

Отчёт председателя правления за 2022-2023гг

Уважаемые члены СНТ «Гавриково»!

Управление деятельностью СНТ осуществляется исходя из принципа соблюдения разумного баланса между комфортным качеством проживания в СНТ, утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в соответствии с уставной деятельностью СНТ, исходя из поступлений от членов СНТ и индивидуальных садоводов.

Председатель СНТ «Гавриково» информирует Вас о проделанной работе за 2022-2023г.

Председатель СНТ осуществляет свою деятельность, согласно Уставу СНТ, ФЗ N 217 и другим законодательным актам РФ.

Формирование Реестра членов Товарищества. Реестр садоводов - это список собственников участков, находящихся на территории Товарищества. Ведение реестра стало обязательным 3 июля 2016 года: ФЗ-337 ввел в ФЗ-66 статью 19.1 «Реестр членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения». 217-ФЗ от 29.07.2017 "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в статье 15 закрепил обязанность председателя правления товарищества по созданию и ведению Реестра членов Товарищества. Ведение Реестра позволяет отследить общее количество земельных участков, количество членов Товарищества, количество индивидуальных садоводов, документально подтвердить право владения либо пользования земельным участком на основании наследственных, либо иных прав. Также на основании Реестра определяется количество собственников участков и площадь владения земельного участка для каждого собственника – данные необходимы для расчета размера членских и целевых взносов, определения числа голосов, необходимых для соблюдения кворума при проведении Общего собрания и принятия важных решений. При смене собственника земельного участка по дате перехода права собственности, зафиксированной в Реестре членов, определяется сумма членских и целевых взносов к уплате.

В результате проводимой работы собираются копии правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на земельные участки и заявления о подтверждении членства в СНТ «Гавриково» от подавляющего большинства собственников, регулярно посещающих свои земельные участки. Напоминаю, что согласно части 4 статьи 15 ФЗ-217 «член Товарищества обязан предоставлять достоверные сведения, необходимые для ведения Реестра членов Товарищества и своевременно информировать председателя Товарищества об их изменении.

Бухгалтерский учет в СНТ ведется при помощи лицензионного программного обеспечения 1С. Все расчеты в СНТ ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в АО «Сбербанк».

В течение отчётных годов основными направлениями были текущая деятельность, выполнение СНТ – ЮЛ взятых на себя обязательств перед членами СНТ, сотрудниками по штату, поставщиками услуг, надзорными и судебными органами, задолженности садоводов, бесперебойное электроснабжение, противопожарная и экологическая обстановка, рассмотрение и принятие решений по ремонту дорог, вопрос по исправлению реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков на территории СНТ и земель общего пользования (ЗОП), исполнение решений Общих собраний.

В штате СНТ «Гавриково» предусмотрено 5 единиц:
председатель СНТ, бухгалтер, электрик, сторож и обходчик-разнорабочий.
Со всеми заключены трудовые договоры.

В отчетных годах заключены, перезаклучены и пролонгированы все необходимые договора с основными контрагентами (поставщиками):

Региональный оператор г. Москвы ООО «Экотехпром» ГК СЭТ (вывоз мусора);

АО «Мосэнергосбыт» (электроснабжение);

ОАО «Сбер банк» (расчётный счёт);

ООО «ТаймВэб» (сайт);

ООО «КМ-центр» (ремонт въездных ворот и видеокамер);

1С:садовод в облачном сервисе 1С:Фреш (бухгалтерский учёт и отчётность).

Условия договоров выполняются обеими сторонами для обеспечения работы по поддержанию инфраструктуры СНТ «Гавриково». Проводится постоянная инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности. В настоящее время задолженность перед поставщиками за оказанные услуги/выполненные работы носит текущий характер, просроченная задолженность отсутствует.

В отчетных годах вся территория СНТ находилась в удовлетворительном состоянии. Мусор вывозился регулярно организацией Региональным оператором. Количество мусора выбрасываемого постоянно увеличивается, так как растёт количество приезжающих и проживающих собственников и их гостей.

