

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЗА 23/24 ГОД.

С 1 октября 2023 года по 15 августа 2024 года членами Правления было проведено двенадцать (12) комиссионных осмотров с активированием по заявлениям садоводов с направлением тринадцати (13) садоводам информирования о недопустимости нарушений обязательных требований, один (1) сезонный весенний осмотр имущества общего пользования, четыре (4) Заседания Правления, на которых было принято в члены СНТ пятнадцать (15) человек, рассмотрены и даны ответы на заявления от садоводов в количестве сорок трех (43), также проведены два комиссионных осмотра по факту подтопления территорию СНТ в связи с реконструкцией а/д «Скандинавия» с привлечением представителей Администрации, ГКУ "Ленавтодор", ФКУ "Упрдор" Северо-запад", АО "ВАД" и ДРСУ.

1. Реконструкция электрических сетей, фидер № 1

25.10.2023 был подписан акт выполненных работ. Согласно договору с подрядчиком ООО «Аскольд Электро» гарантийный срок на работы 24 месяца от даты подписания актов выполненных работ. В ходе выполнения работ были выявлены нарушения по установленным ранее в 2019 году ПУ АСКУЭ (подрядчик ООО «ПРАЙМ»), вместо установленной правилами и требованиями 4-проводной системы для приборов учета, нам сделали 3-проводную, и "ноль", который должен уходить на абонента, сажался непосредственно на "0" провод магистрали. Это, в свою очередь, повлекло увеличение применяемой арматуры во время проведения реконструкции - вместо положенных двух прокалывающих зажимов, потребовалось 4 шт. на каждого абонента. Предъявить по данному поводу подрядчику ООО «ПРАЙМ», к сожалению, мы ничего не можем, договор составлен таким образом, что раз подписан акт приёмки работ, то работы выполнены надлежащим образом. Собственникам земельных участков, у которых не был заменен алюминиевый провод или кабель от ВЛ-0,4 до ввода в дом на СИП не пришлось направлять досудебные претензии, провода были по факту заменены. 03.11.2023 согласно приемо-сдаточному акту №03.11.2023/20 были сданы в металлолом по договору с ООО «Интермет» остатки проводов после реконструкции на сумму 118 104,00 рублей.

Работы, согласно приходно-расходной смете, были выполнены на 1 633 933,84 рублей. Целевой взнос 2500 рублей (протокол №3 от 15.06.2023) собран в размере 797 500 рублей, 11 садоводов не оплатили. При условии, что взносы будут собраны в полном объеме, по смете имеется перерасход в размере 49 061,28 рублей. Причины перерасхода - резкое удорожание кабеля СИП летом в связи со скачком доллара, внесение изменений в проект реконструкции (доб. 5 фидер + расчет с учетом увеличения мощности ТП, добавлен демонтаж / монтаж 15 светильников, увеличение количества арматуры (установленные с нарушением ПУ АСКУЭ). Предложение – учесть решением ОС расходование в размере 49 061, 28 рублей в смете на реконструкцию фидера 2 и 4,5.

В планах на осень 2024 года реконструировать сразу два фидера (4/5 и 2) по причине высокой изношенности проводов. Предстоит очень большой объем работы, и помимо погодных условий, которые влияют на скорость и качество проведения работ, есть препятствия со стороны садоводов – 1. не заменен алюминиевый провод или кабель от ВЛ-0,4 до ввода в дом на СИП на 4,5 фидере - у 21 садовода, на 2 фидере – у 9 садоводов; 2. выпилка всех сосен, елок выше 2 метров, всей растительности с обрубленными острыми краями под основание – это может при натягивании повредить кабель СИП. Вышеуказанные работы необходимо провести до середины октября.

2. Передача объектов электросетевого хозяйства – ВЛ-10 кВ 0,006 км и ТП-478 на баланс сетевой организации ОАО «ОЭК».

