Разъяснения по повестке дня очередного Общего собрания членов СНТ «Трансмаш»

Пункт № 5: *Утвердить финансово–экономическое обоснование размера членских взносов, утвердить приходно-расходную смету СНТ «Трансмаш» на 2021г., а также членский взнос для каждого из членов СНТ, владеющего садовым участком на 2021г. в размере 11850 руб. в год за каждый принадлежащий гражданину садовый участок, членский взнос для каждого из членов СНТ, владеющего огородным участком на 2021г. в размере 4872 руб. в год за каждый принадлежащий гражданину огородный участок.*

Правление товарищества предлагает не увеличивать размер членского взноса на 2021 год, оставив сумму практически без изменения – 11 850 рублей для садоводов, 4 872 рубля для огородников. Внутри приходно-расходной сметы, по результатам работы за 2019 г. и 9 месяцев 2020 г., планируется перераспределение средств. Так, сокращается должность бухгалтера-экономиста, что дает возможность сэкономить 156240,00 руб., включая налоги и сборы. Эти средства предлагается использовать для оплаты труда Председателя Комиссии по контролю за энергоресурсами, т.к. выяснилось, что эта работа очень непростая, но необходимая и отнимает много времени и сил. Он ведет разъяснительную работу, организует работу комиссии, в т.ч. принятие решений об ограничении энергопотребления на участках должников по оплате, посещает полицию и прокуратуру в случае обращения должника в органы правопорядка. Нередки случаи угроз и хамства в его адрес со стороны должников. Считаем, что такая работа должна оплачиваться.

Срок оплаты членского взноса предлагается оставить прежним.

Пункт № 6: *Целевой взнос на строительство дорог, пожарных водоемов и рекультивацию (так полностью называется смета) для садоводов, не оплативших этот взнос до 100 %, предлагается назначить в размере 3 000 руб. за каждый садовый участок и 1 000 руб. за каждый огородный участок.*

Освоение территории в садоводстве началось в 1993 году. В тот период ~~у людей не было денег,~~ зарплату платили нерегулярно и оплатить полностью целевой взнос почти никто не мог. Поэтому было решено выплачивать этот взнос частями, примерно по 3 % в год от полного взноса. В 2011 году, в связи с прирезкой садоводству территории площадью девять гектар, на Общем собрании была утверждена уточненная смета по строительству дорог и пожарных водоемов в размере 55 млн. рублей в ценах июля 2011 года **(**Протокол № 42 от 10.09.2011г**)**. На тот момент смета по строительству дорог, пожарных водоемов и рекультивации была освоена на 55,5 %. Последний раз смета индексировалась в 2018 году.

На настоящий момент строительство дорог согласно утвержденной сметы еще не завершено - необходимо достроить окончание ул. Рябиновая, проезды № 1 и № 3 между ул. 1-я Парадная и ул. 2 -я Парадная**,** и проезд в огороды на ул. Челябинская, устроить на всех дорогах покрытие из асфальтовой крошки.

В 2013 году Общим собранием **(**Протокол № 44 от 12.10.2013 г.**)**, было принято решение об оплате садоводами сметы до 80%. С 2014 года по настоящее время, все целевые взносы, которые уплачиваются, являются частью от оставшихся к оплате 20% процентов.

Достаточно много садоводов, которые уже полностью оплатили этот целевой взнос. В дальнейшем, когда все садоводы оплатят упомянутый взнос до 100 % и смета по строительству дорог будет целиком освоена, в дальнейшем на Общем собрании будет приниматься уже целевой взнос на поддержание дорог в рабочем состоянии.

Пункт№ 7: *Утвердить Регламент проведения очно-заочного и заочного голосования Общего собрания СНТ «Трансмаш».*

Предлагается утвердить Регламент проведения очно-заочного и заочного голосования, в основу которого положены 217 ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества

для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" и предложения юристов Управления по развитию садоводства и огородничества СПб. Необходимость этого регламента обусловлена сложившейся на текущий момент ситуацией с введением ограничений из-за пандемии "Ковид-19", а также возможностью в будущем проведения Общих собраний с очно-заочной или заочной формой голосования.