Зимой чистили снег. Летом косили траву на ЗОП СНТ, очищали и убрали из ливневых кюветов подросшие кустарники и растительность силами сторожа-обходчика-разнорабочего.

Штатным электриком ликвидировались неисправности и аварии на линии электропередач и в КТП, ремонтировались светильники общего освещения, производилась замена ламп в светильниках общего освещения, выставлялся режим включения и выключения общего освещения, в зависимости от восхода-захода солнца, согласно требованиям пожарной безопасности. Электрические сети СНТ содержатся в удовлетворительном и безопасном состоянии.

Создан и функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТ «Гавриково». Ведётся работа по технической поддержке, администрированию и обновлениям

информации на сайте СНТ: snt-gavrikovo-podolskoe.ru, в том числе по начисленным взносам и платежам. Посредством размещения информационных материалов, сообщений и статей на сайте и информационных стендах проводится не только информирование, но и разъяснительная работа по изменениям в действующем законодательстве. Материалы и инфографика для сайта и стендов информации подготовлены председателем правления СНТ «Гавриково» с учетом особенностей и проблем садоводческого Товарищества.

Все суммы поступлений и расходов по произведённым работам и материалам задокументированы и представлены в отчетах ревизионной комиссии. Расчёты садоводов полностью осуществляются в безналичной форме, согласно п. 3, статьи 14, № 217-ФЗ.

Инвентаризация расчётов с собственниками земельных участков, расположенных на территории СНТ проводится с периодичностью каждые 10 дней.

Работа с должниками. В период 2022-2023гг. занималась досудебной перепиской с должниками. Должникам, которые не предпринимают никаких действий по погашению задолженности, электронной почтой, почтой РФ и смс-сообщениями направлялись просьбы и требования об уплате задолженности, как подготовка к взысканию долгов в судебном порядке. Индивидуальная работа с садоводами позволила частично взыскать долги прошлых лет, часть садоводов погашают долги в рассрочку - по мере возможности. Некоторые оплатили взносы 2022 – 2023 годов и ранее лишь в конце 2024 года. Многие садоводы оплачивают взносы позже установленного срока на год, а то и больше, что не позволяет выполнять запланированные работы по смете текущего года в запланированные Общим собранием членов СНТ «Гавриково» сроки. Особенно ощущается нехватка денежных средств глубокой осенью, зимой и весной, когда начинается отопительный сезон и возрастает расход по оплате за электропотребление. Приходится заимствовать, а затем по мере собирания возмещать денежные средства из других статей сметы расходов. В силу своей Уставной деятельности СНТ не имеет иных доходов, кроме членских взносов от садоводов. Начисленные и оплаченные пени на просроченные задолженности по возместительному взносу на восстановление дороги, согласно решению общего собрания членов СНТ «Гавриково» направляются на расходы по ремонту дороги, согласно принятым решениям ОС. С собранных сумм пени уплачивается налог по упрощённой системе налогообложения (УСН) по ставке 6%.

После принятия решения на Общем собрании членов СНТ о взыскании задолженностей перед СНТ за все года просрочки проблема неплатежей садоводов – членских взносов, электроэнергии и других обязательных платежей решается в судебном порядке. После игнорирования телефонных звонков, смс-сообщений, писем на адреса электронной почты из заявления о внесении в Реестр садоводов и почтой РФ (три раза с перерывом 20 дней) были подготовлены заявления о вынесении судебных приказов о взыскании задолженностей перед СНТ «Гавриково» мировым судьям по месту жительства должников (2 члена СНТ: уч 189 Шарафеева Т. И., уч 192 Элбакиев К.К., ИС уч 172 Кулагина Е.В.)

Не все члены СНТ, нарушающие сроки оплат, игнорируют обращения председателя о погашении задолженностей просроченных, благодаря чему общая сумма задолженностей просроченных сокращается.

