

Отчет Правления о проделанной работе за 2022-2023 гг.

1	Исполнение целевых мероприятий.....	1
2	Передача электросетевого хозяйства в ПАО «Россети – МР».....	3
3	О некоторых результатах работ в области электрохозяйства СНТ «Вика».....	4
4	Суды СНТ «Вика».....	5
5	Содержание территории и имущества общего пользования.....	8
6	Рассмотрение обращений садоводов.....	9
7	План работ на 2023 – 2024 гг.	9

1 Исполнение целевых мероприятий

1.1 Увеличение мощности

Главной задачей сезона 2022 – 2023 гг. было **увеличение мощности нашей трансформаторной подстанции**. Отметим, что выполнение технических условий, выдвинутых со стороны ПАО «Россети – Московский регион», отнюдь не было легкой прогулкой.

Во-первых, на трансформаторе отсутствовала алюминиевая информационная табличка (шильдик), что неизбежно создало бы проблемы при прохождении комиссии. Нам пришлось писать запрос на Минский электротехнический завод им В. И. Козлова, где был изготовлен наш трансформатор, с просьбой выслать дубликат шильдика и сертификаты соответствия выпускаемой продукции. Недостающие документы были оперативно направлены нам из Беларуси по юридическому адресу СНТ!

Во-вторых, проект реконструкции нашей трансформаторной подстанции подрядчик выполнил довольно быстро, и уже «28» июля 2022 г. был получен ответ из ПАО «Россети – МР», что проектная документация соответствует требованиям технических условий. Вместе с этим в сопроводительном письме со стороны ПАО «Россети – МР» было выдвинуто дополнительное условие о необходимости согласовать проект релейной защиты и автоматики, что изначально не входило в технические условия и не предусматривалось договором с подрядчиком. ПАО «Россети – МР» предложили нам выполнить этот проект за 145 тыс. руб., однако в смету эти средства заложены не были. Тогда подрядчик пошел нам навстречу и согласился выполнить проект релейной защиты и автоматики без дополнительной оплаты.

Оставалось только одно препятствие – данные для расчетов должны были предоставить ПАО «Россети – МР», однако, здесь нас ждал очередной неприятный сюрприз – организация, ссылаясь на конфиденциальность данных, отказалась их предоставлять. После многочисленных запросов и поездок в г. Одинцово в ноябре 2022 г., наконец, началась проверка нашего

подрядчика службой безопасности ПАО «Россети – МР». 26 декабря 2022 г. нас уведомили об успешном прохождении проверки, однако, данные для расчетов были предоставлены только «10» февраля 2023 г. (после ежедневных звонков и напоминаний). После этого в кратчайшие сроки подрядчиком был выполнен проект релейной защиты и автоматики. «02» марта 2023 г. проект, наконец, был согласован.

В конце марта выполнены работы по переводу высоковольтного оборудования нашей трансформаторной подстанции под мощность трансформатора 250 кВа, проведены лабораторные испытания и по их результатам подготовлен технический отчет. Весь пакет документов направлен в ПАО «Россети – МР». «11» апреля состоялся выезд технической комиссии, ограничители мощности были сняты, и наш трансформатор заработал на полную мощность.

Письмо ПАО «Россети – МР» от 28.07.2022 г. с требованием согласования проекта релейной защиты и автоматики, Карточка согласования проекта реконструкции КТП-1270, Сертификаты соответствия выпускаемой продукции (МЭТЗ им. В. А. Козлова, г. Минск) и Технический отчет по проведению приемо-сдаточных испытаний нашей подстанции приведены в сопроводительных материалах на сайте www.sntvika.ru.

1.2 Проведение кадастровых работ

Летом 2022 г. начаты работы по постановке на кадастровый учет земель общего пользования СНТ «Вика». В Отделе архитектуры и градостроительства г.о. Истра получен Генплан СНТ «Вика». Кадастровым инженером проведена кадастровая съемка местности и подготовлен чертеж с координатами фактических границ земель общего пользования. Выявлен ряд кадастровых ошибок.