До 30 сентября 2023 года нами была приостановлена заявка на передачу электросетевого хозяйства на баланс ПАО «Россети Ленэнерго» (протокол №2 от 03.10.2022) и сделан запрос о возможности передачи ВЛ-10 кВ 0,006 км и ТП-478 в ООО «ОЭК». На сегодня, даже с учетом реконструкции сетей, мощности ТП в 250 кВа на 401 участок категорически мало, о чем свидетельствует расчет подрядчика ООО «Аскольд Электро» (примерно 4 кВт на участок) и отражено в новом проекте реконструкции, поэтому увеличение мощности ТП как минимум до 400 кВа неизбежно (6,5 кВт на участок) сразу после передачи на баланс ТП сетевой организации. Поскольку ПАО «Россети

Ленэнерго» предлагает совершенно невыгодные условия по увеличению мощности для СНТ, нежели ООО «ОЭК», а именно заявку на увеличение от СНТ на 150 кВа рассчитывают не как от юридического лица (примерно по 1080 рублей за один кВт), а каждого абонента считают в отдельности как физическое лицо до 15 кВт за 8700 р/кВт, что в разы дороже, правление приняло решение остановиться на дальнейшем сотрудничестве с компанией «ОЭК», а заявку ПАО «Россети Ленэнерго» аннулировать (протокол ЗП №06-23 от 14.10.2023). 9 ноября 2023 года был заключен договор №31/2023 с самозанятой Булановой Н.Ю. на юридическое сопровождение договора по передаче электросетевого хозяйства компании «ОЭК», документы запущены в работу, необходимо новое решение общего собрания по установленному компанией образцу.

3. АСКУЭ, слабый сигнал, установка Базовой станции (БС)

Объемная работа была проделана по введению ПУ АСКУЭ в эксплуатацию на основании решения ОС от 15.06.2023 (протокол №3), девяносто восемь (98) актов ввода в эксплуатацию ПУ АСКУЭ было оформлено. Тем не менее, это всего 70%. Возможно, садоводы не знают, что на ближайшей ж/б опоре к участку установлен именно их ПУ АСКУЭ и требуется незамедлительно оформить акт ввода в эксплуатацию, так как согласно ст. 17 п.27 217-ФЗ решения ОС являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества. До конца августа будет подготовлен и обнародован список с номерами участков, кто еще не оформил акт. После реконструкции, если общее собрание не примет решение по переходу на «прямые» договора со сбытовой компанией «ПСК», то у правления в планах до установить всем абонентам ПУ АСКУЭ, которые позволяют прозрачно и эффективно контролировать и учитывать объем потребленной электроэнергии.

Облачная платформа КОМЕТА», которая предоставляет нам по лицензионному договору программу по работе с АСКУЭ, на основании поступающих от нас жалоб по потере связи некоторых приборов учета, провела анализ уровня сигнала и установила, что 145 приборов учёта из 185 имеют сигнал очень слабый и это несет риск окончательной утраты связи между прибором учёта и базовой станцией, через которую передаются данные в программу. По их мнению, это связано с увеличением числа приборов учёта во всех соседних СНТ и отдалённости базовой станции от нас (СНТ «Булат»). Для решения этой проблемы, так как сигнал нам нужен стабильный, был заключен договор опытной эксплуатации от 24.04.2024 (на основании протокола ЗП №1-24 от 13.04.2024) на тестирование БС со последующей покупкой со скидкой 30%, тестирование прошло успешно, приборы учета имеют стабильную связь.

4. Инвентаризация

Согласно отчету ревизионной комиссии от 31.07.2023 года было рекомендовано правлению провести инвентаризацию основных средств и материалов в связи со сменой материально-ответственных лиц и с целью обеспечения сохранности имущественно-материальных ценностей. На основании приказа №2/2024 от 27.04.2024 была создана комиссия из членов правления, которая провела инвентаризацию в срезе уточнения площади земельных участков и их правообладателей, а также осмотр общего имущества СНТ на 1 июня 2024 года, оформив результат проведенной работы актом от 06.07.2024.

В результате инвентаризации была уточнена площадь земельных участков садоводов, которая ложится в основу при формировании приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования (ФЭО) размера взносов на 2024/2025 гг. - 247 040 кв.м, в то время как в прежние периоды по данным прежнего бухгалтера учитывался метраж 221 529 кв.м. Таким образом, сбор денежных средств по членским взносам 2022/2023 гг. превысил план на 392 897 рублей. Этот факт в том числе свидетельствует о том, что работа с должниками с конца 2022 года ведется удовлетворительно, а также о том, что предложенная скидка с коэффициентом в 0,85 при своевременной оплате членских взносов до конца октября расчетного года положительно «работает» и обеспечивает более 85% сбор денежных средств на указанный период. Также в результате инвентаризации в срезе правообладателей земельных участков было уточнено количество садоводов без участия в товариществе, так называемых садоводов-индивидуалов, участие в общем собрании которых не идет в расчет подсчёта кворума. Однако 38 садоводов документы, подтверждающие их право собственности на земельный участок по запросу правления от 01.03.2023, к сожалению, не предоставили, поэтому данные актуальны на столько, на сколько мы владеем информацией.

