

Пояснительная записка

к отчету председателя и правления за 2021 год.

Общим собранием членов Товарищества в октябре 2020 года было выбрано правление в составе 6 человек во главе с председателем Кисловым Владимиром Викторовичем. К началу 2021 года были восстановлены все договоры с подрядными организациями, проведены акты сверки с подрядными организациями, заключены договоры на оказание услуг по вывозу снега, уборке общих мест территории, бухгалтерские, юридические услуги.

Всего на территории СНТ «Чкаловские просторы», по состоянию на начало 2022 года, находятся 523 участка, вместо 502, согласно схемы генплана, согласованного с архитектурным отделом Новосибирского района. Увеличение участков произошло из-за деления участков, которое продолжалось и в 2021 году. Так, если на начало 2021 года было 523 участка, то на начало 2022 года размежевались еще 7 участков. На сегодня на территории существуют 530 участков, из них 9 участков находятся в собственности Товарищества. На трех, из которых расположены насосные станции, детская площадка, трансформаторные подстанции, остальные участки свободные, однако использование их затруднительно либо из-за перепада рельефа, либо из-за заболоченности. Участок 165 используется для проезда через СНТ Иня-Напа.

Товарищество создано для совместного владения, пользования и содержания общим имуществом, в состав которого входят: 1) 9 земельных участков, дороги общей протяженностью 8,5 км, из них главная дорога длиной 1,5 км с переменной шириной 8 м до дамбы и дальше шириной 4-4,5 м, остальные проезды шириной 3,5-4,0 м. 2) Три насосных станции со скважинами и резервуарами по 60 м³, 3) детская площадка, 4) площадка для сбора твердых коммунальных отходов, 5) Модульное здание для правления и шлагбаум. Для содержания имущества общего пользования ежегодно составляется смета с построчным перечнем расходов, определяется взнос для членов Товарищества и платеж для собственников, не являющихся членами Товарищества, но проживающих на его территории, участвующих в создании общего имущества и его содержании. Смета утверждается членами общего собрания Товарищества, а взнос всеми собственниками, проживающими на территории СНТ.

На 2021 год, для содержания общего имущества были запланированы следующие статьи расходов:

1. **Затраты на потребляемую энергию в размере 210900,0 руб.** Источниками потребления энергии являются насосные станции, наружное освещение улиц, обогрев и освещение модульного здания, шлагбаум и проводимые ремонтные работы.
2. **Затраты на вывоз ТКО.** Вывоз ТКО осуществляется ООО «Экология Новосибирск». Затраты за 2021 год составили 1180858,4 рубля, оплачено предприятию 2157734,44 рублей, 1061283,08 руб. был оплачен долг бывшего правления за 2019 и 2020 год.

В настоящее время в судебном производстве находится иск ООО «Экология» к Товариществу по взысканию пени за задержку оплаты. Иск был выставлен

на сумму 362000,0 руб., в процессе он был снижен до 160000,0 руб., однако суд продолжается и мы настаиваем на отказе иска.

