

Отчёт к общему собранию СНТ Терем 18.05.2019 г.

1. Должники

После телефонных переговоров, из числа садоводов, имеющих задолженности до 2018 года, в досудебном порядке оплатили задолженности частично или в полном объеме собственники следующих участков – №1,18,29,30А,41,65,137,138,146,154 и др.

Подано 6 исков о судебном взыскании долгов (участки 5,13,118,119,120 и 145). Участки выбирались исходя из объёма задолженностей и отсутствия имеющихся исполнительных производств по базе Федеральной службы судебных приставов, из числа тех участков по которым имелись данные о регистрации их собственников.

По одному делу (участок №13) уже принято решение в пользу СНТ, при задолженности 17800 р. с собственника с учётом пеней и судебных расходов (пошлина и получение выписки из ЕГРН, юрист не нанимался) взыскивается 27 751 р.

По участку №119 вынесено определение об отказе в рассмотрении иска в связи с тем, что собственник скончался.

По остальным озвученным участкам судебные дела находятся в стадии рассмотрений.

2. Увеличение мощности

Присоединение дополнительной мощности садоводам регламентируется постановлением правительства №861 от 27.12.2004. За последний год в него вносились изменения три раза, в декабре 2018 г., январе и апреле 2019 г. Если раньше садоводство подавало заявку на общее увеличение подводимой к садоводству мощности, то теперь садоводство должно подавать заявку от лица конкретных собственников участков и указывать не общую мощность, а отдельную для каждого участка.

В связи с этим, для увеличения мощности на ваших участках, от вас необходимы следующие документы:

- заявление от собственника с указанием требуемой мощности (до 15 кВт для 3 фаз и до 7,5 кВт для одной фазы) с согласием на обработку персональных данных;
- копия паспорта (страницы главного разворота и страница с регистрацией)
- оплата 250 рублей для заказа садоводством выписки из ЕГРН на участок.

Чтобы дать возможность предоставить в СНТ необходимые документы большему числу садоводов, предлагаю установить срок передачи указанных документов в один месяц – до 16 июня 2019 г. (третье воскресенье месяца)

Стоимость реализации мероприятий по фактическому увеличению мощности будет известна только после выдачи технических условий со стороны Ленэнерго. В технических условиях в пункте «Мероприятия, осуществляемые заявителем» будет указано, что нужно будет сделать для получения мощности. Будут ли это типовые условия или единые для всех садоводов, увеличивающих мощность, пока не известно.

В увеличении мощности настоятельно рекомендуется участвовать, прежде всего тем, кто уже сейчас использует мощность больше чем выделенная сейчас на участок, а именно, более 3,5 кВт (сейчас это все подключенные по трём фазам, а также подключенные по одной фазе при вводном автомате более 16А).

После ввода в эксплуатацию системы учёта АСКУЭ в случае нехватки общей мощности садоводства, все подключенные будут ограничиваться мощностью, реально выделенной на участки – 3,5 кВт.

3. Автоматизированная система контроля учёта электроэнергии (АСКУЭ)

Систему контроля учёта э/энергии, на которую собраны целевые взносы будут монтировать со следующей недели. После ввода системы в эксплуатацию с каждым подключенным к электросетям будет произведена сверка расчётов по текущему счётчику, после чего расчётным счётчиком будет счётчик АСКУЭ.

По проекту перед счётчиками будут установлены 40А выключатели нагрузки. Шкафы с счётчиками будут монтироваться на столбах на высоте 4 метра. Это оптимальная высота с точки зрения безопасности оборудования и доступности счётчика.

Из 140 подключенных к электросетям СНТ не сдало взнос на АСКУЭ 14 человек. На эти участки будут установлены однофазные счётчики АСКУЭ за счёт садоводства (5750 за каждый комплект). С учётом того, что рыночная стоимость одного комплекта счётчика с монтажом на сегодня составляет около 13000-15000 рублей, с учётом решения общего собрания №2 от 25.08.2018 (о сроках сдачи взноса на АСКУЭ) предлагаю установить для этих участков стоимость за уже установленные за счёт СНТ счётчики размер взноса 8500 рублей. Срок сдачи взноса – 01 июля 2019 г., после этой даты начислять на указанную сумму пени 0,1% в день.

