**ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСН СНТ "МЕТАЛЛУРГ"**

**ЗА 2020 ГОД**

За отчетный период правление осуществляло текущую деятельность и реализацию решений предыдущих общих собраний товарищества.

Вовремя оплачивались счета ресурсоснабжающих организаций, в результате чего все собственники были обеспечены электроэнергией и водоснабжением без перерывов. Осуществлялось техническое обслуживание и ремонт электрической и водопроводной сетей товарищества.

В связи с аварийным состоянием врезки в городской водопровод и предъявленными претензиями со стороны Водоканала по потерям был разработан проект и выполнены работы по врезке в городской водопровод 900 мм. Старая врезка была отключена. В настоящее время водопроводные сети товарищества питаются от новой врезки.

Следует отметить, что строительство новой врезки потребовало больших расходов, незапланированных в первоначальной смете реконструкции водопровода. Тем не менее окончание этого строительства позволило избежать больших штрафов за потери.

Также выполнялись плановые работы по реконструкции водопровода. В связи с большими расходами на строительство врезки в 2020 году объём выполненных работ по реконструкции был меньше запланированного. Однако в 2021 году планируется выполнить достаточно большой объем этих работ. В частности, к настоящему моменту уже установлено всё распределительное оборудование в колодцах по улицам Музыкальной, частично Снежной и Медовой (от Нефритовой до Снежной). В настоящее время происходит переключение собственников участков на этих улицах на новый водопровод. Появилась возможность использования пожарных гидрантов, что в свете событий, происходивших прошедшей зимой, становится особенно актуальным.

В июле 2021 года должны начаться работы по строительству нового водопровода по улице Снежной, Крымской, Теплой. Также будет построен участок магистрали от пересечения ул. Широкой и Снежной до ул. Хвойной. Это позволит запитать ул. Хвойную от новой магистрали. В настоящее время уже заключён договор с фирмой "Фаскон" на выполнение этих работ и выплачен аванс для начала строительства.

Надо отметить, что водопроводная сеть товарищества в настоящее время является постоянным источником дополнительных расходов из-за больших потерь. Эти потери составляют около 100000 в год. То есть, это разница между начисленной нам суммой Водоканалом, по показаниям общего счётчика, и средствами, собранными с наших собственников. Данные потери обусловленны как неплатежами, так и недостаточным размером взноса, который установлен для потребителей без счётчика. Необходимо переводить всех собственников на оплату водопотребления по счётчику, с проведением регулярных проверок показаний. Также необходимо одновременно поднять размер взноса за оплату потребления без счётчиков, чтобы стимулировать всех собственников установить у себя приборы учёта.

В соответствии с решением общего собрания за отчётный период продолжались работы по подготовке передачи электрических сетей на баланс сетевой организации. Были направлены запросы в несколько крупных сетевых организаций. Переговоры проходили непросто. В итоге лишь одна организация, ООО "Мособлэнерго", согласилась принять наши сети на свой баланс. Но при этом нам были выставлены трудновыполнимые условия, в частности, перенос всех приборов учета на высоту 1,7 м, что потребовало бы больших расходов с нашей стороны. Путём переписки с различными инстанциями и переговоров нам удалось устранить это препятствие. В настоящее время сетевая организация согласна принять наши сети в их нынешнем состоянии, о чём в центральный офис была направлена соответствующая служебная записка от начальника Щелковского филиала. Единственное оставшееся условие-переход 90% всех собственников на прямые договора со сбытом. В связи с этим хочу попросить всех собственников товарищества выполнять переход на индивидуальный договор строго по указанию правления, в указанные сроки, чтобы избежать хаоса в учёте и больших потерь в нашем бюджете. Правление установит точную дату перехода на индивидуальный договор. Всем собственникам в течение 2 месяцев необходимо будет заключить прямой договор с ЗАО "БЭЛС". Необходимые справки можно будет получить в правлении.

Вопрос передачи наших сетей напрямую связан с введением в строй новой подстанции. В настоящее время эта подстанция полностью готова к работе и подключена к сетям высокого напряжения, но не к сетям товарищества. По заказу товарищества был разработан проект подключения подстанции к нашим внутренним сетям. Необходимо учитывать, что по существующим подземным кабелям мы не можем забрать от подстанции выделенную нам мощность. В то же время, если мы передадим сети без этой подстанции, нам вряд ли удастся в ближайшем будущем её подключить. Или же это вызовет дополнительные организационные трудности. К настоящему моменту полностью готов и прошел проверку в технадзоре проект подключения, просчитана смета, на собрание будет вынесен соответствующий целевой взнос. Согласован вопрос с собственниками по пути прохождения подземной трассы. Хочу подчеркнуть, что в настоящее время схема питания восточной части товарищества по сути дела является аварийной, поскольку пропускная способность существующих кабелей не соответствует потребностям товарищества.

Как вам известно, в прошлом году правление предприняло попытку организовать собрание по утверждению целевого взноса на врезку в городские сети канализации.

