

## **Доклад Правления СНТ «Полянка» на очередном отчётно-выборном собрании членов и собственников участков СНТ «Полянка», 2023 г.**

### **Вступительное слово.**

Уважаемые соседи, отчетный доклад Правления состоит из трёх частей. Первая часть - это доклад о проделанной работе за 2021 – 2023 гг. Вторая часть посвящена сложностям, с которыми приходится сталкиваться в работе. Третья часть - это программа развития на 2023 и последующие годы.

### **Часть I. О проведённой работе правлением СНТ «Полянка».**

#### **1. Общие вопросы функционирования СНТ:**

1.1. За отчетный период Правление полностью завершило процесс государственной регистрации земли общего пользования (ЗОП). Подробнее читайте в информационном сообщении к пункту 6 повестки дня собрания.

1.2. Благодаря тому, что завершён процесс государственной регистрации ЗОП, получена вторая часть денежной компенсации (3 615 741 руб), которая полагалась за изъятие участка ЗОП под строительство автодороги. Итого, общая сумма выплаченной СНТ «Полянка» компенсации за изъятие участка ЗОП составила 18 078 704 (восемнадцать миллионов семьдесят восемь тысяч семьсот четыре рубля), из которых 14 462 963 руб были выплачены в 2019 году и оставшиеся 3 615 741 руб в 2022 г. по окончании процесса государственной регистрации ЗОП и раздела участка. Полученные средства позволили выполнить ряд работ по благоустройству нашего СНТ, план которых был принят предыдущим общим собранием от 30 апреля 2021 г. Подробнее о выполненных работах читайте в пункте 2 настоящего доклада.

1.3. Правлением ведётся активная работа с должниками.

1.4. Ведётся постоянная работа по переписке с различными инстанциями, приём обращений от населения, заключение договоров с персоналом и сторонними организациями. Регулярно и в срок оплачиваются налоги и другие обязательные платежи.

#### **2. Благоустройство товарищества и поддержание порядка:**

##### **Ливневая канализация и предотвращение подтопления:**

2.1. Выполнены работы по организации ливневой канализации по Центральной улице. Установлены колодцы, проложены трубы с обеих сторон улицы.

2.2. Выполнены работы по организации ливневой канализации вдоль Первой улицы, включая проезд между Второй и Первой улицами и Второй улицы от въезда в СНТ до пожарного водоёма с установкой трёх приёмных колодцев.

2.3. Укреплена грунтом дамба со стороны леса в районе 7 и 9 улиц для предотвращения подтопления в период осенне-весенних паводков.

2.4. Проведена чистка пожарного водоёма под детской площадкой на центральной улице, чистка канавы вдоль границы с соседним СНТ.

Два года эксплуатации показали, что ливневая канализация великолепно выполняет свои функции, но, как и любое сооружение подобного рода, требует обязательно обслуживания 2 раза в год (чистка приёмных колодцев от грязи и мусора и т.д.), проведение данных работ очень важно для нормального функционирования ливневой канализации. Необходимо подумать о строительстве очистного сооружения для ливневых стоков, чтобы можно было эксплуатировать ливневую канализацию не опасаясь санкций.

##### **Ремонт и поддержание состояния дорог:**

2.5. Заасфальтирована Центральная улица, установлены лежачие полицейские.

2.6. Для безопасного движения пешеходов, вдоль Центральной улицы сделан тротуар с установкой бордюров и высадкой декоративных кустарников.

2.7. Отсыпаны асфальтовой крошкой Третья и Четвертая улицы (со стороны леса) с механической трамбовкой и с пропиткой битумной мастикой.

2.8. Асфальтовой крошкой, оставшейся от ликвидированной части Центральной улицы, попавшей под Коммунарское шоссе, отсыпана дорога к пожарному водоёму со стороны Второй улицы.

### **Электроснабжение:**

2.9. Проведена реконструкция электроснабжения с заменой неизолированных проводов электропитания и уличного освещения на самонесущие изолированные. Ранее регулярно происходили аварии с перехлестыванием и замыканием проводов при сильном ветре, снеге, падении веток. Теперь провода изолированные, большего сечения, соответствуют возросшему энергопотреблению. Теперь напряжение на удаленных от трансформаторной подстанции улицах (на 8-10 улицах) не проседает так значительно, как это было ранее, также воздушные линии стали гораздо более безопасными и более дешевыми в обслуживании. Кроме того, это решило вопрос с падением напряжения по мере удаления от трансформатора. Узаконенная мощность электроподстанции в настоящее время составляет 400 кВА, против 250 кВа, выделенных товариществу ранее. В сочетании с увеличенным сечением проводов это позволяет сделать электроснабжение более качественным и безопасным. Проведены ревизии повторного заземления нейтрали на воздушных линиях, заземлены щиты видеонаблюдения и здание правления. Ранее на некоторых улицах происходили существенные повышения или понижения напряжения, связанные с частичным обрывом нейтрали, теперь риск таких происшествий сокращен.