Предлагается считать данный взнос взносом на модернизацию электросети СНТ, в связи с этим при отсутствии его оплаты СНТ имеет право, в соответствии с процедурой предусмотренной законодательством ограничить садоводов использованием электросетью СНТ.

4. Правила проезда по линиям

В связи с отремонтированными дорогами линий СНТ, в целях сохранения верхнего слоя дорожного покрытия и основания дороги в целом предлагаю установить постоянное ограничение на проезд грузового транспорта в весенний период во время просушки дорог. Период ограничения с 1 апреля по 5 мая.

По вопросу шлагбаумов на въезды на линии. В документах СНТ нет ни одного протокола с отсылкой на установку шлагбаумов садоводством, то есть фактически они установлены садоводами самостоятельно. С точки зрения свободного проезда пожарной, скорой и других экстренных служб необходимо на шлагбауме или возле него установить информационную табличку с телефоном дежурного, который сможет открыть шлагбаум в максимально короткое время.

5. Водопровод

Основной договор подряда по строительству водопровода выполнен в конце ноября. Зимой в нашем садоводстве пользовалось водопроводом 7 участков, в начале мая было подключено ещё 26 участков.

Счётчики воды установлены в распределительных колодцах на линиях, количество счётчиков в колодцах смонтировано по числу подключённых к этому колодцу. Показания счётчиков будут сниматься 2 раза в год, во время общей ревизии водопроводной сети. Как правило, в октябре (до начала минусовой температуры) и в апреле-мае (после окончания минусовой температуры). Одновременно с этим возможны отключения и включения воды на участки.

Нанимать водопроводчика в штат на постоянную зарплату не предлагается. На каждую работу, связанную с водопроводом, с водопроводчиком будет обсуждаться оплата и заключаться соответствующий договор подряда.

В связи с этим любые отключения и подключения участков во время ревизии или других работ, на которые нанимается водопроводчик для садоводов будут бесплатны. Но в случае, вызова водопроводчика для отключения или включения своего участка в общих колодцах в индивидуальном порядке, как и для любых работ у себя на участке, с водопроводчиком следует договариваться отдельно. Единственное исключение – это аварийная ситуация.

Если же садоводы хотят, чтобы их индивидуальные отключения и включения оплачивались садоводством, то они должны быть готовы оплачивать также индивидуальные отключения и включения других садоводов.

Отвечаю на популярный у садоводов вопрос о том, **почему в колодцах вода**. Прежде всего скажу, что не надо лазить по колодцам, являющимся имуществом СНТ. Вода в колодцах беспокоит исключительно тех, кто сам пытается в него спуститься.

Удивительно что, садоводы, считая себя достаточно профессиональными для того что бы совершать манипуляции в общих колодцах, с удивлением для себя узнают, что во всех садоводствах с высоким уровнем грунтовых вод в водопроводных колодцах всегда стоит вода. С удивлением узнают, что оказывается существуют специальные счётчики для затопливаемых помещений и колодцев. Не понимая или не зная законов физики, полагают что трубы скорее перемерзнут в толще воды, хотя скорее они бы перемерзли в открытом пространстве. Не понимают, что водопровод с устройством герметичных колодцев не строят даже в коттеджных поселках с ценой за участок в пару миллионов. И памятуя о том, что главная причина «беспокойства» наличия воды в колодце – помеха садоводу залезть в колодец собственной персоной, иногда хочется поставить в колодцы мышеловки.

По оплате воды: до первой ревизии воду оплачивать не нужно, после ревизии, согласно показаниям, снятых со счётчиков, начиная со следующего года оплата воды будет осуществляться ежемесячно, по средним показаниям за период прошлого года.

По напору и наличию воды: мы подключены к водопроводу 80% потребителей которого это садоводства, в большинстве из них летние водопроводы, по этой причине зимой, обычно, стабильное давление 3-4 атмосферы. В конце осени, во время выпадения большого количества снега, он, опускаясь в виде шуги на дно Ладоги может забивать водозаборы, по этой причине в начале прошлой зимы не было воды около недели. После нового года два раза не было воды в течении одного-двух дней.