5. Участие в субсидии (реконструкция фидер №1)

Согласно протоколу №3 от 15.06.2023 принято Решение о подаче документов в Управление по развитию садоводства и огородничества Санкт-Петербурга на участие в подпрограмме «Поддержка ведения жителями Санкт-Петербурга садоводства для собственных нужд» государственной программы Санкт-Петербурга «Социальная поддержка граждан в Санкт-Петербурге», утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 497 для получения субсидий на возмещение до 50 % затрат за выполненные работы. В комплект документов для подачи на субсидию входит реестр садоводов с указанием персональных данных, передавать которые без письменного согласия садоводов является прямым нарушением законодательства (ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ). Данное нарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от 100 тысяч до 300 тысяч рублей, на юридических лиц - от 300 тысяч до 700 тысяч рублей (ч.2. ст.13.11. КоАП). К сожалению, на 03.08.2024 согласие на обработку персональных данных не оформили примерно 110 человек. Таким образом, в связи с бездействием 1/3 садоводов данное решение не может быть исполнено.

6. Перераспределение земель общего пользования (далее ЗОП)

В нашем садовом товариществе земли общего пользования отмежеваны и зарегистрированы на юридическое лицо до 2019 года. Поэтому утверждение, что коллективная совместная собственность в силу закона стала автоматически общедолевой к нам не относится (п.10, ст. 25 ч.1, 217 – ФЗ) и, в связи с этим мы можем голосовать 2/3 по инфраструктурным проектам, а не 100%.

Ввиду принятого ОС решения (протокол №5 от 27.09.2023) «О предоставлении права садоводам оформить в собственность ЗОП, не затрагивающие инженерные сети СНТ, путем заключения соглашения о перераспределении ЗОП на платной основе по кадастровой стоимости 253 рубля за кв.м», правление выработало алгоритм его реализации (протокол ЗП 06-23 от 14.10.2023). Из поступивших заявлений с проблемными границами ЗУ, где решением вопроса может послужить результат перераспределения ЗОП, были определены три ЗУ для «пилотного» запуска для передачи в работу кадастровой организации. После проведенных встреч и переговоров с кадастровыми организациями Санкт-Петербурга, которые имели успешный опыт перераспределения ЗОП, правление остановилось на подрядчике ООО «Северо-Западный центр услуг». Процесс, к сожалению, совсем не быстрый, что касается землеустроительных и кадастровых работ, стороны сделки столкнулись и с подвижками в законодательстве, и с длительным ожиданием документов со стороны Администрации. В результате, только в августе было подано на регистрацию коллективное соглашение на перераспределение, до середины сентября 2024 года должен прийти ответ. В случае положительного результата, правление готово рассматривать следующую партию заявлений на перераспределение ЗОП. Именно коллективно, чтобы кадастровый номер менялся не под каждое перераспределение, а хотя бы раз-два в год.

7. Проведение мероприятий в СНТ

Традиция субботников была продолжена в этом году. Важно понимать, что подобное мероприятие проводится не только с целью очистки территории СНТ от мусора, не прибегая к дополнительным затратам, но и с целью сплочения коллектива садового товарищества, открытого общения правления и садоводов, дружеских отношений между садоводами и привлечения детей к полезному труду. Правление выражает благодарность всем, кто нашел время оторвать себя от работ на участке и приобщился к нашему служению, искренне надеемся, что у вас остались только положительные воспоминания. Ждем вас на будущий год и надеемся на вовлечение еще большего количества садоводов, территория для уборки большая, вместе мы сделаем действительно больше.