Пункт № 8: *Поручить Правлению разработку проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в отношении территории товарищества для последующего одобрения на Общем собрании.*

По действующему законодательству РФ, каждое садоводство в срок до 31.12.2020 г. вместо Генплана должно иметь один из упомянутых документов. Эти важные документы могут потребоваться при передаче газовых сетей в ООО «ПетербургГаз», при получении новой точки подключения водопровода со стороны ул. Заречная и т.п. Их разработку могут вести только лицензированные организации. Потребуются проведение топосъемки территории садоводства и геодезических работы. Это повлечет дополнительные затраты, на которые впоследствии также необходимо будет собирать целевой взнос после утверждения его на Общем собрании.

Ситуация с огородными участками также требует подобного решения. Как только охранная зона газопровода будет снята (или значительно уменьшена), без наличия одного из упомянутых документов будет невозможен перевод земель из категории «для ведения огородничества» в категорию «для ведения садоводства», то есть нельзя будет строить дома, проводить электроэнергию и воду.

Для справки: Проект планировки территории согласно Градостроительному Кодексу РФ (статьи 41,42) разрабатывается для обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. В документации по планировке территории подлежат установлению, изменению или отмене красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования (ст. 1). Подготовка проекта планировки территории осуществляется, когда земельные участки предоставляются под комплексное освоение или развитие территории, а также при строительстве или реконструкции линейного объекта (ст. 41 Град. Кодекса РФ).

Пункт № 9: *Разрешить Правлению принимать решения о заключении договоров на обслуживание инфраструктуры товарищества со сторонними организациями вместо штатных сотрудников с целью экономии средств товарищества.*

Можно иметь некоторую экономию средств (налоги), если привлекать к обслуживанию, например электросетей, юридические лица вместо заключения договоров с физическими лицами. Но в настоящее время Правление не имеет компетенции решать такой вопрос без одобрения Общим собранием.

Например, возможность заключать Договор со сторонней организацией на обслуживание электрохозяйства предоставит возможность вывести из штатного расписания электрика, что позволит сэкономить на налогах и сборах по их заработной плате около 49 тысяч руб. в год.

Так же планируется заключить договор со сторонней организацией на обслуживание АСКУЭ**:** экономия на налогах и сборах может составить около 36 тысяч рублей в год.

Пункт № 10: *Наделить Председателя СНТ «Трансмаш» полномочиями для подачи документов в Росреестр.*

По действующему законодательству РФ для подачи каких-либо документов в Росреестр (например, уже упомянутый проект планировки территории) требуется назначение Общим собранием лица, которое может это сделать. Раньше это делал Председатель товарищества по умолчанию.

Пункт № 11: *Передать электрохозяйство СНТ «Трансмаш» АО «ЛОЭСК» в случае получения отказа от ПАО «Ленэнерго».*

Сейчас мы ждем ответ от ПАО «Ленэнерго». Очень хочется, чтобы он был положительным. Но, если этого не случится, предлагаем попытаться передать наши электросети АО «ЛОЭСК». Это такая же крупная и серьезная организация, как и ПАО «Ленэнерго», только действует она в Ленинградской области. Но без решения Общего собрания они даже не будут рассматривать возможность принять к себе на баланс наши электросети.

В случае получения отказов от ПАО «Ленэнерго» и от АО «ЛОЭСК», поручить Правлению товарищества передать высоковольтные ЛЭП в аренду выбранной Правлением электросетевой организации с целью уменьшения оплачиваемых садоводами технологических потерь электроэнергии.

Если АО «ЛОЭСК» не примет наши сети к себе на баланс, то Правление предлагает сдать в аренду высоковольтные сети для уменьшения оплачиваемых садоводами технологических потерь. Это не влечет никаких издержек, СНТ остается собственником высоковольтных сетей, но арендатор не платит арендной платы и за счет этого оплачивает сам техпотери, образующиеся на высоковольтной линии.