Однако, несмотря на актуальность этого вопроса, собрание не состоялось ввиду отсутствия кворума, очевидно в связи со сложной эпидемиологической обстановкой. Поскольку нам продолжают поступать вопросы по этой теме от собственников товарищества, мы решили вынести этот вопрос на очередное общее собрание ещё раз. Хочу напомнить, что в прошлом году по нашей просьбе фирмой "Фаскон" была представлена предварительная смета по строительству врезки в городские канализационные сети и устройству канализационной насосной станции возле пруда. Также для иллюстрации была посчитана предварительная смета подключения улицы Яблоневой к городской канализационной сети. Поскольку первоначальные расходы на строительство врезки являются весьма значительными, представляется целесообразным осуществить это строительство силами всех собственников товарищества. Дальнейшее строительство возможно путем создания инициативных групп по улицам. Напомню, что для строительства врезки предлагается использовать средства, собранные на проект канализации и дополнительные средства, собранные путём целевого взноса.

Прошедшая зима показала, что отсутствие ливневой канализации может привести к печальным последствиям и даже к невозможности использования отдельных участков по назначению. Поскольку строительство полноценной ливневой канализации на всей территории является достаточно дорогим проектом, предлагается пока ограничиться строительством ливневых стоков в непосредственной близости от пруда, который является местом сбора всех ливневых вод товарищества. На части прилегающих к пруду улиц предлагается построить ливневые стоки из труб и бетонных желобов. Соответствующие смета и целевой взнос представлены к предстоящему собранию.

Как вы помните, в 2018 году в нашем товариществе была предпринята попытка рейдерского захвата. Для осуществления этой цели несколько граждан объединились в организованную преступную группу, которой руководил ранее судимый за тяжкие преступления против личности Трохин М.П. Данная преступная группа осуществила регистрацию подставного лица в качестве председателя по фальшивым документам, хищение денежных средств со счёта товарищества, а также кражу оборудование. К сожалению, несмотря на наши усилия, правоохранительные органы города Балашихи не возбудили уголовные дела по данным преступлениям. Главарь группы и ещё несколько её членов продали свои участки в товариществе. Однако оставшиеся члены группы продолжили свою деятельность, целью которой является ликвидация товарищества. Для осуществления этой цели они подают иски на все решения наших общих собраний, пишут многочисленные клеветнические письма в различные инстанции, инициируют проверки деятельности правления. За последние 5 лет мы трижды подвергались полной проверке БЭП и ПК с предоставлением всех бухгалтерских документов и проверкам по отдельным заявлениям. В отчётном периоде проходила также проверка ФНС всех документов за пять лет. К нам с проверкой неоднократно приходили представители городской администрации. В частности, члены преступной группы постоянно рассылают клеветнические сообщения о якобы незаконности проводимых у нас работ по реконструкции водопровода и строительству газопровода. В результате этих писем был отменён упрощенный порядок пуска построенного газопровода. Газ в трубе появится только после полного оформления газопровода в собственность товарищества, что противоречит существующей упрощенной практике. То же самое относится к строительству второй очереди газопровода, которое будет отсрочено примерно на полгода. В сложившихся условиях руководители государственных компаний стараются максимально обезопасить себя, реагируя на клеветнические письма.

Деятельность упомянутой преступной группы приводит в результате к большим расходам товарищества на юридические услуги. Данные расходы являются безусловно необходимыми, поскольку лишь один проигранный иск по решениям какого-либо собрания может очень печально сказаться на судьбе всего нашего товарищества. Ликвидация СНТ, которой уже открыто требуют члены этой группы, приведет скорее всего к к тому, что муниципальная или областная администрация заберёт эту территорию по закону о так называемом комплексном развитии. Как только СНТ будет ликвидировано и территория перейдет в статус ИЖС, начнут действовать совсем другие законы. Причём пострадают не только так называемые "летники", участки которых обретут незаконный статус. По закону о КРТ, при наличии у нас более половины ветхих домов, территория может быть передана администрации. При этом собственники участков обязаны будут освободить их в тридцатидневный срок с выплатой компенсации, размер которой устанавливает городская администрация. Дальнейшие суды о размере этой компенсации могут длиться годами.

К сожалению, государство оставило нам лишь один способ защиты нашей собственности в этой ситуации - судебный. Каждый из наших собственников потратил примерно 1500 руб за прошедший период на защиту наших интересов от преступной группы. Взыскать эти деньги с них в порядке взыскания судебных расходов мы полностью, скорее всего, не сможем, к тому же процесс взыскания также занимает длительное время, около 2 лет.