Новым мероприятием в этом году стал «Шахматный турнир», который прошел 9 июля 2024 и собрал участников буквально с каждого СНТ массива. Мероприятие специализированное, лишних людей действительно не было, хотя благодаря владельцу сети магазинов «Сотка» И.Б. Вагеру ни один посетитель не остался без угощений. Мероприятие послужило стартом работы «Шахматного клуба» в СНТ «Астра», руководителем которого стал наш садовод – Д.А. Муринов. Каждое летнее воскресенье под навесом здания правления он собирал любителей интеллектуального спорта разных возрастов. Это хороший опыт в нашем садовом товариществе, который по мнению правления следует развивать, чтобы организовывать досуг как детей, так и взрослых. Все мероприятия в этом году прошли с минимальными финансовыми затратами со стороны

товарищества, Дмитрий руководил Клубом буквально на голом энтузиазме и это неправильно. Предлагаем учитывать затраты на проведение подобных мероприятий и надеемся получить в этом поддержку.

8. Адресная программа

В 2018 году была реализована прежним правлением адресная программа в нашем садовом товариществе - присвоены наименования улиц согласно изготовленному адресному плану. Основанием для проведения таких работ послужили ряд нормативно-правовых актов. Но что с этим дальше делать садоводам озвучено не было, единично, кто сталкивался при оформлении объектов недвижимости, узнавали о необходимости приводить документы в соответствие с адресным планом и делали это. В этом году правление максимально осветило данный вопрос и помогло централизованно получить более 140 Постановлений на присвоение адреса объектам недвижимости. Это был колоссальный объем проделанной работы, возможно, предвидя это, правление не рискнуло бы даже это повторить. Представитель Администрации МО Красносельское в нарушение достигнутых договоренностей, отказалась принимать документы централизованно на печатной основе, в ходе переговоров было достигнуто соглашение, что в электронном виде от нашего правления все же будут брать документы в работу, в результате от каждого садовода пакет документов должен был быть отсканирован и заполнено индивидуальное заявление от каждого садовода. Однако и такой способ передачи документов встречался с сопротивлением, так как Администрация отказывалась принимать старого образца Свидетельства на регистрацию права собственности на ЗУ, а после приватизации более 80% наших садоводов на руках имеют именно такие документы на собственность. Однако, главное результат и, надеемся, что те садоводы, кто воспользовался помощью правления в данном вопросе остались удовлетворены. Отметим, что в Постановлениях отдельным пунктом прописано обязательство садовода установить аншлаги с адресом. Предлагаем в этом вопросе не торопиться и в следующем сезоне заказать их централизованно, это будет в едином стиле и дешевле для каждого садовода.

9. Пожарная безопасность в СНТ

В начале года от Администрации Красносельского СП мы получили письмо о необходимости нашему садовому товариществу организовать мероприятия по обеспечению пожарной безопасности в пожароопасный период 2024 года на основании распоряжения Комитета по Агропромышленному и Рыбохозяйственному Комплексу Ленинградской области (далее Комитет) от 29.01.2024. И до 01.11.2024 руководители СНТ должны будут представить в Комитет информацию по выполнению плана по обеспечению ПБ. Предварительная инвентаризация показала, что в СНТ отсутствуют первичные средства пожаротушения, пожарная помпа, рукава, тачка для ее передвижения, светоотражающие таблички перед пожарными водоемами, указатели расположения пожарных водоемов, информационный щит с планом СНТ и т.д. – все это требует значительных затрат, которых не были предусмотрены специальной статьей сметы. На основании решения правления (протокол №01-24 от 13.04.2024) был разработан план мероприятий по обеспечению ПБ в СНТ (Служебная записка №1 от 29.04.2024), учитывая все рекомендации из распоряжения Комитета, чтобы привести данный вопрос в соответствие с законодательством. Затраты по реализации плана мероприятий были частично изысканы из статьи сметы «непредвиденные расходы», остальные мероприятия учтены в смете 2024/2025 гг. Также была обновлена и дополнена в соответствии с действующим законодательством «Инструкция по пожарной безопасности в СНТ», утверждение которой с письменным подтверждением об ознакомлении каждым садоводом включено в повестку общего собрания товарищества в 2024 году.

