

Отчет Правления СНТ СКИФ за 2020-2022 г.

Нынешний состав Правления приступил к работе 19.01.20.

1. За время нашей работы были частично решены земельные вопросы:

- Заключен договор на оказания услуг по проведению Кадастровых работ. Проведено межевание, получено свидетельство о собственности на Земли Общего пользования
- Заключен договор на оказания услуг по проведению Кадастровых работ. Отмежеваны и перемежеваны (исправлены ошибки), поставлены на кадастровый учет практически все участки нашего СНТ, из 215 участков отмежевано и поставлено на кадастровый учет 169 участков, ещё 5 находятся в работе. Необходимы работы по исправлению кадастровых ошибок ещё на 4-х «сложных» участках и работы по ним невозможны из-за наложения земель Лесколовской Администрации.
- Подготовлены и переданы в Администрацию Лесколовского Сельского поселения документы на устранение кадастровых ошибок (наложений земель)
- Проведены кадастровые работы по границам земель СНТ. Получено «Заключение кадастрового инженера к Схеме расположения земельного участка общего пользования СНТ СКИФ на кадастровом плане территории».
- Подготовлены и направлены в Администрацию Лесколовского Сельского поселения 2 письма о наложении земель «Ручьев» на земли СНТ СКИФ, на данный момент получен один ответ. Работы в этом направлении продолжаются. Ознакомиться с оригиналами документов все желающие могут в Правлении в часы приема.

Работа по решению земельных вопросов продолжается, вопрос очень не простой и не быстрый, но положительная динамика в решении этих вопросов есть.

2. Финансовое состояние СНТ приведено в порядок:

- С момента начала действующего состава Правления были собраны денежные средства с должников нашего СНТ, с марта 2020 года по настоящий момент были собраны ДОЛГИ в размере 1 695 000,00 (Один миллион шестьсот девяносто пять тысяч) рублей.
- Заключен договор на оказания юридических услуг, на сумму 70000, поданы судебные иски. Иски поданы на Садоводов, которые отказываются в добровольном порядке оплачивать задолженность по Членским взносам.
- За 2020, 2021 годы собираемость Членских взносов по принятым сметам составила 82% (при том, что в нашем СНТ есть 9 «мертвых участков»). Обращаем внимание Садоводов, что следующие собственники участков не оплатили Членский взнос за 2021 год: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 18, 29, 36, 37, 64, 65 (50%), 157, 202.
- Проводилась системная работа с неплательщиками за потребленную электроэнергию, в результате чего оплата за потребленную электроэнергию стала поступать регулярно и вовремя, на настоящий момент долги у Садоводов перед СНТ за свет практически отсутствуют, фактический долг на 31.01.2022 составляет 97 000,00
- Долги СНТ перед Сбытовой компанией отсутствуют.

- Произведен перерасчет Земельного налога, в 2021 году налог не оплачивался в связи с тем, что по Земельному налогу есть переплата в размере 105431,94, данная переплата образовалась за период 2010-2019 г., что подтверждено сверкой с Налоговой инспекций
- На 31.01.2022 на расчетном счете СНТ СКИФ находятся денежные средства в размере 877466,24

3. За время работы действующего состава Правления были проведены следующие административно-хозяйственные работы и действия

- По предписанию МЧС силами Членов СНТ и Правления была произведена расчистка территории от кустарников и пр., прилегающих к СНТ со стороны леса.
- Проведены два субботника, работы велись на подъездной дороге, в субботнике приняли участие более 60 членов и жителей СНТ
- Подготовлен актуализированный реестр членов СНТ СКИФ
- Создан сайт СНТ, на въезде в СНТ установлен Информационный щит
- Заключен договор с АО «Управляющая компания по обращению с отходами Ленинградской области», что позволило вдвое снизить стоимость вывоза мусора.
- Проведены три праздника: 9 мая - в честь Дня Победы (участвовало более 70 человек), Проведена «Осеня ярмарка» (участвовало не менее 65 человек), Дед Мороз поздравлял детей с Новым Годом (42 ребенка получили подарки) Немаловажное замечание- вышеуказанные мероприятия финансировались на добровольной основе жителями СНТ и членами Правления **из собственных средств.**
- Был проведен большой комплекс работ по ремонту подъездной дороги, спилены деревья (получено разрешение на спил от Лесколовской Администрации), углублены канавы, подсыпана сама дорога. В итоге мы получили полноценную двухполосную дорогу.
- Установлены дополнительные фонари освещения
- Установлен новый биотуалет для сторожей (исполнено требование СНИП и СанПин)
- Выявлено и устранено незаконное увеличение электрической мощности отдельным членам СНТ.
- Произведена частичная подсыпка дороги и чистка канав на территории СНТ
- Устроен удобный забетонированный выезд на поле с территории СНТ
- Выездная проверка со стороны Лесколовской Администрации на предмет благоустройство территории СНТ показала, что благоустройство СНТ находится на должном уровне.