2.10. Увеличено количество уличных светильников, устроено освещение на Второй улице в районе пожарного водоема.

2.11. Ведется работа по урегулированию отношений с Мосэнергосбыт в отношении установленных «умных» приборов учета. Подрядчик подошел к вопросу безответственно, выполнил работы с нарушениями, без согласования с товариществом, не оформил акты разграничения. В результате происходили неоднократные отгорания проводов в местах подключения счетчиков, некоторые счетчики оказались перепутаны с соседями и т.п. Правление ведет работу по урегулированию отношения с энергосбытовой и энергоснабжающей организациями в указанных направлениях.

2.12. Передача высоковольтной части электроподстанции и КРУН в МОЭСК позволила существенно сократить затраты на ее обслуживание, повысить надежность.

### **Безопасность:**

2.13. Установлены и поддерживаются в исправном состоянии шлагбаумы на въезде с новой дороги. Ведется автоматический учет автотранспорта, въезжающего на территорию

2.14. Установлены 35 щитов для размещения камер видеонаблюдения по всем улицам, к ним подведено электропитание и кабели связи. Щиты полностью готовы для размещения оборудования (коммутаторы и сетевые камеры). На каждой улице предусмотрены камеры при въезде и в конце улицы, на длинных улицах также по середине.

2.15. Установлен забор у въезда на территорию СНТ Полянка, установлено ограждение в зазоре между шумозащитным экраном и забором СНТ рядом с въездом на территорию, ведутся работы по установке калитки и пропускного павильона, чтобы полностью закрыть территорию СНТ Полянка от посторонних.

2.16. Установлена калитка в противопожарных воротах, выходящих на Коммунарское шоссе, установлены ворота в районе противопожарного водоема на 2-й улице, что позволило предотвратить проезды автотранспорта, особенно грузовой техники которая ранее неоднократно застревала и просто портила улицу.

2.17. Организован проход и проезд на территорию СНТ (открытие шлагбаума и калитки) по телефонному звонку с зарегистрированных номеров пользователей, для гостевых визитов необходимо генерировать пин-код.

2.18. Установлены видеокамеры в районе детской площадки, на 1-й и 2-й улиц и 3-й улицах, работы по установке продолжаются.

### **Разное:**

2.19. В зимний период въезд и улицы чистятся от снега, летом окашивается трава вдоль Центральной улицы, на газовой подстанции, опиливаются опасные деревья.

2.20. Постоянно ведётся работа по поддержанию инфраструктуры и имущества Товарищества в порядке и исправном состоянии: вывозится мусор, поддерживается в исправности и чистоте помещение

для сбора мусора, производится ремонт и наладка шлагбаумов, ремонт и покраска ворот, калиток и ограждения, замена светильников, ремонт оборудования, закупка инвентаря и т.д.

## **Часть II: Сложности, с которыми приходится сталкиваться с работе.**

### **1. Должники и работа с ними.**

Одна из основных проблем нашего товарищества - это необязательность и несвоевременность оплаты членских взносов. Были обращения в суд, были судебные решения, после которых должникам пришлось оплатить всю задолженность и пени.. Собранных денежных средств (членские взносы и плата за въезд грузового автотранспорта) в 2022 году не хватило на текущие расходы в соответствии с принятой сметой.

Предлагаю, на основании пп. 2, 4 «Правил полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии, утвержденных постановлением правительства РФ от 04.05.2012 №442 принять решение об отключении от потребления электроэнергии должников по членским и целевым взносам и пеням по достижении задолженности по взносам в размере суммы взносов за 1 год и более, с предварительным вручением решения об отключении.

### **2. Рост цен и изменение законодательства.**

Вывоз мусора – самая затратная статья расходов. Начиная с прошлого года значительно увеличился тариф вывоза мусора и составляет 671,2 руб за контейнер (ранее вывоз одного контейнера обходился в 550 руб.) Увеличилось количество вывозимого мусора.