Ещё одну часть юридических расходов составляют расходы на ведение дел по должникам. Примерно 10% собственников нашего товарищества пытаются использовать свои участки за счёт других собственников. Согласно 217 ФЗ председатель является лично ответственным за сбор членских и целевых взносов. В соответствии с этим законом мы возбуждаем производство, как исковое так и мировое, по должникам. Поскольку мы постоянно работаем с одним и тем же юристом, мы можем оптимизировать цену за его услуги. В частности, в текущем году, по договоренности с юридической компанией, мы оплатили их услуги авансом, на год вперёд, в размере 300 000 руб. В результате ведение одного дела в первой инстанции обходится нам не в 12, а в 10 тысяч руб. Взыскание долгов требует дополнительных усилий от сотрудников правления не только в части подготовки необходимых документов, но и в части взыскания по исполнительным листам. При этом мы постоянно сталкиваемся с неудовлетворительной работой службы судебных приставов города Балашихи. Тем не менее, за отчётный период по исполнительным листам и в результате мировых соглашений было взыскано порядка 6 млн руб. В результате мы практически полностью собрали запланированную сумму взносов за отчетный период. Но это значит, что появились новые долги и новые должники, поскольку взыскания проводились по предыдущим периодам.

Ещё одна часть нашей работы, так или иначе связанная с юридическими услугами, это регистрация наших земель общего пользования. Как вы помните в прошлом году был изготовлен межевой план и проведено общее собрание, подтвердившее отсутствие претензий собственников. До этого в течение года была проведена большая работа по уточнению кадастровых границ ряда участков в соответствии с их фактическим расположением. Всего прошло уточнение более 3 десятков участков. Тем не менее, остался нерешенным вопрос согласования нашей границы с лесхозом, который ранее без согласования с нами захватил часть нашей дороги на северо-западе товарищества. Наши неоднократные попытки решить этот вопрос с руководством областного лесхоза не имели успеха. Чиновники не хотят признавать своих ошибок, за которые им придётся нести ответственность. В результате нам пришлось обратиться для решения этих вопросов в суд. В настоящее время прошло уже два заседания арбитражного суда, на 19 июля назначено третье заседание, на котором судьёй будет принято решение о проведении судебной экспертизы. В соответствии с решением суда, мы перевели на депозитный счёт суда 330000 руб, для проведения экспертизы. Практически эта сумма равна сумме, уплаченной нами за изготовление межевого плана, поскольку экспертам предстоит выполнить ровно такую же работу. В случае положительного решения суда, эта сумма будет нам возмещена. Но произойдет это не раньше, чем через год, поскольку почти наверняка лесхоз будет подавать апелляции. Ориентировочный срок окончательного решения вопроса и получения нами свидетельства на ЗОП - май 2022 года.

Отдельно стоит остановиться на вопросе дорожной сети товарищества. Собственники, не вникающие глубоко в проблему, часто задают вопрос: "Почему у нас плохие дороги, если мы платим членские взносы?"

При этом они даже не пытаются прочитать текущую схему расходов, принятую на предыдущем собрании. А в ней на ремонт дорог была заложена сумма всего лишь в 48 тысяч руб. Практически это стоимость ремонта одной большой ямы (полторы машины гравия плюс работа трактора и рабочих). Такая небольшая сумма была заложена в смету, чтобы не увеличивать членские взносы. Ведь на предшествующем собрании собственники проголосовали против предложения о поэтапном асфальтировании всех дорог. Между тем, практика показывает, что асфальтовое покрытие является более экономичным, чем гравийное, даже с учетом проведения коммуникаций. В предлагаемую смету правление закладывает увеличение членских взносов на 1000 руб. для текущего ремонта дорог. Конечно, ни о каком асфальтировании за такие деньги речи быть не может. Однако, мы сможем по крайней мере производить ремонт гравийного покрытия и обеспечивать проезд личного транспорта к своим участкам. Правление, со своей стороны, гарантирует, что все собранные средства по этой статье будут потрачены по целевому назначению.

В связи с инициативой группы собственников был разработан регламент газификации товарищества и проведено общее собрание. По результатам собрания была начата работа с собственниками, желающими газифицировать свои участки. Со всеми собственниками первой очереди были подписаны соответствующие инвестиционные договора, также были подписаны договора с АО "Мособлгаз" о проектировании и строительстве газопровода на территории СНТ. Нужно отметить, что поскольку количество желающих превышало 50, оформление и утверждение ТУ происходило через центральный офис АО в Красногорске. Это потребовало дополнительных затрат времени на посещение центрального офиса. Также непростым было утверждение списка для подачи на получение ТУ, разъяснение собственникам порядка инвестирования и газификации. Приходилось преодолевать недоверие, вызванное неблаговидными поступками наших прежних руководителей. Тем не менее участники первой очереди подтвердили своим участием доверие текущему составу правления. В течение зимнего и весеннего периода был полностью построен распределительный газопровод для 77 участков первой очереди. В настоящее время собственники этих участков получают проекты по газификации своего участка и ждут начала работ на этих участках. Также около 50 собственников изъявили желание принять участие во второй очереди газификации. К сожалению, начало работ по строительству второй очереди, запланированное на лето этого года, было отложено по обстоятельствам, описанным выше. Тем не менее, газификация товарищества является, несомненно, очень важным этапом в развитии нашего посёлка. Это поднимает статус нашего СНТ, а также стоимость земли наших участков.

В целом, несмотря на все объективные трудности, можно считать прошедший год положительным этапом в истории нашего СНТ.

Председатель

ТСН СНТ "Металлург" Лев Землинский