4. Электроснабжение

Заключен договор с ПАО «Россети» на модернизацию трансформаторной подстанции и выделение на наше СНТ дополнительной электрической мощности. Мощность трансформатора будет увеличена до значения 598 кВт, таким образом, на каждый участок будет выделяться 10кВт. Срок действия договора составляет 12 мес. В соответствии с договором ПАО «Россети» выполняют замену трансформатора, на нашей стороне лежит

обязанность по модернизации ВРУ (вводно-распределительное устройство) и доведение электрических сетей до требуемых нормативов в связи с увеличиваемой нагрузкой, Договор полностью нами оплачен.

Для выполнения требований договора с ПАО «Ленэнерго», нами заключен договор с ООО «Электросервис», Данная организация является специализированной компанией по выполнению проектных работ в области электроснабжения. В настоящий момент Исполнитель выполнил договор на 80%, проектно-сметная документация нами получена, Исполнитель выполняет работы по согласованию проекта с ПАО «Ленэнерго». После согласования проекта планируется осуществление закупки оборудования и материалов, а по наступлению теплого времени года монтажа этого оборудования. По условиям договора с ПАО «Ленэнерго» СНТ СКИФ осуществляет закупку и установку своей части оборудования, после чего уведомляет ПАО «Ленэнерго» о выполнении Технических условий, ПАО «Ленэнерго» в свою очередь осуществляет проверку и в случае удовлетворительного результата производит монтаж своей части оборудования.

Таким образом, исходя из вышесказанного Правление планирует окончание работ по увеличению выделенной электрической мощности в СНТ СКИФ к середине лета 2022 года.

Оплата договоров с ПАО «Ленэнерго» и ООО «Электросервис» была произведена из средств полученных от должников по Членским и Целевым взносам. Оплату и монтаж своей части оборудования Правление планирует осуществлять так же из этих средств.

В этой связи просим Общее собрание проголосовать и разрешить Правлению осуществлять оплату на нужды увеличения электрической мощности из средств полученных от должников по Членским и Целевым взносам. Таким образом, Садоводы не понесут дополнительные финансовые затраты.

Для организации более стабильной работы сети электроснабжения СНТ, для избежания «перекосов» между фазами, перегрузки отдельных фидеров выносим на Общее собрание вопрос о запрете «переброса» электрических мощностей с одного участка на другой, в случае отсутствия между этими участками общей границы.

Добавим к сказанному, что в момент напряженной ситуации с аварийным отключением подачи электроэнергии было организовано круглосуточное дежурство, дежурные назначались из числа членов Правления.

5. Аудит

Правлением в период с начала 2021 года велась работа по проверке финансово-хозяйственной деятельности Правлений СНТ СКИФ в период 2008 по 2020 годы. В результате данной проверки 20 ноября был подготовлен и опубликован отчет в Официальной группе в сети Whatsapp. Естественно, что у Садоводов возникли вопросы по изложенной информации. Были написаны Заявления (7 шт.) с требованием к Ревизионной комиссии провести проверку фактов, изложенных в данном документе. Заявления были переданы Рев. Комиссии 01 декабря, но на 31.01.2022 от Ревизионной комиссии ни одного ответа Садоводы не получили, от Рев. Комиссии в адрес Правления запросов на предоставление документов, относящихся к этому периоду, не поступало. Таким образом, можно сделать вывод о том, что Рев. Комиссия не выполнила в полной мере возложенные на нее обязательства. Считаю работу Рев. Комиссии неудовлетворительной. Со своей стороны просим Общее собрание разрешение на проведение аудиторской проверки деятельности Правлений СНТ СКИФ за прошлые периоды.

На 04.02.2022 отчет Ревизионной Комиссией для включения в отчет **предоставлен не был.**

6. Передача электросетей

Точка зрения на дальнейшую судьбу электрических сетей СНТ

Дискуссия по передаче сетей на баланс Ленэнерго идет нешуточная. И то, как трактуется эта проблема, как люди понимают ее, а точнее, не понимают, заставило сделать обзор и рассказать какие существуют варианты дальнейшей судьбы сетей, какие «+» и «-».

