

Информация к собранию

Уважаемые садоводы, 10.08.2024 в 13:00 возле домика правления состоится очередное общее собрание членов СНТ «ДИАНА»

Повестка собрания:

1. Отчёт за 2023 год
2. Избрание членов правления, председателя и ревизионной комиссии
3. Утверждение нового Устава СНТ
4. Передача прав на земли общего пользования из коллективно-долевой собственности в долевую с выделением доли каждому садоводу в размере, определяемом площадью занимаемого участка.
5. Передача объектов электросетевого хозяйства, являющихся имуществом общего пользования товарищества в собственность ПАО «Россети Ленэнерго»
6. Признание водопроводной сети СНТ имуществом, созданным дольщиками, согласно главе 5 нового Устава.
7. Утверждение сметы и взносов на 2025 год

1. Отчёт за 2023 год

К объявлению приложены отчёты о собранных и израсходованных средствах за: 2023 год и первое полугодие 2024 года. Данные отчёты являются сводными, основой для них являются ежемесячные отчёты о собираемых и расходующихся средствах. В разделе членских взносов «потрачено средств» перечислены, в том числе, регулярные и разовые работы, которые проводились в течение года. Все отчёты выкладываются по мере их формирования на сайте www.sntDiana.ru

2. Избрание правления

В связи с истечением в этом году полномочий ранее избранных членов правления и председателя СНТ на собрание выносится вопрос избрания нового состава или утверждение полномочий ранее избранных членов правления, председателя и ревизионной комиссии.

Ранее в члены правления были выбраны:

- Михайлов Дмитрий Михайлович
- Архипов Андрей Геннадьевич
- Гринвальд Олег Викторович
- Зайцев Виктор Юрьевич
- Казначеев Александр Владимирович
- Карсаков Алексей Александрович

На сегодня Зайцев В.Ю. перестал быть собственником участка в СНТ, Казначеев А.В. изъявил желание перестать быть членом правления. В членах СНТ нет садоводов, представляющих линию №4.

В ревизионную комиссию ранее были выбраны:

- Форманюк Александр Николаевич
- Целинская Ирина Николаевна
- Курилина Татьяна Николаевна

Информация к собранию

3. Утверждение нового Устава

На сегодня есть необходимость привести действующий Устав нашего СНТ в соответствие №217-ФЗ о садоводствах. Текст нового Устава размещен в чате СНТ и на сайте www.sntDiana.ru в начале мая.

Для разработки нового Устава нанимался юрист. Им был предложен готовый текст Устава, который в результате дальнейшей работы с юристом был откорректирован и дополнен несколькими дополнительными главами для лучшего соответствия нуждам нашего СНТ. Расходы на работу юриста были поделены на пять садоводств нашего массива.

4. Регистрация прав собственности на ЗОП СНТ

Земельный надел был изначально выделен садоводству в коллективно-долевую собственность. Позднее по постановлению администрации Всеволожского района из него была выделена земля общего пользования. Она должна была быть зарегистрирована на СНТ «Диана» как на юридическое лицо, этого не было вовремя сделано из-за ошибок в межевом плане и, возможно, по иным причинам. С января 2019 года зарегистрировать право на юр. лицо стало невозможным в силу изменения законодательства, регистрация стала возможной только в долевую собственность.

При этом для регистрации земель общего пользования в долевую собственность Росреестр требовал нотариального удостоверения полномочий председателя всеми собственниками участков и полный список всех собственников участков с их паспортными данными. Не представлялось возможным ни одно ни другое.

На данный момент, после новых изменений в законодательстве, нотариальное удостоверение полномочий требовать перестали, также консультирующий юрист, специализирующийся по земельным вопросам, сообщил, что складывается практика, когда в некоторых отделениях Росреестра удастся подать документы без полного списка собственников.

В связи с этим есть смысл подать документы на регистрацию. Ничего дополнительного, кроме соответствующих решений общего собрания от собственников участков не требуется.

Решения, которые необходимо принять, следующие:

1. О безвозмездной передаче в соответствии с ч.1.п.6 ст.17 ФЗ-217 недвижимого имущества (земли) общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, входящих в границы территории СНТ «Проба» без определения долей.
2. Об избрании уполномоченного на подачу заявления о государственной регистрации права.
3. Определить порядок оплаты пошлины.

Информация к собранию

5. Передача трансформаторной подстанции в собственность ПАО «Россети Ленэнерго»

На сегодня на территории СНТ имеется две трансформаторных подстанции. Одна принадлежит СНТ, вторая – сетевой организации ПАО Россети Ленэнерго. Россетям нами был согласован совместный подвес кабельных линий от их подстанции до участков садоводов по опорам ЛЭП СНТ. После строительства новой сети на неё было переключено более 20 участков, в основном с наибольшим потреблением электроэнергии.

Не смотря на эту разгрузку, подстанция СНТ не может обеспечить напряжение в сети, соответствующее норме. Компания Сигма, обслуживающая наши сети, говорит, что для этого необходимо менять трансформатор.

Лучшим путём решения этой проблемы является не замена трансформатора нами, а передача нашей подстанции СНТ на баланс сетевой организации, после чего можно будет требовать нормализации напряжения уже от неё.

Для передачи имущества общего пользования необходимо общим собранием принять решения о:

- передаче объектов электросетевого хозяйства, являющихся имуществом общего пользования товарищества в собственность ПАО «Россети Ленэнерго»;
- выборе представителя по взаимодействию с ПАО «Россети Ленэнерго».