Во-первых, у десяти садоводов кадастровые границы участков выходили за фактические границы и накладывались на земли общего пользования Товарищества. Была проведена встреча с собственниками, на которой Правлением было предложено провести работу по устранению кадастровых ошибок. Хотим выразить благодарность садоводам за понимание проблемы и сотрудничество с Правлением по данному вопросу. Все собственники добровольно согласились произвести уточнение кадастровых границ своих участков, хотя для каждого из них это повлекло дополнительные расходы. К июню 2023 г. **все садоводы исправили свои реестровые ошибки.**

Во-вторых, установлено, что имеет место наложение границ смежных участков на земли общего пользования Товарищества, а именно – земель Лесного фонда с КН 50:08:0000000:352 (напротив участков 67 – 68) и земель с КН 05:08:0060415:260, собственником которых является индивидуальный предприниматель (напротив участков 112 – 124). Выявленные кадастровые ошибки существенны, так как могут привести к перекрытию внутренних дорог Товарищества. План наложения фактических границ СНТ «Вика» на границы смежных участков приведен в сопроводительных материалах.

Правлением были предприняты усилия по розыску индивидуального предпринимателя, владеющим смежным с СНТ «Вика» участком. Наконец, собственника удалось найти. Переговорили, объяснили ситуацию и направили запрос с просьбой исправить кадастровую ошибку. Ответ мы получили в устной форме следующего содержания: «У меня все в порядке. Вам надо – вы и исправляйте». Официальный запрос в Росреестр также подтвердил наши опасения – исправление возможно только в судебном порядке (ответ Росреестра см. в сопроводительных материалах на сайте). Таким образом нам предстоит следующий этап кадастровых работ – выход в суд и назначение землеустроительной экспертизы.

1.3 Установка площадки для сбора вторсырья

Летом 2022 года установили площадку для сбора вторсырья. С одной стороны, это была вынужденная мера, чтобы региональный оператор по вывозу мусора не принуждал нас к заключению договора по нормативу, т. е. на невыгодных для нас условиях. С другой стороны, мы сделали шаг к цивилизации и начали сортировать отходы. За прошедший год мы сдали на переработку 1,5 т стекла, по 0,5 т пластика и картона. Несмотря на то, что деньги мы получили символические (1,5 тыс. руб.), но существенно сэкономили на объеме вывозимого ТКО. **В случае, если Вы не сортируете отходы, выкидывайте мусор в черные баки!**

2 Передача электросетевого хозяйства в ПАО «Россети – МР»

Поданы документы в ПАО «Россети – МР» на консолидацию электросетевого имущества СНТ Вика. Заявку пришлось направлять несколько раз в связи с тем, что ПАО «Россети – МР» затребовали очень большой пакет документов, который было достаточно сложно собрать. Только в апреле состоялся выезд технической комиссии. Техническая экспертиза установила, что в СНТ «Вика» часть опор и линий электропередачи расположены на территории садовых участков, «под линией электропередачи расположены строения, доступ ограничен забором» (см. ответ ПАО «Россети – МР» от 24.05.2023 г. в сопроводительных материалах). В этой связи ПАО «Россети – МР» дало заключение, что «готово вернуться к рассмотрению вопроса о передаче электросетевого имущества после выноса объектов ВЛ-0,4 кВ за границы земельных участков частных правообладателей с учетом границ охранный зоны».

«25» мая 2023 г. Правление направило запрос в коммерческий отдел ПАО «Россети – МР» с просьбой рассчитать стоимость работ по подготовке к передаче на баланс организации электросетевого имущества СНТ «Вика». «23» июня 2023 г. **получено коммерческое предложение, согласно которому подготовка нашего электросетевого хозяйства к безвозмездной передаче на баланс ПАО «Россети – МР» составит сумму в размере 8 млн 800 тыс. руб.** В случае, если общее собрание членов Товарищества утвердит этот вопрос, целевой

взнос с каждого собственника составит 76 тыс. 522 руб. В связи с тем, что коммерческое предложение действительно до 23.07.2023 г., деньги необходимо будет сдать до этой даты.

3 О некоторых результатах работ в области электрохозяйства СНТ «Вика»

В период с июня 2022 г. по май 2023 г. Товарищество потратило на оплату счетов АО «Мосэнергосбыт» сумму в размере 434 тыс. руб. Для сравнения за июнь 2020 г. – май 2021 г. на оплату счетов было израсходовано 632 тыс. руб. Таким образом, проведенные за прошедшие два года работы в области электрохозяйства позволяют Товариществу ежегодно экономить сумму порядка 200 тыс. руб., в том числе за счет замены ламп уличного освещения – около 85 тыс. руб. Сокращение расходов по статье сметы «Расчеты с АО «Мосэнергосбыт» превышает 30 %.

Именно с цифрами на руках Правление оценивает работу Александра Мартынова – нашего ответственного за электрохозяйство. Однако, когда «03» июня 2023 г. в СНТ «Вика» произошло аварийное отключение электроснабжения, Александр был на работах в другом районе Московской области и смог приехать только к полуночи. Это вызвало шквал негодования у садоводов, и все достижения за прошедшие 2 года были мгновенно забыты.

