

## **Об утверждении положения «О пользовании общим имуществом, инфраструктурой и услугами СНТ «Полянка»»**

Положение определяет правила использования элементов инженерно-технического обеспечения и благоустройства территории (дорога, проезды, линии электроснабжения, ливневая канализация, система контроля и управления доступом, видеонаблюдения), земельного участка общего пользования, а также правила оказания товариществом услуг (вывоз мусора, охрана и ограничение доступа посторонних, уличное освещение, ливневая канализация) и их потребления.

В положении изложены основные правила доступа и проезда по территории (ограничение скорости), использования павильона и контейнеров для твердых бытовых отходов (ТБО), временного складирования материалов и парковки транспорта, использования ливневой канализации, мусоросборников, выгула животных и др. Например, некоторые жители, выбрасывавшие крупногабаритные, строительные отходы в мусоросборники заявляют, что не знали о том, что мусоросборники предназначены только для бытовых отходов, другие полагают, что в ливневку можно лить помой (как в городскую канализацию) и т.п. С правилами необходимо ознакомить каждого владельца и жителю и соблюдать их.

Положением также предусмотрена ответственность за нарушение правил (например – складирование или оставление мусора в непредназначенных для этого местах) и определен ответственный – им является собственник земельного участка, уплачивающий (обязанный уплачивать) взносы. За все нарушения, совершенные проживающими и посетителями на Территории товарищества отвечает собственник участка, на котором проживают граждане, совершившие нарушение, либо граждане, посещающие участок. Предусмотрена возможность привлечения к ответственности на основе видеоматериалов фиксации нарушения.

Для повышения безопасности предусмотрено, что в большинстве случаях жители самостоятельно открывают шлагбаумы, калитки с использованием радио ключей, телефонов, интернет-сервиса, по номеру автомобиля, ключу-таблетке. В настоящее время все эти сервисы функционируют и доступны для зарегистрированных пользователей. Охранник допускает транспортные средства и граждан на территорию лишь в исключительных случаях (проезд грузовых автомобилей, спец. служб). Для повышения дисциплины охранников предусмотрен небольшой штраф за необоснованный допуск на территорию. Все проезды в настоящее время фиксируются с указанием причины открытия шлагбаума (охрана, брелок, номер автомобиля и т.п.)

Также должна быть реализована возможность ограничения пользования благоустройством и услугами для неплательщиков. Например, существенно усложнить им (в пределах дозволенного законодательством) доступ на территорию, ограничить использование мусоросборников, а в случае оставления ими мусора обеспечить основание для взыскания с них штрафа по видеоматериалам фиксации нарушения. Также законодательство позволяет ограничить неплательщикам потребление электроэнергии (вплоть до полного отключения).

Уровень благоустройства СНТ Полянка в настоящее время существенно выше, чем был при образовании товарищества в 1993 г и принятии последней редакции устава в 2002 г. В товариществе организованы благоустроенная Центральная улица и проезды, обустроена ливневая канализация, увеличена мощность электрических сетей, линии электропередачи реконструированы, по всем улицам разведены оптико-волоконные линии связи (интернет), приведен в порядок павильон для мусора, организован его регулярный вывоз, территория огорожена, организована постоянная охрана и контроль доступа на территорию, видеонаблюдение. Вместе с этим существенно выросла нагрузка на инфраструктуру и объем

потребляемых услуг - количество вывозимого мусора, количество автомобилей на территории, нагрузка на электрическую сеть, систему водоотведения. При этом объем потребления по участкам существенно различен. На некоторых проживают большие семьи, арендаторы, а некоторые участки практически не используются. Принцип равного вклада каждого правообладателя в содержание общего имущества и инфраструктуры в таких условиях представляется не полностью справедливым и его применение связано скорее со сложностью учета объема потребления некоторых услуг. Также не секрет, что в товариществе есть и граждане, которые принципиально не хотят платить взносы, при этом по большей части малоимущими их не назовешь. Такие граждане фактически обогащаются за счет других жителей и Товарищества, пользуясь инфраструктурой и потребляя услуги и при этом не желая их оплачивать.

Представляется, что по мере совершенствования учета объема потребляемых услуг и объема использования инфраструктуры и общего имущества в членский взнос должна быть включена оплата только тех расходов, которые не зависят от объема потребляемых услуг и интенсивности использования инфраструктуры. Интенсивность использования обуславливает затраты на обслуживание, текущий и капитальный ремонт. В той же части, где объем потребления и использования можно учесть должно действовать правило: кто больше потребляет - тот больше и платит, а не экономит за счет остальных. Частично этот принцип в товариществе реализован при взимании платы за въезд грузового автотранспорта – к кому едут большегрузные машины, тот и оплачивает связанные с этим расходы на ремонт дороги. Представляется, что объем вывоза мусора зависит от количества проживающих на участке, а объем использования транспортной инфраструктуры зависит от количества используемых автомобилей. Поэтому в последующем (по мере совершенствования учета) предлагается предусмотреть плату за дополнительные услуги, связанные с увеличенным количеством проживающих и автомобилей на участке. Пока возможности достоверного учета ограничены, членский взнос как и ранее буде уплачиваться в равном размере. К сожалению его размер придется увеличить по объективным причинам (см. обоснование).

Понятно, что сейчас не все предлагаемое возможно реализовать на практике, но по мере совершенствования технологий (интеграции систем учета и контроля доступа, интеллектуальное видеонаблюдение и пр.) возможности будут расширяться, а для их законного применения необходимо утвердить положение.

Отдельно стоит вопрос использование тех частей земельного участка общего пользования, которые оказались за заборами жителей. Всего в таких «прихватах» около 20-25 соток. Некоторые жители и не знают, что за их забором находится общая земля. В большинстве случаев площадь таких частей незначительна (менее 30 кв. м.), но нахождение частных строений на таких частях может привести к печальным результатам – уже сейчас есть судебное решение по требованию Департамента городского имущества г. Москвы о сносе капитального строения, расположенного на участке общего пользования, хотя Товарищество таких требований никогда не заявляло и в суд не обращалось. Для узаконивания таких «прихватов» в положении предусмотрено предоставление частей участка в аренду. Недавно введенные поправки в законодательство это позволяют. Стоимость аренды 30 кв. м. ориентировочно будет составлять 1500 руб. в год если участок используется жителями для личных целей. Стоимость аренды под продуктивный павильон будет больше – если часть участка арендована для коммерческих целей, то арендная плата за сотку будет составлять около 25000 рублей в год. Изложенный в положении порядок аренды направлен на стимулирование дисциплины арендаторов, обеспечения равного доступа к реализации права на аренду и вместе с тем исключения злоупотребления этим правом (создание препятствий соседям без наличия собственного интереса к аренде).