Пункт № 12: *Наделить полномочиями Правление устанавливать тарифы на проезд по территории товарищества грузового автотранспорта для выполнения решения Общего собрания, Протокол № 51 от 08.10.2016 г.*

На упомянутом Общем собрании были приняты тарифы для въезда грузового автотранспорта на территорию садоводства: двухосные (грузоподъемность более 3 [т]) – 150 руб.; трёхосные – 200 руб.; четырёхосные – 250 руб.; пятиосные и более – 300 руб.), но до оформления земель общего пользования (далее – ЗОП) в собственность товарищества, Правление не имело права реализовать это решение. Сейчас мы можем это сделать. Правление будет принимать подобное решение только после обсуждения вопроса с садоводами в социальных сетях.

Пункт № 13: *Утвердить новый размер технологических потерь в электросетях товарищества в связи с завершением реконструкции ЛЭП.*

В 2019 г. закончена реконструкция электросетей, произведено подключение к сетям ПАО «Ленэнерго» напрямую, минуя АО «ВНИИТрансмаш", все объекты нашего электрохозяйства оборудованы счетчиками, поэтому произошло фактическое снижение размера техпотерь в электросетях садоводства. В течение года велся подсчет фактических потерь и на 01.10.2020 г. они составили 8,26%, хотя необходимо принять во внимание влияние на размер техпотерь теплой зимы 2019-2020 гг..

Предлагается утвердить на 2021 г. технологические потери в размере 8,75% с учетом постоянного роста потребления электроэнергии в садоводстве и вероятностью того, что предстоящая зима может быть холоднее предыдущей.

Но начислять технологические потери в этом размере бухгалтерия может только после утверждения Общим собранием.

Пункт № 14: *Утвердить стоимость аренды земли на территории товарищества для садоводов (для ведения садоводства) – 1/10 размера членского взноса в год за 1 сотку (100*

кв.м.), для организаций и индивидуальных предпринимателей (для ведения коммерческой деятельности) – 20 руб. за 1 кв. м. в месяц.

На Общем собрании, Протокол № 60 от 19.10.2019 г., был утвержден порядок сдачи ЗОП в аренду, но до того, пока ЗОП не были оформлены в собственность СНТ, товарищество не имело права этого делать. В 2020г. такое оформление наконец состоялось, поэтому теперь необходимо определить стоимость аренды земли в садоводстве. По факту есть садоводы, использующие ЗОП для собственных нужд (естественно, исключительно для ведения садоводства и огородничества)**:** для них предлагается арендную плату "привязать" к членскому взносу и назначить 1/10 размера членского взноса за 1 сотку в год. Так, если в 2021 году членский взнос будет составлять 11 850 руб., аренда ЗОП для садоводов в 2021г. составит 1 185 руб. за одну сотку (или 11,85 руб. за 1кв.м.) в год.

Для организаций и предпринимателей предлагается утвердить арендную плату для использования арендованных ЗОП в коммерческой деятельности в размере 20 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Пункт № 15: *Уполномочить Председателя СНТ «Трансмаш» подать заявление в Администрацию Виллозского городского поселения на получение водопроводного ввода по ул. Заречная* **и Пункт № 16:** *Уполномочить Председателя СНТ «Трансмаш» подать заявление в ПАО «Ленэнерго» на получение технических условий на электрификацию территории огородничества.*

По действующему законодательству РФ на это требуется решение Общего собрания.

Пункт № 17: *По итогу проведенной в 2017г. реконструкции водопровода, с учетом всех затрат на ее проведение и полученной субсидии, выявлена экономия в размере 891 руб. на каждый садовый участок. Утвердить: всем, оплатившим целевой взнос на реконструкцию водопровода, в 2021г. уменьшить сумму членского взноса, а не оплатившим целевой взнос - уменьшить сумму задолженности за реконструкцию на данную сумму.*

Просим внимательно изучить документы «Полная стоимость расходов на реконструкцию водопровода в 2017 году в СНТ Трансмаш» и «Обоснование увеличения стоимости работ по реконструкции водопровода в СНТ Трансмаш в 2017 г.», которые размещены на официальном сайте товарищества в сети Интернет snt-transmash.ru и в помещении Правления.