А ведь на общем собрании членов СНТ «Вика» в 2021 году Александр отвечал на вопрос садовода, сколько времени дается на устранение аварийной ситуации в электрохозяйстве – 24 часа согласно действующему законодательству (Протокол общего собрания членов СНТ «Вика» № 1 от 05.06.2021 г.). И всех этот ответ устроил. Более того, наш ответственный за электрохозяйство не «сидит на зарплате», оплата по договору производится только по факту выполненных работ.

Правление также периодически слышит от некоторых садоводов: «зачем мы постоянно ремонтируем трансформатор? Надо выкинуть этот древний трансформатор и поставить новый, хороший». Здесь необходимо дать некоторые пояснения.

Во-первых, трансформаторную подстанцию мы ремонтировали один раз в 2 этапа – в 2021 г. «низкую» сторону и в 2022 г. – «высокую», когда произвели замену оборудования в высоковольтном отсеке (стоимость работ, соответственно, 88 и 41 тыс. руб.). Далее наша задача – поддерживать трансформатор в исправном состоянии и обеспечивать ему постоянное т/о. Ведь каждый из Вас заботится о своей машине и, если вдруг в ней потекло масло, Вы же ее отдаете в ремонт. Почему же Вы сразу не выбрасываете ее и не покупаете новую?

Во-вторых, чтобы раз и навсегда прекратить разговоры о «древнем трансформаторе», в сопроводительных материалах на сайте www.sntvika.ru Правление вывешивает паспорт нашего трансформатора, где указано, что он изготовлен в 2014 г., «полный срок службы трансформатора не менее 30 лет». Поэтому важно навести порядок не только на нашей трансформаторной подстанции, но и в Ваших головах, наши дорогие садоводы.

Собственники 151, 152 и 153 участков возмущаются: «почему Вы провели работы, а лучше не стало?! Невозможно чайник вскипятить!». Отвечаем. Наша электросеть строилась в 1996 г. и была рассчитана на совершенно другие нагрузки. Тогда в садовых домах не было ни электрического отопления, ни бойлеров, ни насосов для скважин. Однако требования к комфорту растут, и в домах появляются новые электроприборы. А сеть все та же – 1996го года.

На данный момент нам удалось снять ограничения по мощности трансформатора. И многие садоводы отметили, что ситуация с низким напряжением на вводе в дом улучшилась. Однако на столбах остались висеть тонкие алюминиевые провода (т.н. «голышки») – им не хватает пропускной способности обеспечить электричеством всех садоводов, особенно на концах линий. Кроме того, сохраняется перекося фаз, особенно на 3 фидере, когда практически всех однофазные потребители «сидят» на одной фазе. Это приводит к «просадке» электрического напряжения, перегреву проводов, росту потерь в электросети и перегрузке нашего трансформатора.

Замена проводов – это очень дорогостоящее мероприятие, которое потянет за собой целый ряд других проблем (замена и/или установка дополнительных опор, замена подводящих проводов в дома садоводов и пр.). Решение этой проблемы может растянуться на несколько лет. А пока для поддержания электроснабжения нашего Товарищества необходимо провести работы по проведению перефазировки и замене ответвительных зажимов во всем СНТ. В этом году мы можем начать с самого сложного – 3 фидера. Это позволит несколько выровнять напряжение по фазам, повысит пожаробезопасность. С коммерческим предложением ООО «СервисЭлектро» по перераспределению нагрузки на 3 фидере Вы можете ознакомиться на сайте и стендах Товарищества.

4 Суды СНТ «Вика»

3.1. Суды с должниками

В этом году, наконец-то, завершились судебные тяжбы с двумя должниками, которые длились еще с сентября 2020 года.

Бывшего собственника 63 участка долго разыскивали, так как новая владелица отказалась предоставлять его контакты. Дело слушалось сначала в Перовском, затем в Лефортовском суде. Суд запрашивал дополнительные материалы в МВД, органах ЗАГС, Росреестре. После получения исполнительного листа большую работу пришлось проделать уже вместе с судебными приставами. Но наши усилия окупились сторицей. В январе 2023 г. на расчетный счет СНТ «Вика» поступила сумма в размере 131 тыс. руб.