В части, касающейся вопроса газоснабжения, сообщено, что, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22. 04. 2019 года № 408-ПП «Об утверждении Генеральной схемы газоснабжения города Москвы на период до 2030 года и Схемы внешнего газоснабжения города Москвы до 2030 года» СНТ «ГАВРИКОВО» включено в перечень объектов нового строительства для газоснабжения жилой застройки Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы на период до 2030 года.

Работы по ремонту внутрихозяйственных дорог СНТ АИП не предусмотрены. Согласно части 5 статьи 14 ФЗ от 29. 07. 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» содержание и ремонт имущества общего пользования (ИОП), в том числе дорог СНТ осуществляется за счёт членских взносов участников Товарищества.

В течение 2022-2023г осуществлялся ямочный ремонт и подсыпка щебнем части дорог нескольких улиц СНТ. Оплата производилась за счёт собираемых взносов на ремонт дороги СНТ, решение было принято на Общем собрании 24. 09. 2016 года (пункт б). Так как суммы собираемого взноса незначительны, особенно в несезон (с ноября по май), денежные средства на ремонт дороги СНТ заимствовали из других статей сметы с последующим их возвратом-возмещением в виде собираемого возмездительного взноса на восстановление дороги СНТ (на расчётный счёт СНТ). Иначе проезд по некоторым местам из-за строительства множества домов одновременно стал просто не возможен. Поступали неоднократно обращения от садоводов с просьбой о ремонте дороги, разбитой грузовиками.

Устав Товарищества необходимо привести в соответствие с нормами 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Необходимость утверждения новой редакции Устава обоснована юридическими аспектами, так как с 01.01.2019 года старая редакция Устава действует только в части, не противоречащей новому закону. Проблема в том, что в действующем Уставе нет разделов и положений, которые необходимы Товариществу для нормального ведения финансово-хозяйственной деятельности. В настоящее время проект Устава разрабатывается правлением, готовый проект будет представлен на ознакомление членам Товарищества путем размещения текста на официальном интернет сайте СНТ «Гавриково» для утверждения Общим собранием членов СНТ «Гавриково» на очередном ежегодном общем заочном собрании членов СНТ «Гавриково».

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за отчётные года проведена ревизором СНТ «Гавриково».

Опираясь на нормы статьи 14 «Взносы членов Товарищества» Федерального закона №217-ФЗ, подготовлены проекты приходно-расходной сметы, расчёт размера членских взносов, финансового-экономического обоснования расчетов (ФЭО) и сроков оплаты для утверждения Общим собранием членов СНТ «Гавриково». Уведомление о проведении очередного ежегодного общего заочного собрания членов СНТ «Гавриково» с перечнем пунктов повестки дня, места, даты и времени проведения собрания размещены не менее, чем за две недели на информационном стенде СНТ «Гавриково», на сайте СНТ «Гавриково»: snt-gavrikovo-podolskoe.ru и разосланы по имеющимся в Реестре садоводов адресам электронных почт собственников земельных участков, входящих в состав СНТ «Гавриково» (и членам СНТ «Гавриково», и ведущим садоводство в индивидуальном порядке). Проекты смет с финансово-экономическим обоснованием расчётов размещены на интернет сайте Товарищества в разделе «Материалы к собранию» не менее, чем за неделю до даты проведения (окончания) ежегодного очередного общего собрания членов СНТ «Гавриково», то есть с учетом положений пунктов 13-15 статьи 17 «Компетенция Общего собрания» Федерального закона №217-ФЗ. Дополнительно проведено оповещение садоводов о публикации материалов на интернет сайте, дате, месте и времени проведения собрания путём рассылки отдельных смс-сообщений собственникам земельных участков, не предоставивших адреса электронной почты своей и звонками на мобильные номера телефонов садоводов.

Таким образом, правление предоставило собственникам земельных участков возможность своевременного ознакомления с проектами смет, информационными материалами и расчётами, подготовленными к Общему собранию председателем и правлением СНТ «Гавриково».