Налажена механическая чистка снега зимой, но проблема вывоза снега не решена. Для ее решения необходимо увеличить смету расходов. Ежемесячно приходится менять два-четыре фонаря ночного освещения. Один фонарь стоит 3 700 руб. Из-за низкой заработной платы очень сложно найти сторожей и электрика.

### **3. Торговый павильон, расположенный на территории СНТ «Полянка».**

Сейчас на территории СНТ работает торговый павильон. Длительное время он работал в тестовом режиме, т.е. не было понятно насколько он нужен СНТ, какой у него будет оборот. Практика показывает, что в той или иной им пользуются почти все члены СНТ. Предлагаю подписать с собственником договор аренды земли и предоставления ему допуска к необходимой инфраструктуре; дорога, вывоз мусор, электроэнергия и т.д. С момента открытия павильона и по настоящий момент никакой арендной платы за землю не взималось, с собственником павильона нет никаких договорных отношений. Считаю необходимым узаконить наличие павильона, заключить договор и установить арендную плату, приемлемую для нормальной работы павильона.

Арендная плата, в том числе, будет компенсировать пользование инфраструктурой товарищества. Годовой размер арендной платы предлагаю установить в размере 5% от кадастровой стоимости арендуемой части земельного участка. Плату взимать безналичным перечислением на расчетный счет товарищества 1 раз в год не позднее конца 1 квартала года, за который производится оплата.

### **4. Вопросы безопасности в СНТ.**

Многие дома в СНТ сдаются в аренду, это создаёт дополнительную нагрузку на инфраструктуру товарищества и делает проживание в СНТ не безопасным. Уже несколько раз на территории СНТ проходили обыски, заводились уголовные дела на съёмщиков жилья, недавно произошёл инцидент с участием постороннего, предположительно в состоянии наркотического опьянения.

Кроме того, в ближайшее время рядом с нашим СНТ начнётся строительство нового жилого квартала.

В этой связи предлагаю:

4.1. Полностью огородить территорию товарищества, исключить транзитный проход посторонних.

4.2. Улучшить механизм учета посетителей (на транспорте и без), попытаться организовать учет использования контейнеров для мусора.

4.3. Обязать всех арендодателей предоставлять в Правление сведения о количестве и контактных данных проживающих (телефон, адрес электронной почты).

4.4. Ввести ежемесячную плату за пользование арендаторами объектами общей инфраструктуры, чтобы компенсировать возросшую нагрузку на нее.

4.5. Разработать вопрос об организации охраны территории СНТ «Полянка» силами ЧОП. Предварительно, правление выяснило, что стоимость охраны силами ЧОП (2 сотрудника, контроль прохода и проезда на территорию СНТ, поддержание общего порядка на территории) будет стоить от 200 000 до 300 000 рублей ежемесячно (по состоянию на июль 2023г.). Таким образом, привлечение ЧОП приведёт к увеличению ежемесячного членского взноса на сумму от 1 100 до 1 600 рублей как минимум. Чтобы понимать продолжать ли работать в данном направлении, правление включило в бюллетень данного собрания вопрос о принципиальной готовности членов СНТ к увеличению финансовой нагрузки при привлечении ЧОП для охраны СНТ. В случае, если голосование покажет, что жители поддерживают данное начинание, правление проведёт дополнительную работу по выбору нескольких ЧОП, предложения которых будут позже вынесены на голосование общего собрания СНТ «Полянка».

4.6. Выгул собак: обращаю ваше внимание, что в Москве законодательно запрещён самовыгул собак, а также выгул собак без поводка в общественных местах, ряд пород должен выгуливаться в намордниках. Это безопасность наша и наших детей! Кроме того, законодательство обязывает хозяев убирать «кучки» за своими животными. На субботнике в конце апреля дети навели порядок на детской площадке, а уже через несколько дней всё «заминировано». Это недопустимо. Уведомляю, что для наведения порядка правление оставляет за собой право обращаться в соответствующие инстанции.

4.7. Последнее время увеличилось количество жалоб жителей на особенности парковки в нашем СНТ. Жители жалуются на припаркованные автомобили, препятствующие проезду по улицам. На Центральной улице, особенно в районе детской площадки, стало правилом оставлять машины, в том числе и на ночь.