С собственником 134 участка прошли первую, апелляционную и кассационную инстанции. Все решения – в пользу СНТ «Вика». Также Товарищество подало дополнительный

иск о компенсации возросших за годы судебных разбирательств расходов на юридические услуги, который был удовлетворен в полном объеме. Летом 2022 г. собственник погасил основную сумму долга за 2018-2019 гг. в размере 32 тыс. руб. Оставшаяся сумма в размере 38 тыс. руб. (госпошлина, проценты и юридические услуги) была взыскана по исполнительному листу и также поступила на расчетный счет Товарищества.

Осенью 2022 года Правление подало в суд на двух должников, которые многие годы не появлялись в Товариществе. Через суд нам удалось разыскать собственника 42 участка. 54 тыс. руб. собственник выплатил сразу и еще 16 тыс. руб. – выплачивает частями по решению суда (госпошлина, проценты и юридические издержки). С собственником 36 участка судебные разбирательства продолжаются.

Всего в 2022-2023 гг. на расчетный счет СНТ «Вика» поступила сумма в размере 260 тыс. руб. по судам с должниками, что составляет 10 % всех членских взносов текущего периода.

Несмотря на то, что по судам с должниками еще ни одно решение не было принято в пользу садовода, в Товариществе до сих пор есть собственники, которые игнорируют требования своевременной оплаты взносов. Правление вынуждено тратить деньги на звонки и почтовые отправления недисциплинированным садоводам!

В 2023-2024 гг. планируем выйти в суд с новыми собственниками 65 и 148 участков, а также установить в судебном порядке владельцев двух заброшенных участков и взыскать с них долги по взносам.

3.2. Суды Ожгихиной Е. В.

Уголовное дело о мошенничестве движется медленно. Сначала следователь отказывалась выдать нам на руки результаты бухгалтерско-экономической экспертизы, которую мы так долго ждали. Это решение было нами обжаловано, результаты получены. Также мы регулярно обжаловали через органы прокуратуры постановления о приостановлении уголовного дела, в которых следователь ссылаясь на то, что не может установить лицо, ответственное за совершение мошеннических действий. Все это в итоге привело к тому, что весной 2023 г. нам назначили нового следователя по делу, который должен будет довести уголовное дело до какого-то логического завершения – прекратить его или передать в суд.

Гражданское дело также движется медленно. Апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции, посчитав ряд фактов причинения гражданского ущерба вышедшими за сроки исковой давности. В пользу СНТ «Вика» было присуждена сумма в размере 150 тыс. руб. На решение апелляционного суда были поданы жалобы и истцом (СНТ «Вика»), и ответчиком (Е. В. Ожгихина). Однако кассационный суд оставил решение апелляционного суда

без изменений. На данный момент ждем решения кассационного суда и будем думать, что делать дальше.

3.3. Суд с ООО «Рузский Региональный Оператор» (вывоз твердых коммунальных отходов)

Летом 2022 года получили досудебную претензию от Рузского регионального оператора с требованием оплатить вывоз твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) в СНТ «Вика» за период январь-апрель 2022 г., когда площадка для сбора ТКО в нашем СНТ была законсервирована и мусор фактически не вывозился. Правление нашло юриста, у которого есть опыт выигранных судебных тяжб СНТ с региональным оператором. В первой инстанции суд, как мы и ожидали, занял сторону регионального оператора. Поскольку дело рассматривалось в упрощенном порядке судопроизводства, сумма в размере 66 тыс. руб. была списана со счета СНТ «Вика» уже осенью 2022 года. Товарищество подало апелляцию. В апелляции судья оставила решение без изменения, сославшись на то, что товарищество не оспаривало выставляемые региональным оператором счета. Это тем удивительнее, что Правление ежемесячно в трехдневный срок оспаривает все приписки в счетах, и все материалы были приложены к делу. Сейчас дело находится на этапе принятия кассационной жалобы к производству.

С мая 2022 г. региональный оператор ввел в регулярную практику приписывать СНТ количество вывозимых контейнеров. С этой целью завели журнал учета вывоза ТКО, где водитель каждый раз расписывается за количество принятых контейнеров. Также ежемесячно в трехдневный срок Правление оспаривает выставляемые РРО счета. Производим оплату по фактическому вывозу. За счет постоянных приписок размер претензий регионального оператора к СНТ «Вика» составляет на сегодняшний день 55 тыс. руб. Эту сумму Товарищество держит на расчетном счету, чтобы в случае удовлетворения претензий в судебном порядке иметь возможность ее погасить.