Пункт № 18: *Направить средства, полученные в качестве пени и за аренду земельных участков земель общего пользования товарищества, оставшиеся после налогообложения, на развитие инфраструктуры и благоустройство территории товарищества.*

В садоводстве уже имеются средства, полученные в качестве пени, которые и так направлялись на развитие инфраструктуры и благоустройство территории товарищества, скоро появятся средства за аренду. Но, чтобы это решение было легитимно, необходимо его утверждение Общим собранием.

За 2018 год пеней собрано около 516 т.р., за 2019 год – 333 т.р., за 10 месяцев 2020 года – 360 т.р. Эти средства можно направить на устройство спортивной площадки между Центральной и Восточной частями садоводства, на реконструкцию главного въезда в целях улучшения качества работы контрольно-пропускного пункта и снижения затрат на оплату охранному предприятию.

С учетом активного обсуждения в социальных сетях у Правления имеется проект реорганизации системы въезда и выезда, который в ближайшее время будет представлен садоводам для дальнейшего обсуждения.

Также существует доход в сумме 5 000 руб. в месяц, т.е. 60 000 руб. в год**,** от сдачи мест для оптоволоконной связи на опорах ЛЭП в аренду ООО «Северен-Телеком» - эти деньги предлагается направить на развитие, например, видеонаблюдения в СНТ.

Пункт № 19: *Средства, образовавшихся вследствие экономии из-за невыполнения ряда работ в связи с задолженностью садоводов, перераспределять между статьями приходно-расходной сметы.*

В 2019 году, из-за нехватки средств, не были выполнены некоторые из запланированных работ, например**:** чистка и ремонт водопроводных колодцев, выравнивание опор ЛЭП. Напомним, что только в декабре 2019 года наше садоводство перестало наконец быть должником перед поставщиком энергоресурсов. Сейчас бюджет садоводства имеет положительное сальдо. Поэтому предлагается, при поступлении членских взносов за предыдущие годы, направлять эти средства на решение возникающих вопросов в рамках текущей сметы, с увеличением, при необходимости, объема работ.

На данный момент, членских взносов еще не дособрано порядка 500 т. р. за 2019 год. К сожалению, не все садоводы относятся ответственно к оплате начисленных обязательных платежей, но, если эти деньги будут поступать на счет товарищества, то в весенне-летний период, когда позволяет погода, можно будет произвести откачку, чистку и ремонт водопроводных колодцев, которые не были сделаны в 2019 году из-за нехватки средств. Также необходимо доделать третью мусорную площадку и продолжить выпрямление опор ЛЭП.

Пункт № 20: *Утвердить замену арендатора земли общего пользования ООО «Линк Девелопмент» на ООО «ДачаНаСвязи» с целью выполнения решения Общего собрания (Протокол № 54 от 30.09.2017г.) для улучшения сигнала сотовой связи на территории товарищества.*

Все мы ощущаем на себе отвратительное качество работы сотовой связи на территории нашего садоводства. Это приводит садоводов к дополнительным расходам, т.к. при плохом сигнале разговор занимает гораздо больше времени. К тому же связь еще и часто прерывается, нередко необходимо искать место, где связь хоть как-то работает. Это еще и опасно для здоровья, т.к. при слабом сигнале сотовой связи передатчик телефона, находящийся непосредственно у головы, увеличивает выходную мощность с 5 мВт до 2 Вт, т.е. в 400 раз**!**

Начать выполнение решения Общего собрания Правление смогло только после оформления ЗОП в собственность товарищества. ООО «Линк Девелопмент», с которым первоначально велись переговоры, в данный момент более не занимается этой деятельностью. Для решения этого вопроса Правлением было привлечено вновь созданное ООО «ДачаНаСвязи». Требуется формальное утверждение Общим собранием этой организации в качестве исполнителя работ.

Со всеми документами можно ознакомиться на официальном сайте товарищества в сети Интернет snt-transmash.ru и в помещении Правления в дни работы бухгалтерии.