10. Подтопление, мелиоративные каналы

Первое обращение по факту нарушения гидротехники в связи с реконструкцией а/д "Скандинавия" и, как следствие, рекордное за все годы подтопление грунтовыми водами СНТ было направлено правлением еще в октябре 2023 года в Комитет по дорожному хозяйству Лен.обл. Ответ, который мы получили 08.11.2023 года правление совсем не удовлетворил, замечания были изложены и направлены вторичным заявлением 13.12.2023. В результате мы добились первого комиссионного осмотра с представителями Администрации, ГКУ "Ленавтодор", ФКУ "Упрдор" Северо-запад", АО "ВАД" и ДРСУ, который в силу зимнего периода не позволял объективно провести обследование и замеры. 02.05.2024 правление добилось повторного комиссионного обследования,

где представило свои доводы о причинах ухудшения водоотведения с земель СНТ «Астры» и лесного фонда. Что ухудшение ситуации с подтоплением земельных участков СНТ «Астра» в осенне-весенний период произошло в связи с необоснованным проектным решением уменьшением диаметра водопропускной трубы через автодорогу регионального значения «Подъезд к Лейпясую» с 1,5 м до 1,0 м, в настоящее время данный участок автодороги «Подъезд к Лейпясую» передается в состав автодороги «Скандинавия». Поэтому по результатам второго осмотра 03.05.2024 правление обратилось по данному вопросу уже в ФКУ Упрдор «Северо-Запад», в ответ вместо мотивированных разъяснений технических решений по водоотведению в проектной документации мы получили формальный ответ 31.05.2024, что с их стороны все в порядке.

В настоящий момент мы ждем осени, правление не может оставить этот вопрос без решения, так как речь не только о затопленных участках садоводов в осенне-весенний период при обильных дождях, но и неудовлетворительное состояние дороги «Подъезд к Лейпясую» и приход бобров. Это настоящее стихийное бедствие, с конца осени начала весны мы были вынуждены вырубить около восьми огромных и высоких осин, подъеденных бобрами и угрожающих падением на наши алюминиевые электрические провода. Те же обвалы на дорогах, под которыми семейство бобров строит хатки.

Что касается наших мелиоративных канав, важно подчеркнуть, что согласно «Плану организации и застройки территории» от 2013 года мелиоративные канавы по периметру СНТ не принадлежат нам. Разумеется, что мы прежде всего заинтересованы в их обслуживании при бездействии собственника, но формально, прежде нужно обратиться к собственнику с этим требованием, а в результате полученного ответа уже что-то решать. Поэтому начать работы в этом направлении, согласно акту осмотра №14 от 03.07.2024 комиссия из членов правления решила с проведения комплексных работ по расчистке и углублению магистральной канавы протяженностью 819 метров на 2-ом Астровом проезде с наклоном от леса к а/д «Скандинавия», которая находится однозначно в зоне нашей ответственности. Работы учтены в приходно-расходной смете 2024/2025 гг.

11. Продувка скважин на воду

В этом сезоне мы столкнулись с тем, что на водоразборной колонке на ул. Солнечная выливается 60-70 литров воды и она «как бы заканчивается», чтобы вода пришла снова нужно подождать какое-то время. Это частая ситуация на старых скважинах, так как при редком заборе воды из них, водоносный объем внутри быстро заполняется грунтовой массой и для восстановления источника требуется делать полноценную промывку раз в пять лет. Для устранения засоров от ила и песка мы использовали самый эффективный и востребованный способ очистки - эйрлифт. Это продувка скважины мощным компрессором, благодаря чему происходит поднятие грязи на поверхность посредством водно-песчаного столба. Таким образом, восстановленная колонка на ул. Солнечной не только позволила нам сэкономить на бурении новой скважины, но и продуть других две скважины на ул. Цветочная и ул. Рябиновая из которых шла техническая вода, имеющая цветность и запах. В настоящий момент вода идет чистая из всех скважин, также благодаря установленным дебитным кранам, вода теперь "не заканчивается", обеспечивая постоянный ее приход. В планах осенью после выполненных работ провести краткий химический анализ воды (запах, привкус, цветность, мутность, окисляемость, железо, алюминий, марганец, Ph) по всем четырем скважинам, чтобы понимать, что мы в результате имеем.

Подытоживая, работа правления за предстоящий год оценивается удовлетворительно. Основные ориентиры на будущий год – это реконструкция электрических сетей 4,5 и 2 фидеров, комплексные мелиоративные работы по расчистке и углублению магистральной канавы на 2-ом Астровом.

С уважением,

Председатель правления СНТ «Астра»,

Манько Ирина Валерьевна