Начнём с общего.

Деньги «за электричество» клиенты всегда платят в сбытовые компании, которые, по сложной схеме делят их между генерацией и сетевиками. Еще в этом участвует государство, так как оно устанавливает жесткие тарифы и компенсирует часть затрат участникам рынка.

Что такое потери и их компенсация. В любых электросетях есть потери, т.к. энергия уходит на нагрев проводников. Компенсация потерь сетевикам идет из тарифа, который каждый клиент оплачивает. Но это относится исключительно к потерям в сетях, которые принадлежат сетевым организациям. В сетях СНТ потери оплачиваются собственниками самостоятельно. Для бытовой не имеет значения величина наших потерь, она выставляет счет за киловатты, учтенные счетчиками на входе к клиенту, в нашем случае счетчик стоит в ТП (трансформаторной подстанции). Счетчик на входе = сумме счетчиков внутри + физические потери при передаче энергии по сети СНТ. Предупреждать и контролировать процесс своевременной и полной оплаты потребленной энергии невозможно без АСКУЭ.

Для начала, стоит разделить проблему на несколько, так как она слишком объемна:

1. Переход на прямые договоры собственника каждого участка непосредственно с энергосбытовой организацией, в нашем случае это АО «Петербургская сбытовая компания». (АО «ПСК»)

2. Уход от оплаты потерь, возникающих в сетях СНТ (примерно 6 - 9%).

3. Уход от необходимости содержать и оплачивать энергослужбу СНТ, работающую на нашей сети (воздушные линии 0,4кВ, ТП).

4. Уход от проблемы воровства электроэнергии, несвоевременных оплат и взысканию задолженностей с неплательщиков.

5. Ну и собственно, решение судьбы энергосети садоводства: оставить в своей собственности или передать Ленэнерго.

Переход на прямые договоры. Переход на прямые договоры вообще никак не связан с тем, в чьей собственности окажутся наши сети! И раньше, и сейчас существует возможность перехода каждого на прямой, индивидуальный, договор на энергоснабжение. Это право, закреплено во многих нормативных документах, от федеральных законов, до постановлений Правительства. Процесс жестко прописан, отработан и сетевые компании, хотя бы они того или нет, вынуждены его придерживаться.

Так как переход на индивидуальные договоры может, затянуться не на один год, всё это время правлению придётся решать массу проблем: как оплачивать потребление электроэнергии, как учитывать постоянно меняющееся количество абонентов, как распределять потери среди уже перешедших на индивидуальные договоры и еще не перешедших, как получать данные счетчиков перешедших и т.д..

А еще немаловажно: чудес не бывает, прямой договор с ПСК не означает, что подключение будет большей мощности, чем предусмотрено проектом имеющейся сети...

Уход от оплаты потерь, расходов по содержанию сети.

Переход на прямые договоры был, есть и будет возможен при любом варианте. В то же время, сам по себе переход на индивидуальные договоры не снимает необходимости оплаты потерь электроэнергии в сети СНТ и расходов по ее содержанию. Эти расходы несет собственник имущества, т.е. совладельцы сети.

Давайте рассмотрим возможные варианты.

1. Допустим, что все перешли на прямые договоры, но сети остались в СНТ. Что имеем?

- все платят в ПСК по счетчику;
- все платят в СНТ за потери;
- все платят членские, с которых содержится энергослужба, оплачивается обслуживание сети и пр., как раньше;

Плюсы:

- все перешли на прямые договоры;
- в СНТ исчезает проблема неплатежей в части потребленной э\э.

Минусы:

- возникают сложности с получением данных от садоводов об их расходе э\э для расчета оплаты потерь;
- все расходы остаются на прежнем уровне. Потери, содержание энергослужбы и т.д.

- остается проблема неплатежей по потерям;

2. Все перешли на прямые договоры, сеть передали на баланс Ленэнерго.

Плюсы

- все перешли на прямые договоры;

- все платят в ПСК по счетчику;

- оплаты потерь нет вообще;

- энергослужба расформировывается, затраты – ноль;

- не нужен контроль за правильностью подачи показаний;

Минусы:

- мы передаем имущество, в которое вложено наши деньги;

7. Шлагбаум

В 2022 году Правление планирует замену шлагбаума, замена обусловлена тем, что существующий шлагбаум был установлен в 2014 году, т.е. проработал 7 лет и на настоящий момент выработал свой ресурс на 95%.