Что касается летнего периода. По опыту прошлых лет, в связи с большим разбором воды в летний сезон по субботам и воскресеньям, как правило, с часу-двух дня напор воды падает, и может падать, в особенности в жаркие дни, вплоть до полного отсутствия. При этом ночью вода может появляться. В случае же аварий на магистрали, после их устранения, вода, из-за опять же большого водоразбора всеми садоводами которые были в это время без воды, доходит до нас только через сутки-полтора. В прошлом году в связи с одной из аварий на магистрали воды не было полторы недели.

В связи с этим, всем кому важно постоянное наличие воды, настоятельно рекомендую устанавливать у себя накопительные емкости, лучше с насосными станциями.

Цена водопровода:

Строительство водопровода было осуществлено с участием средств от Управления по развитию садоводства и огородничества, размер предоставленной нам субсидии составил 2 000 000 рублей.

Размер собираемого взноса с садоводов составил 80 000 рублей.

Отчёт о расходовании водопроводных средств размещен на сайте садоводства на странице <http://teremsnt.ru/finance-trust-water.html>

Несмотря на то, что в процессе строительства:

- пришлось почти половину труб пришлось проложить не бурением, а открытой копкой;
- пришлось выполнить устройство вводного узла отличным от проектного;
- в связи с необходимостью практически заново произвести проектные работы по внутреннему водопроводу (условие от Управления);
- за счёт водопроводных средств было отремонтировано 60% дорог линий СНТ;
- с учётом того, что ещё необходимо доделать часть работ по водопроводу (подключение участков 1-й линии, уборка грунта с обочин, уборка валунов, ремонт шлагбаумов и др.)

итоговый размер взноса тем не менее удалось уменьшить до 70 000 рублей.

Для сравнения в СНТ Полёт итоговая стоимость составила 85 000 рублей, в СНТ Диана – 105 800 рублей, к сожалению, не могу сообщить во сколько обошелся водопровод в иных СНТ, но уверяю вас, в СНТ Терем получился в итоге самый маленький размер взноса на водопровод, при этом исполнение построенного водопровода качественно лучше, как минимум, чем в СНТ Полёт и СНТ Диана.

Предлагаю для всех садоводов, внесших на сегодняшний день за водопровод 80 000 рублей, разницу в 10 000 рублей зачесть в качестве текущих платежей (годовых взносов, платежей за электричество, АСКУЭ и т.д.), одновременно с этим предлагаю установить размер взноса для вновь подключающихся к водопроводу в 100 000 рублей. Поступления от вновь подключающихся будут идти на обслуживание водопровода, а излишки будут по итогам каждого года на основании решений собраний распределяться среди тех, кто сдал взнос в полном объёме до сегодняшнего дня.

И последнее по водопроводу: в прошлом году на собрании я сказал, что по итогам строительства водопровода я буду рассчитывать от вас на отдельную доплату к моим платежам по договору с ИП (работы по текущей расходной смете СНТ) за организацию, курирование и моё участие во всех смыслах в строительстве водопровода. В своё время, в СНТ Полёт мне было выплачено за аналогичную работу 240 000 рублей. Кроме моего курирования и участия в строительстве эта сумма подразумевала под собой в Полёте и подразумевает в СНТ Терем ясную отчётность о том, как будут распределяться денежные средства от вновь подключаемых к водопроводу.

У вас я прошу выплаты в размере 207 000 рублей. Выплата будет осуществлена в рамках заключенного со мной договора на управление садоводством, с этой суммы, как и с других сумм, мной будут оплачены соответствующие налоги.

Для каждого садовода, участвующего в водопроводе, это составит 3000 рублей. Деньги на это не нужно собирать отдельно они уже есть в имеющихся на сегодня излишках водопроводных средств.

Поскольку это более чем существенная сумма для меня важно, чтобы согласие на это было выражено письменно и от подавляющего числа садоводов (отдельный лист для подписи будет приложен к листам регистрации пришедших на собрание).

Уважаемые садоводы, принимая решение по этому вопросу рекомендую вам сформулировать его для себя так: стоит ли заплатить 3000 рублей с каждого участвующего в водопроводе за то, что водопровод по стоимости вышел для каждого из вас меньше чем в СНТ Полёт на 15000 рублей и меньше чем в СНТ Диана на 35800 рублей.

Одновременно с этим, хочу обратить внимание, что в случае отказа большинством от оплаты этих средств размер зачётов составит для вас не 10000, а 13000 рублей.

_____ Михайлов Д.М.