреля 2021г., в здании правления 25 и 26 апреля 2021 г.

 Коротко о финансовом состоянии товарищества за 2020г:

1. По состоянию на 01.01.2020г на расчетном счете СТСН было -513тыс.руб.

2. Поступило денежных средств в течение года всего -5454т.р., в том числе:

* оплата членских и целевых взносов - 4036 тыс.руб., из них авансовые платежи на 2021г – 345т.р., поступления от судебных приставов с должников-садоводов – 23 тыс.руб.
* субсидия на целевые взносы от администрации - 149т.р.
* оплата эл.энергии и резервного фонда садоводами – 1181т.р.
* прочие поступления – 88т.р.

3 Израсходовано денежных средств – 5442т.р., в том числе:

* расходы по смете – 4145т.р.
* на оплату эл.энергии садоводов – 1297т.р.

4 Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2021г составил -525т.р. В расходной части сметы 2021г для уменьшения членских взносов в стр 57 учтен остаток денежных средств в размере – 320т.р., для уменьшения целевых взносов в стр. 16 раздела Ж «Целевые взносы» учтена полученная субсидия – 149т.р. В январе 2021г из остатка была погашена также задолженность по страховым взносам за 2020г в размере -56т.р.

5 Была разработана и внедрена программа по автоматизированной выписке индивидуальных квитанций для садоводов по оплате членских, целевых взносов и электроэнергии. Большая просьба, в квитанциях суммы взносов указывать в рублях (без копеек), разделять взносы по каждому участку на членские и целевые. В оплате за электричество указывать кВт в соответствии с показаниями счетчиков.

**По взносам:**

По сравнению с 2019г в 2020г уменьшилась общая задолженность садоводов по взносам на 300т.р., в т.ч. по должникам за 2 года и более на 148т.р. На 01.01.2021г не оплатили полностью взносы 125 садоводов, из них за 2года и более 14 человек (с долгом 139т.р.).

На 10 наиболее злостных неплательщиков-садоводов товариществом были направлены документы мировым судьям для принудительного взыскания долгов.Отмечается низкая эффективность работы по взысканию задолженности в 2020г через судебные органы. Судебные приставы объясняют это - не возможностью серьезной работы с должниками из-за пандемии.

 В течение 2020г также злостным неплательщикам по взносам было выписано 99 уведомлений. Некоторым садоводам уведомления вручались повторно. В течение 2020г 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 150т.р. до 400т.р. В декабре 2020г из членских взносов была оплачена эл.энергия за садоводов в размере 116т.р.

Проведен анализ оплаты эл.энергии садоводам на 01.01.2021г (данные были выставлены на сайте и на доске объявлений в саду). Садоводам предложено провести сверку по взаиморасчетам по состоянию на 01.01.2021г.

Часть садоводов не оплачивает эл.энергию в течение нескольких лет, существует реальная задолженность у некоторых садоводов по сравнению с данными показаниями счетчиков, снятыми комисионно еще в июне-июле 2020г.

В течение 2020г наиболее злостным неплательщикам по эл.энергии было выписано, отослано по почте, либо вручено членами правления или старшими по улице 67 уведомлений.

В течение 2020г было проведено отключение участка от сети электроснабжения у семи должников. Жалоба одного из неплательщиков на незаконное отключение эл.энергии была признана прокуратурой г.Снежинска необоснованной, т.к. действия правления товарищества по отключению эл.энергии соответствовали законодательству.

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 (более 200 актов), 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 – Правления, дома сторожа, сварочного поста, гаража и бокса ремонта автомобилей и трактора, насосной и бака резервуаров.

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

 **Насосная станция**

 Благодаря грамотному и квалифицированному подходу по организации работ, которыми руководил И.О, председателя Ахметов З.Л., насосная станция приведена в рабочее состояние, несмотря на сложности, возникшие в 2020 г. из-за пандемии,

В полной мере реализован план мероприятий по насосной станции, все работы выполнены. Проведена профилактика электрической сети, выполнена замена щитка управления на агрегате №3, электропроводки на вакуумный насос. Проведено обслуживание, ремонт 3-х насосов, один из которых заменён, т.к. имелся дефект. Зимой выполнена поверка всех манометров. В апреле 2021г. приобрели два обратных клапан 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 проектная документация, в частности на всасывающие коллекторы.

Затраты по пуско-наладочным работам насосной станции и центральному водоводу от насосной до резервуаров составили 138тыс.руб.

 **Система водоснабжения**

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

 **Мусорный вопрос**

Построена площадка с ограждением для централизованного сбора мусора. Приобретены и установлены 8 контейнеров. Затраты составили -132т.р.

В 2020г. заключен договор на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) со специализированной организацией ООО «Спецсервис», в 2021г. 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.). За нескольких садоводов, которые вывозят неподготовленные крупно- габаритные отходы на контейнерную площадку, платит все Товарищество, т.к приходится заказывать дополнительный специальный транспорт. Затраты на вывоз мусора составили – 206т.р. С 01.07. 2020г. за 1м3 мусора мы платим 362,02 руб.