В 2021 году на его ремонт было потрачено 23 437 рублей, что составляет примерно 30% от стоимости нового шлагбаума, при этом это только стоимость деталей, все работы производились силами Членов СНТ и Правления. В данный момент техническое состояние шлагбаума «работает на честном слове» т.е. может полностью выйти из строя в любой момент.

Предлагаем заменить систему въезда по карточкам, которая вызвала много нареканий, на альтернативную систему.

Алгоритм работы следующий: вместо существующих карточек будут использоваться специальная метка, для ее считывания нет необходимости выходить из машины.

Автомобиль подъезжает к шлагбауму, система «видит» метку и открывает шлагбаум.

Стоимость одной метки составляет на данный момент 128,00 рублей.

Возврат к брелкам практически невозможен. Запрограммировать старые брелки на любой новый шлагбаум практически невозможно.

Стоимость новый пультов, подходящих к новому шлагбауму 1500, 00 рублей, т.е. возврат к системе въезда «по пультам» экономически и технически не целесообразен.

Так же просим Общее собрание проголосовать «в принципе» за установку шлагбаума. На данный момент у Правления нет Протоколов Общего собрания, в котором Общее собрание решает установить шлагбаум на въезде.

8. Видеонаблюдение

Предлагаем провести модернизацию системы видеонаблюдения, необходимость модернизации обусловлена тем, что большинство камер вышли из строя или работают не корректно. Камера на въезде не фиксирует номера въезжающих машин, все установленные камеры аналоговые, имеют невысокое разрешение.

Предлагаем к установке современные, цифровые видеокамеры, с разрешением 2Мп, и сервер последнего поколения. Модернизация системы позволит нам распознавать и фиксировать номера въезжающих машин, и идентифицировать при необходимости проходящих людей.

9. Вопросы с «мертвыми» участкам

Общее собрание из года в года принимает смету на год с учетом того, что в нашем СНТ 215 участков, однако на территории нашего СНТ находятся «мертвые» участки, участки у которых никогда не было владельцев, никогда не стояли на кадастровом учете, не используются, не обрабатываются. Т.е. фактически мы никогда не получали Членские и Целевые взносы с этих участков, в таком случае каждый год мы уже заранее принимаем дефицитную смету, смету на которую при всем желании мы не сможем собрать денежные средства в полном объеме. Предлагаем исключить данные участки из расчетов при принятии сметы на 2022 год. Участки №№ 19, 58, 119, 133, 158, 168, 180, 189, 211, 215.

При этом по бухгалтерскому учету Членские взносы на эти участки будут продолжать начисляться.

10. Газификация

Зона Нижние Осельки к которой мы с Вами относимся не попадает в программу социальной газификации. Т.е. другими словами Государство газ нам бесплатно не сделает.

В этой связи предлагаем Вам рассмотреть вопрос возможности газификации СНТ собственными силами. Для начала работы в этом направлении необходимо получить протокол Общего собрания в котором большинство Членов СНТ высказываются ЗА. Имея «на руках» такой протокол Правление будет иметь возможность начать процедуру получения газовых мощностей. Так же для ведения работ в этом направлении необходимо разработать и согласовать проект по газификации СНТ СКИФ, стоимость проекта и его согласование составляет 680 000,00 рублей.

11. Водоснабжение

В 2022 году Правление предлагает рассмотреть вопрос начала реализации проекта водоснабжения, противопожарного водопровода на территории СНТ.

Для начала работы в этом направлении необходимо получить протокол Общего собрания, в котором большинство Членов СНТ высказываются ЗА.

Выполнение работ планируется разбить на два года, в связи с тем, что реализация этого проекта субсидируется из бюджета, размере субсидии составляет 40% от общей стоимости системы, а размер субсидии ограничен 5 000 000,00 в год максимум.

12. Ремонт (утепление) здания Правления

Проанализировав расход электроэнергии на здание Правления и Охраны был сделан вывод о необходимости провести работы по утеплению здания. Утепление здания поможет существенно сэкономить на отоплении Здания в дальнейшем.

13. Трактор

Прислушавшись к мнениям Членов СНТ вносим в список вопросов для голосования, вопрос с приобретением трактора в собственность СНТ. Собственный трактор позволит нам более оперативно реагировать и быстрее расчищать дороги в зимний период, и дальнейшей перспективе экономить на наемной технике.

