

Отчет

о работе правления в 2019 году

1. ГАЗИФИКАЦИЯ СНТ

Проект газификации СНТ, инициированный в 2018 г., был заморожен на два года в связи с отсутствием мощностей на ГРС Пушкино. В июне 2020 года пришло долгожданное известие о появлении дополнительных мощностей. Правление оперативно подало заявление в АО «Мособлгаз», поскольку резерв с каждым днем стремительно иссякал. Следующее увеличение возможно не ранее, чем через 4–5 лет. 25 августа наше заявление было зарегистрировано и принято в работу.

Начиная с 2018 г. правление собирает заявки от граждан на газификацию. На момент подачи заявления в АО «Мособлгаз» были зарегистрированы 111 заявок. В 1-й очереди газификации могут принимать участие только те участки, на которых есть зарегистрированные капитальные строения (жилые или нежилые). Если дом пока не достроен и не зарегистрирован, или вообще «в проекте», такой участок исключается из 1-й очереди газификации и включается в последующие.

В сентябре осуществлялся сбор документов от граждан и актуализация реестров на 1-ю и последующие очереди газификации. На момент проведения собрания подтверждены 83 заявки. Еще 11 граждан хотели бы газифицироваться «на перспективу», однако строения на их участках пока отсутствуют.

С июня правление ведет активные переговоры по согласованию условий прокладки газопровода до границ СНТ. Обсуждению хода дел по газификации СНТ посвящен отдельный (пятый) пункт повестки дня данного собрания.

2. ДОРОГИ

В прошлом 2018 капитальный ремонт дорог был приоритетной целевой программой, в смету были заложены целевые взносы на асфальтирование контейнерных площадок и въездных групп – 500 000 руб. Запланированные работы не были выполнены в 2018 году из-за травмы председателя правления СНТ, под руководством и при непосредственном участии которого проводится дорожное строительство. В 2019 году в перспективе газификации СНТ выполнять эти работы стало бессмысленно, поскольку по актуальным правилам газовая труба будет проходить по оси дороги на одинаковом расстоянии от фасадов участков. Запланированные средства на момент проведения собрания собраны на 93%, хранятся на банковском счете СНТ и будут потрачены на восстановление дорог после прокладки газовой трубы.

3. ВОРОТА

В 2019 году были полностью выполнены запланированные по смете работы по монтажу системы автоматического контроля ворот. Закуплено и смонтировано оборудование, садоводы получили новые ключи. Новая система позволяет фиксировать, каким ключом или пультом были открыты ворота и/или калитки, что в случае возникновения чрезвычайных ситуаций вместе с модернизацией системы видеонаблюдения позволит выявлять нарушителей и призывать их к ответственности. Исключается возможность бесконтрольного копирования и открывания калиток и ворот случайными «левыми» ключами.

И если введение в эксплуатацию новых ключей от калиток уже состоялось, то замену пультов от ворот решено было отложить на следующий год, поскольку на фоне экономических трудностей, которые принес в 2020 году карантин по COVID-19, замена пультов – это дополнительная финансовая нагрузка на садоводов (пульты на порядок дороже ключей). При этом все необходимое оборудование (кроме самих пультов) было закуплено и смонтировано на ворота уже сейчас.

4. ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Продолжается активная подготовка к межеванию земель общего пользования. В рамках подготовительных работ правление оказывает содействие садоводам в межевании индивидуальных участков и исправлении кадастровых ошибок, в том числе в судебном порядке. К настоящему моменту границы не установлены только у около 25 участков из почти 350, что означает близость того исторического момента, когда земли общего пользования будут, наконец, поставлены на кадастровый учет.

Межеванию земель общего пользования препятствуют, кроме того, значительные кадастровые ошибки в границах некоторых участков (например, участки: 3, 15, 26, 30, 53, 65, 242 и др.). Как правило, эти ошибки настолько значительны, что исправлять их приходится только по суду. Часть перечисленных случаев была исправлена в 2019 году, по другим идут переговоры с владельцами.