## **5. Информационно:**

5.1. Ревизионная комиссия, избранная на собраниях от 30 апреля 2021 г. в составе Шамшуря Ю.А., Абрамовой И.В.; Лушпай Н.М. за прошедший период зарекомендовала себя как профессиональная и активная команда. Все члены РК имеют бухгалтерское либо финансовое образование. Предлагаю к избранию на следующий период Ревизионную комиссию в прежнем составе.

5.2. К документам собрания прилагается информационная листовка, касательно ситуации с газом и газификацией в нашем СНТ. Призываю всех внимательно ознакомиться.

### **Часть III. План работы правления по благоустройству СНТ «Полянка».**

1. Завершить работы по видеонаблюдению, организации допуска на территорию и учета жителей, посетителей, арендаторов.

2. В настоящее время на территории товарищества многие участки проданы новым собственникам, ведется активное строительство. Для информирования граждан, ведущих строительство, предотвращения нарушения строительных, градостроительных норм, внутреннего распорядка товарищества предлагаю утвердить «Правила проведения строительных работ и застройки участков на территории СНТ «Полянка».

3. Учитывая количество и содержание жалоб от жителей, необходимо определить порядок использования общей территории, утвердить правила пользования общим имуществом и инфраструктурой, предусмотреть ответственность за их нарушение. Регламентировать порядок по использованию инфраструктуры лицами, не являющимися правообладателями участков, жителями, посетителями и прочими лицами, определить размеры компенсации за такое использование. Предлагаю к голосованию «Положение о пользовании общим имуществом, инфраструктурой и услугами СНТ «Полянка»

4. Принять решения об одобрении проекта межевания территории СНТ «Полянка», разработать и утвердить такой проект в департаменте городского имущества чтобы узаконить свое местоположение. Помните, в настоящее время закон о комплексном развитии территорий позволяет изымать участки не только под государственные нужды, но и для жилищного строительства. При этом выкуп участков идет за счет инвестора, т.е. за счет коммерческой организации реализующей строительство, а город выступает только в качестве источника права для инвестора (т.е. выпускает распоряжения об изъятии). Закон о комплексном развитии территорий постоянно совершенствуется, и для получения компенсации в случае изъятия нужно быть готовым подтвердить законность нашего пребывания здесь. Пока это не очевидно.

5. Привести пожарный водоем в соответствии с действующими нормативами (подробности в приложении 10), разработать проект, провести берегоукрепление, устроить водопропускную трубу (исключить связь с водотоком), обустроить подъезды и круглогодичный водозабор. Водоем по данным

координат находится на нашем участке общего пользования, построен в 1993 г. без, согласований, без разрешений, с нарушениями и СНТ может быть понуждено к его ликвидации или к реконструкции как незаконной постройки – в этом случае затраты могут возрасти в несколько раз, т.к. работы проведут силами города с выставлением счета СНТ. Также в связи с расположением водоема на водотоке (ручье) есть риск признания права собственности на весь участок общего пользования отсутствующим (это, к сожалению, не теория - примеры таких судебных решений есть в непосредственной близости от нашего СНТ). Соответствующие мероприятия включены в программу развития, утвержденную на общем собрании в 2021 г и будут осуществлены за счет средств второй части компенсации за изъятие ЗОП.

6. Провести дополнительные мероприятия для предотвращения подтоплений в районе 7 - 10-й улиц. Устроить дренажные колодцы, оборудованные насосами.

7. Провести озеленение вдоль забора проезда между 1-й и второй улицами. По условиям договора с ДГИ этот участок предоставлен нам не для установки забора, а для озеленения. Забор в данном случае служит в качестве шпалеры.

8. Хочу отдельно остановиться на инициативе жителей Седьмой улицы, которая заслуживает особого одобрения. Сейчас это самая красивая и ухоженная улица в нашем СНТ: ее жители за свои средства уложили асфальт, сделали уличную разметку. Такой опыт можно продолжить и другим улицам. То, насколько комфортным и безопасным будет проживание в нашем СНТ в первую очередь зависит от нас самих.

Уже давно назрела необходимость выбрать старших по улицам. Это поможет следить за порядком и состоянием общего имущества, в зимнее время особенно актуально руководить работой снегоуборочной техники, поскольку на каждой улице есть свои особенности (места, куда можно и нельзя сгребать снег и т.д.).

Предлагаю выбрать главных по улицам – желающих прошу обратиться в Правление.

Председатель правления СНТ «Полянка»  
Филонов Ю.А.