Санитарное состояние контейнерной площадки целиком зависит от наших садоводов.

В 2021г мусор ещё не вывозим, а вот один садовод (красный автомобиль 009) уже забил контейнер и высыпал мусор рядом.

**Ремонт центральной дороги**

Для этого закупили плиты Б/У дорожные 20 шт. 6 х 3 м. по цене 5т.р., каменную пыль 28 м3 Работы выполняли квалифицированные рабочие Для фиксации плит использовали арматуру с последующей заливкой стыков 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. На ремонт дороги было израсходовано – 318т.р.

**Ремонт забора**

Выполнен выборочный ремонт деревянного забора вдоль подъездной дороги и улицы №1. Затраты составили – 28тыс.руб.

 **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 (экскаватором-Беларусь).

- установлены скамейки для отдыха;

- очищены от мусора помещение сварочного поста, гаража, бокса стоянки автомобилей.

Необходимо еще завести щебень для планировки полов на сварочном посте и в гараже.

В 2021г был продан неисправный экскаватор-Беларусь за 110 т.р., т.к. у него лопнул блок двигателя. Помимо этого, порезаны роспуск, нож для снега и хомуты которые годами лежали и ржавели, 2 старых неисправных сварочных аппарата. Всего сдано металлолома на сумму 38т.р. Необходимо ещё сдать куски кабеля, который лежит годами, уже не применяется. Товарищество получило дополнительный доход – 148т.р.

2 В сентябре 2021 г. членами правления проведена ревизия состояния садовых участков в результате которой выявлено:

- количество участков, используемых не по назначению (заросшие) – 75;

- количество участков с деревьями, касающимися электрических проводов (угроза короткого замыкания) – 82;

- количество участков с неухоженной прилегающей территорией (ухудшение условий проезда спецтехники) - 245.

**Сайт**

1 Зарегистрировано пользователей – 188.

2 Создано статей – 53.

3 Обработано сообщений – 60.

4 Сообщений на форуме – 3.

**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.

**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 01.01.2021 год:

- общее количество земельных участков – 930;

- основных участков – 853;

- дробных участков – 77;

- приватизированных участков – 889;

- неприватизированных участков – 41;

- количество садоводов – 871;

- количество членов товарищества – 742;

- количество не членов товарищества – 129.

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. С апреля 2021г работают три сторожа по 8часов (в ночную смену). Принято на работу - 3 водолея.

Одной из основных проблем является отсутствие ответственного за энергоснабжение и добросовестного электрика. Попытки найти сертифицированных специалистов, желающих работать на этих должностях в нашем Товариществе, пока не дают положительных результатов.

Но, не смотря на это, запланировано проведение ревизии состояния электрических сетей. 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

**О работе старших по улицам**

Благодаря более активной работе старших по улицам и отдельных членов правления в 2020г улучшилась работа по оплате взносов и эл.энергии.

**Проблемы, которые необходимо решать в 2021году**

 **1.Постановка на кадастровый учет недвижимого имущества товарищества**

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

2. **Очень много проблем по состоянию электрического хозяйства на внешних линиях 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 2011г 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

- 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 начислять штрафные санкции (с 1июля и 1января)

**3 Серьёзной проблемой для Товарищества это 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 установленных расстояний от границы участка до трубы. Трубы не окрашиваются, зарастают травой, устанавливаются различные заграждения в виде заборов и калиток.

Проблемы возникают и по заброшенным участкам. Правлением постоянно проводится работа по поиску собственников участков, уточнению персональных данных.

**4 Вопрос по уменьшению взносов для садоводов, не пользующихся поливом**

- обращение садоводов улицы №7-север по изменению условий оплаты за вторые участки, которые не обеспечиваются поливом из системы водоснабжения Товарищества и электрической энергией. Позиция Товарищества – предоставить расчёт затрат на прокладку трубопроводов и устройство наружной электрической сети для улицы №7-север, что не выполняется. Вопрос остаётся открытым. На правлении 15.04.2021г. решением большинства принято решать вопрос в судебном порядке , Т.К. за счет других садоводов не должны прокладывать водопровод и электричество потому ,что они не участвовали в бесплатном захвать дополнительных участков это делалось по мимо членов товарищества.

 **8 Устав (это относится к прошлому собранию?)**

Правлением выполнена огромная работа по разработке нового Устава в рамках требований закона №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» и приложений к нему, т.к. старый Устав утратил свою ценность и актуальность. Самое активное участие в этом принимали Зарубин А.В. , Глазырина Л.М., Масленникова В.Д., Ахметов З.Л. и др. Приложения к Уставу крайне необходимы для нормальной деятельности Товарищества и работы Правления.

 9 На улицах 2-юг, 3-юг, 5-юг, 3-север, 4-север нет Старших по улицам. Необходимо провести работу по улицам и собрания с целью выбора Старших

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