В середине 3 линии владельцы сразу нескольких участков (9, 19, 20, 235, 236) перенесли фасадные заборы, расширив улицу до 7 метров. Улица сразу преобразилась! Работа с гражданами и разъяснение необходимости переноса фасадных заборов является одной из приоритетных задач правления.

В перспективе газификации вопрос ширины улиц встает особенно остро. Согласно действующим нормативам, укладка газопровода осуществляется в траншею, проходящую по оси дороги на одинаковом расстоянии от фасадов участков. Охранная зона газопровода составляет 4 метра, таким образом, оптимальная ширина улиц даже не 7, а 8 метров.

5. СКВАЖИНА

В отчетном периоде были подготовлены и поданы в Министерство экологии документы на лицензирование скважины в соответствии с упрощенной программой лицензирования коллективных скважин в СНТ, утвержденной распоряжением № 263-РМ от 17.04.2019 г. В настоящий момент ожидаем ответ министерства.

6. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

В рамках программы по модернизации системы видеонаблюдения был осуществлен монтаж цифровых видеокамер высокого разрешения на большей части территории СНТ: на калитки со стороны ж/д, въездные ворота, здание правления, на мусорный контейнер (камеры вдоль ж/д были установлены в 2018 году).

В июне 2019 года на сайте zelenbor.ru заработал модуль он-лайн трансляции изображения с камер, чтобы граждане могли пользоваться им для своих нужд. Видеонаблюдение позволило, в частности, выявить нарушителей режима раздельного сбора мусора и сделать им предупреждения.

7. ЭЛЕКТРОСЕТЕВОЕ ХОЗЯЙСТВО

Ситуация с оплатой за потребленную электроэнергию несколько улучшилась. Этому способствовал переход на он-лайн оплату банковскими картами, введение регулярной СМС-рассылки с напоминаниями. Если прежде ежемесячно за свет оплачивали всего около 30-40 абонентов, то теперь регулярная оплата поступает от 60-70 садоводов.

Начиная с 2019 года стало возможным для садоводов заключить прямой договор энергоснабжения с АО «Ивантеевская энергосбытовая компания». При активном организационном содействии правления более 40 граждан перешли на прямой договор. При этом если на участке расположен жилой дом и категория земель участка «земли населенных пунктов», то к такому домовладению применяется сельский тариф с коэффициентом 0,7.

В 2019 году были выполнены работы по замене на СИП алюминиевого кабеля высокой стороны до КТП-337. Этот кабель нависает в непосредственной близости от прогулочных веранд нового детского сада. В случае аварийного обрыва неизолированного кабеля последствия могут быть катастрофическими.

На общем собрании 12.01.2020 г. было решено передать КТП-337, относящаяся к имуществу общего пользования, на баланс сетевой организации. В марте 2020 года в ПАО «МОЭСК» (ПАО «Россети Московский регион») была подана заявка на консолидацию, однако по ней пришел отказ, поскольку в решении собрания было особо обговорено, что электросети передаются без столбов. Перспективам консолидации посвящен отдельный (шестой) пункт повестки дня собрания.

Также в сообщении по шестому пункту повестки дня будет доложено о перспективах увеличения мощности на участках у абонентов КТП-337.

Суды по искам индивидуалов (Федотовой, Москачевой), не принимавших участия в строительстве частных сетей с КТП-1113, КТП-1116, с требованиями подключить их к этим сетям, закончились отказами. С Попковой, Сергиеня, Андреевой заключены мировые соглашения и договора о технологическом присоединении, согласно которым они получают электроэнергию через общую КТП-337. Таким образом, можно надеяться, что в истории с попытками граждан, не принимавших участия в строительстве КТП-1113, КТП-1116, подключиться к ним, поставлена точка.

8. ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ СНТ В СУДЕ

По сравнению с очень напряженным по части судебных разбирательств 2018 годом, судебная нагрузка постепенно пошла на спад, хотя расслабляться пока рано. Защита коллективных интересов садоводов в суде по-прежнему остается одним из значимых направлений работы правления.

Окончательно пресечены попытки граждан, не принимавших участия в строительстве частных сетей с КТП-1113 и КТП-1116, подключиться к ним. Отстоять права застройщиков было бы практически невозможно, если бы в 2017 году не состоялась регистрация права долевой собственности на КТП.

Постепенно уменьшается соотношение исков, предъявленных товариществу «оппозицией», к искам, инициированным самим СНТ. В прежние годы до 100% всех дел составляли попытки «оппозиции» подключиться к частным сетям, оспаривание решений общих собраний, межевание участков с зауживанием дорог и т.п. В то время как 2019 г. уже почти половина всех судебных разбирательств связана либо со взысканием задолженностей, либо с исправлением кадастровых ошибок по плану, заранее согласованному с владельцами участков.

9. РАЗДЕЛЬНЫЙ СБОР МУСОРА

В связи с проведением в стране масштабной «мусорной реформы» ужесточились правила сбора мусора. В 2019 г. СНТ обязано заключить договор с региональным оператором по обращению с ТБО и выполнять нормативы по сдаче вторсырья (пластиковой, картонной и стеклянной тары) на сортировочный полигон. Специально для сбора вторсырья на площадке был установлен «синий» контейнер. Одновременно велась работа по информированию населения: вывешены информационные плакаты, подготовлен новостной сюжет на сайте, велась СМС-рассылка.

К сожалению, несмотря на все принятые меры, результат пока неутешителен. В «синий» контейнер, игнорируя информационную обклейку, садоводы продолжают выбрасывать старый хлам, траву и ветки, тряпки, доски, пищевые отходы, крупногабаритный мусор. Были случаи, когда граждане продолжали возить мешками траву в «синий» контейнер даже после устного предупреждения правления. Если в «синем» контейнере более 50% «неформата» или была выброшена кровать (!), то такой контейнер выбраковывается, его не примет сортировочный полигон, и весь контейнер приходится отправлять на свалку.

Итог – не выполненные нормативы по сдаче вторсырья, в связи с чем по итогам года региональным оператором на СНТ может быть наложен штраф. Не говоря уже об ущербе экологии Подмосковья.

10. СБОР ВЗНОСОВ

Собираемость взносов медленно повышается. В 2016 году показатель собираемости членских взносов за отчетный период (с июня текущего года по май следующего) составил 77%, в 2017 и 2018 гг. – 80%, в 2019 – уже 83%. При годовом бюджете около 3 млн. руб. каждые 3% – это дополнительные 100 тыс. руб., которые могут быть израсходованы на развитие СНТ. Положительная динамика достигается за счет перехода на он-лайн оплату банковскими картами, регулярной СМС-рассылки. В 2019 году была добавлена возможность оплачивать взносы по QR-коду без ввода реквизитов.

За последние три года на счете СНТ образовался значительный остаток. В 2019 году он составил почти 1,2 млн. руб. Это означает, что средства, собранные по целевым программам прошлых лет, выполнение которых в силу разных обстоятельств откладывалось или растягивалось на несколько лет (лицензирование скважины, асфальтирование въездных групп, межевание земель общего пользования), не растекаются на «латание дыр» в бюджете, а сохраняются, и могут быть в будущем направлены на выполнение именно тех программ, на которые они были собраны.

В 2018 году правление начало взыскивать долги в судебном порядке. Это дает свои плоды: 10 злостных неплательщиков, имевших многолетние задолженности, к которым в 2018 г. были предъявлены иски, выданы судебные приказы или даже просто разосланы извещения, в 2019 году добровольно оплатили взносы, понимая, что отныне к ним будет повышенное внимание.