6. Признание водопроводной сети СНТ имуществом, созданным дольщиками, согласно главе 5 нового Устава

Согласно 5 главе (также 6.8) нового Устава СНТ **имуществом, созданным дольщиками**, считается имущество, созданное (построенное) за счёт долевых платежей исключительно от тех собственников участков, которые намерены в дальнейшем осуществлять пользование таким имуществом. То есть взносы на него не являются обязательными. Дальнейшая модернизация, обслуживание, ремонт такого имущества осуществляются исключительно за счёт этих же собственников.

Фактически взносы на водопровод так и сдавались, сам он так и строился и так обслуживается. Кто не участвовал в его строительстве, не сдавал взнос на подключение к нему, также не несут и затрат на его обслуживание. Водопроводные средства учитываются отдельно от членских взносов.

Информация к собранию

7. Утверждение сметы и взносов на 2025 год, ФЭО

| № | Статья расходов | Сумма / с участка | | ФЭО |
|----|--|-------------------|---------|--|
| 1 | ИП Михайлов Д.М. | 381000р. | 2 761р. | 31750р. х 12 мес. - аналогично смете предыдущего года. Включает в себя: организацию работ по годовой смете; работу с АСКУЭ СНТ ; работу с водопроводом СНТ (в т.ч. организацию новых подключений, ревизий, обслуживания и необходимого ремонта, сбора данных о потреблении воды) ведение отчетности о собираемых и тратящихся средствах; ведение отчётности об оплатах и задолженностях садоводов; информирование садоводов о начислении взносов и платежей за э/э и воду квитанциями на e-mail/СМС; обеспечение доступа садоводов к перечисленной выше и иной информации об СНТ через сайт. |
| 2 | Бухгалтерские услуги | 99800р. | 723р. | Ведение бух.учёта по договору (не включает в себя расчёты между СНТ и собственниками участков). 7900р.х12+5000р. – стоимость по договору аналогична предыдущему году. |
| 3 | Обслуживание электросетей СНТ | 123 600р. | 896р. | Аналогично смете предыдущего года. Согласно стоимости договора на обслуживание ТП и ВЛ-0,4. В случае передачи ТП в ПАО «Россети» стоимость будет уменьшена, излишки уйдут в резервный фонд. |
| 4 | Общее энергопотребление (освещение, правление) | 30 000р. | 217р. | Согласно договору с АО «ПСК» на сбор/передачу/хранение данных о потреблении приборами учёта АСКУЭ. |
| 5 | Услуги банка | 8 200р. | 59р. | Комиссии за операции по расчётному счёту. Рассчитано по итогам расходов за год. |
| 6 | Налог на земли общего пользования и по УСН | 47 880р. | 347р. | Рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли. Сумма аналогична прошлому периоду. |
| 7 | Оплата услуг охраны дома правления (2000*12) | 24 000р. | 174р. | Согласно договору с ООО «Дельта», 12 мес. |
| 8 | Вывоз мусора ТБО | 211 450р. | 1532р. | Исходя из объемов мусора, вывезенного в течение прошедшего года. Оплата мусора производится совместно с СНТ «Проба» в долях согласно количеству участков в СНТ. |
| 9 | Обслуживание общей дороги | 30 000р. | 217р. | Грейдеровка и уборка снега. Рассчитывается как доля расходов в общих расходах массива. |
| 10 | Уборка снега на линиях СНТ | 57 800р. | 419р. | Уборка снега на линиях и площадках общего пользования. Заложено 8 уборок. |
| 11 | Обрезка кустов/деревьев в зоне ЛЭП | 56 000р. | 406р. | Вдоль центральной дороги и на линиях. Вырубка, погрузка, перевозка, утилизация. |

Информация к собранию

| | | | | |
|----|---|---------------------|---------------|--|
| 12 | Взыскание задолженностей | 24 000р. | 174р. | Заложена стоимость судебного взыскания (судебные приказы) по четырём возможным должникам. |
| 13 | Резервный фонд (непредвиденные расходы) | 128 295р. | 930р. | 12,7% от общей сметы, включает в себя возможные непредвиденные расходы, такие как: юридические (взаимоотношения с ПАО Россети), расходы на общую дорогу (в случае необходимости её отсыпки), ремонт имущества СНТ в случае его повреждения не установленными лицами и т.п. |
| 14 | Обслуживание приборов учёта АСКУЭ | | 300р. | Аналогично смете предыдущего года. 25 руб. в месяц за один прибор учёта. Согласно стоимости договора на сбор и хранение данных с приборов учёта. Не начисляется садоводам, которые не подключены к электросети СНТ. |
| | Итого: | 1 242 025 р. | 9000р. | Для подключенных к электросети СНТ 9300р. |

Размер предлагаемой для утверждения сметы составляет – 1 242 025 руб. при делении на 138 участков размер годовых членских взносов составит 9 000 руб. (для подключённых к электросети СНТ +300р.)

Срок оплаты взносов предлагается установить аналогично предыдущей смете - до 01.04.2025

Для поощрения своевременной оплаты взносов, как и в прошлом году, предлагается уменьшить размер взноса на 2025 год на 400 рублей для тех садоводов, которые оплатят взнос до 01.01.2025. Обязательным условием уменьшения взноса, как и в прошлом году, является отсутствие на 01.01.2025 задолженностей по иным взносам (годовые, целевые), а также по оплате потреблённой электроэнергии (за ноябрь 2024 и более ранние месяцы). **В случае досрочной оплаты размер взноса составит 8 900 руб. – для подключённых к электросети СНТ, и 8600 руб. – для не подключённых.**

Для возможности уменьшения взноса используются средства, закладываемые в резервный фонд.

28.07.2024

Михайлов Д.М.