Не всё, к сожалению, получается так, как было запланировано. Объём работ растёт. Стараюсь добросовестно выполнять возложенные на меня обязанности. В работе своей руководствуюсь законодательством РФ, принятыми Общим собранием решениями и законами совместного существования, правилами, удобными для жизни садоводов на территории СНТ «Гавриково», с учётом предложений и замечаний, постоянно поступающих письменно и устно от собственников земельных участков, входящих в состав СНТ «Гавриково».

Выводы и комментарии по результатам проведенной работы.

Несмотря на многочисленные позитивные изменения, я, как действующий председатель Товарищества отмечаю и ряд негативных моментов:

Среди членов Товарищества существует незначительный процент иждивенчески настроенных садоводов. Процент собираемости основных взносов на сегодня составляет около 75%. Одной из наиболее частых причин просрочки оплаты является незнание размеров и сроков оплаты взносов, непонимание или нежелание понимать процессы, происходящие в Товариществе, а иногда элементарное «забыл и запаматовала», незнание действующего законодательства в части обязанности собственника по содержанию имущества и Устава Товарищества. Одной из популярных причин отказа от оплаты взносов называется отказ от пользования теми или иными ресурсами.

Напоминаю, что, согласно статье 209 и 210 ГК РФ «Бремя содержания имущества» на собственника возлагается бремя и риск содержания собственности. Создание и содержание имущества общего пользования (ИОП) является прямой обязанностью садовода, а пользование таким имуществом – его правом. Также председатель в процессе общения с должниками неоднократно сталкивается с хамским поведением и неприкрытой грубостью в общении. Напоминаю, что контроль за своевременным сбором средств на содержание, ремонт и развитие инфраструктуры СНТ и объектов общего пользования является непосредственной обязанностью правления и председателя, так же, как обязанностью садовода является своевременная оплата взносов и сумм возмещения затрат на использованную электроэнергию. Помните о том, что и правление, и председатель имеют законные основания для истребования задолженности, и, что один раз нахамив, Вы рискуете навсегда потерять репутацию адекватного и культурного человека. Субъективно отмечаю, что в последнее время произошел заметный рост сознательности садоводов по выполнению в срок своих обязанностей, но вместе с тем отмечаю крайне низкую активность садоводов по участию в общественной жизни. Основная причина того, что пока не получается организовать на должном уровне работу по всем необходимым направлениям – это нехватка инициативных и грамотных людей в правлении от каждой улицы. Очень нужно, чтобы инициативных людей было больше. Ведь среди садоводов есть и юристы, и экономисты, и энергетики, т.е. компетентные люди многих специальностей, которые могли бы помочь в решении важных вопросов. Резюмируя всё сказанное выше, оцениваю свою работу в 2022-2023 годах, как удовлетворительную. Многие реализовано в рамках собранных денежных средств, с максимально возможной экономией. Некоторые проекты остаются в работе по независящим от меня форс-мажорным обстоятельствам. Призываю садоводов ещё раз более ответственно относиться к вопросам своевременной оплаты членских, целевых и других обязательных взносов и платежей, что позволит эффективно и быстро решать задачи, стоящие перед СНТ «Гавриково». И заканчивая, взываю, - оглянитесь вокруг, посмотрите за свои заборы – это наша совместная собственность. Начните улучшать мир с себя и окружающих Вас окрестностей. Если каждый собственник уберёт 20 – 30 метров смежной земли общего пользования вдоль своего забора, обрежет насаждения под электрическими сетями СНТ (в большинстве случаев Вами же и посаженные) и в ливневых кюветах, нам не придётся в дальнейшем тратить общие деньги, не будет скандалов и претензий по этому поводу. Нормы посадок вдоль дорог, линий электропередач никто не отменял. Даже на своих участках нужно соблюдать определенные правила, в том числе и добрососедства, чтобы не страдали соседи, а уж об общественной территории необходимо заботиться всем вместе. Ведь Товарищество было создано для создания благоприятных условий ведения садоводства (обеспечение электрической энергией, обращение с твёрдыми коммунальными отходами, благоустройство и безопасность на территории СНТ, в том числе пожарная, водоснабжение, газоснабжение, транспортная доступность и иные условия), то есть коллективное решение возникающих перед СНТ задач.