3.4. Оспаривание задолженности по пеням перед ИФНС России по г. Истра

Осенью 2022 года Истринская налоговая инспекция вспомнила о том, что у СНТ «Вика» имеется непогашенная задолженность по пеням за 2014-2018 годы в размере 75 тыс. руб. На выставленное требование Правление направило возражение с просьбой его отменить в связи с истечением трехлетнего срока исковой давности. Однако сотрудники налоговой инспекции настаивали на том, что списание просроченной задолженности возможно только через арбитражный суд. На данный момент заключен договор с юристом по составлению и подаче в суд обжалования данного требования.

5 Содержание территории и имущества общего пользования

Работы по содержанию территории и имущества общего пользования во многом удалось провести благодаря достигнутой экономии по другим расходным статьям.

1) Летом 2022 года на КПП были установлены видеореамеры. Зимой они помогли зафиксировать факт ДТП на парковке в ночное время. Видеоматериалы были переданы в полицию.

2) Стали регулярно вызывать веткоизмельчитель. Так, летом 2022 года усилиями садоводов очистили многолетнюю свалку в лесу, чтобы не нарваться на очередной штраф Лесхоза. Проводим работы по очистке земель общего пользования от ивняка и прочей вредной растительности. С одной стороны, – это наша пожарная безопасность, с другой – чистота и уют в нашем Товариществе.

3) Весной 2023 г. проведены геодезические работы с нивелиром с целью подготовки работ по отводу воды от центральной улицы.

4) Заменяли два окна в офисе Правления и отремонтировали крышу сарая, где хранится наш дорогостоящий инвентарь. Провели туда нормальную электрику.

5) В июне 2022 года из-за скачка напряжения сгорела плата автоматических ворот. Мы успели заменить ее по гарантии, но, чтобы данная ситуация не повторялась, установили в сторожку стабилизатор напряжения. Он защищает не только плату, но и видеореамеры.

6) Только в ноябре 2022 г. была проведена опиловка двух сухих осин, которые могли упасть на линию электропередач и забор садовода по заявке, поданной Правлением в Истринский филиал ГКУ «МОСОБЛЛЕС» еще в октябре 2021 г. Как мы видим, процедура спила засохших деревьев сейчас максимально усложнена, однако самостоятельно заниматься расчисткой лесного массива от сухостоя **запрещено!**

В июне 2023 г. направили еще один запрос в Истринский филиал ГКУ «МОСОБЛЛЕС» с просьбой произвести обследование прилегающего к СНТ «Вика» лесного массива на предмет санитарно-оздоровительной вырубki. «20» июня 2023 г. получен ответ, что такое обследование включено в план работ (ответ Истринского филиала ГКУ «МОСОБЛЛЕС» см. в сопроводительных материалах).

7) Впервые в конце апреля провели обработку от клещей земель общего пользования, так как в СНТ нашествие клещей и уже неоднократно фиксировались случаи боррелиоза. Считаем, что эту практику надо сделать ежегодной.

6 Рассмотрение обращений садоводов

За прошедший год в Правление поступило 12 обращений от садоводов (индивидуальных и коллективных). Большинство обращений – от одних и тех же собственников (участки 44, 50, 52, 63, 134, 147, 148, 152 и 153).

Все поступившие обращения были рассмотрены на заседаниях Правления. По каждому обращению был направлен письменный ответ в установленные сроки.

Вместе с тем, часть коллективных обращений была оформлена некорректно – в ряде случаев отсутствовали подписи одного или нескольких заявителей, указанных в обращении, почтовый адрес либо адрес электронной почты, куда должен быть направлен ответ. В сложившейся ситуации назрел вопрос о внесении изменений и дополнений во Внутренние правила СНТ «Вика» с целью уточнения порядка подачи и рассмотрения обращений заявителей. В этой связи данный вопрос внесен отдельным пунктом повестки дня (с предложениями по изменению и дополнению п. 12 Внутренних правил СНТ «Вика» можно ознакомиться в сопроводительных материалах).

7 План работ на 2023 – 2024 гг.

В 2023 – 2024 гг. планируется второй этап кадастровых работ – выход в суд с собственниками смежных с СНТ «Вика» земельных участков, чьи кадастровые границы накладываются на земли общего пользования Товарищества. Потребуется проведение землеустроительной экспертизы, чтобы решить наши споры с соседями и поставить земли общего пользования СНТ «Вика» на кадастровый учет.

Рассмотрим вопрос о начале работ по проведению перефазировки и замене ответвительных зажимов в Товариществе для выравнивания напряжения по фазам.

Правление выражает благодарность садоводам, которые принимают активное участие в общественной жизни нашего Товарищества.

С уважением,
Правление СНТ «Вика»