3. **Затраты по водообеспечению.** Водоснабжение поселка осуществляется тремя скважинами, на работу которых в 2020 году получена лицензия сроком до 2025 года. Скважины оборудованы насосами подъема и раздачи воды. При каждой скважине находится накопительная пластиковая емкость на 60 м³. Из емкости вода подается пластиковыми трубами Д110 мм по участкам. Длина трубопровода 1-ой очереди 2,75 км и установлено 45 колодцев глубиной до 3 м; 2-ой очереди 8,4 км на которой установлено 91 колодец. Осенью 2020 года комиссией были обследованы колодцы и в 2021 г. был выполнен ремонт 5-ти колодцев. По проекту должны были быть установлены в 17-ти колодцах пожарные гидранты. Фактически врезка сделана на 12 колодцах, и на трех колодцах есть врезка, но гидранты отсутствуют. Поэтому в плане работ на 2022 года предусмотрены работы по установке двух пожарных гидрантов. Проектом по водоснабжению поселка было предусмотрено водообеспечение, с учетом неравномерности потребления, на 640 человек и предусматривалась установка 8 емкостей по 60 м³. Всего установлено 3 емкости. По мере застройки и заселения, незапланированного увеличения участков путем деления, увеличился объем потребления и особенно это сказывается в летний период. В мае-июне месяце 2021 г., силами собственников, был проведен посуточный и почасовой анализ потребления воды. Рассматривались все варианты решения проблемы, в том числе вопрос централизованного водообеспечения. В перспективе, как ответил МУП «Горводоканал», подключение к центральным городским сетям возможно после реконструкции водовода. Для устранения дефицита в летний период 2021 г. был проведен анализ работы оборудования, насосов, использования емкостей, на основании чего сделали модернизацию системы водообеспечения: 1) Подобрали и заменили насосы по мощности, с учетом дебита скважин. При этом скважину №3 смогли «раскачать» с 3 м³/в сутки до 4,7 м³/сутки. 2) Произвели перестановку насосов подачи, с учетом их мощности и высоты подъема воды. 3) Изменили положение насосов. Насосы раздачи воды высотой 1,5 м, были установлены в вертикальном положении, забор воды производится через отверстия на высоте 0,7 м от дна емкости, что не позволяло использовать рационально объем емкости. Были изготовлены специальные подставки и насосы уложены горизонтально. В результате принятых решений запас воды повысился за счет подбора и замены насосов на 51,6 м³/сут., за счет монтажа в горизонтальном положении на 23,2 м³/сут., а всего на 74,8 м³/сут. Это практически добавился целый резервуар воды. Проведенная модернизация позволила улучшить с июля положение в поселке с водой и прожить до конца лета без перебоев. Более подробно об анализе и подбору насосов можно посмотреть в материалах на сайте к собранию от 14.08.2021 года. В четвертом квартале 2021 г. проведены, за счет целевых взносов, работы по установке дополнительной емкости на территории скважины №3. Установлена стальная емкость на 60 м³, установлен жб колодец и произведено подключение к существующей емкости. Учитывая, что поселок продолжает застраиваться и заселяться, существующий объем воды в будущем будет не достаточен. Необходима установка дополнительных накопительных емкостей и бурение скважин.

4. Содержание дорог.

4.1 Зимний период: Уборка снега. Как показала практика прошлых зим, в план работ закладывалось недостаточно средств. На 2021 год было заложено в смету 432 маш/час и 739200,0 руб., а фактически на уборку снега потратили 1095700.0 руб и отработали 669,5 маш./час. В 2020 г. было потрачено на уборку 868850.0 руб. , но в смету на 2021 год заложили только 739200.0 руб. Удорожание произошло из-за повышение стоимости машиночаса с 1500 до 1700 руб./час, а также за счет требования собственников увеличения объема уборки, расширения дорог для комфортного проезда, вывоз снега собственников на дорогу со своих участков. Были снежные дни, когда приходилось вызывать для уборки по два трактора. В марте месяце, при наступлении потепления все дороги были очищены от снега. Повысилось качество уборки, но и стоимость выросла. На 2022 год заложили в смету увеличение объема уборки снега на 25% , учитывая, что снежный покров в этом году был меньше на 25%.

Возрос объем и вывоз снега. Участки застраиваются, места для складирования снега становится все меньше. Вывоз в 2021 году составил 94,5 м/час. Вместо запланированных 48 м/часов.

4.2 Летний период: Дороги в поселке отсыпались щебнем в 2019 – 2020 гг. В 2019 г. главная дорога была покрыта асфальтовой крошкой. В 2020 г., из-за низкого качества работ после дождя, отдельные участки гл. дороги пришли в негодность из-за образовавшихся ям. Пришлось часть дороги длиной 380 м сделать заново, однако в летний период 2021 г. на главной дороге опять образовались ямы. Причины – отсутствие водостоков, перепусков воды и низкое качество материалов и работ. Для правильной организации водоотведения с дорог и обочин и дальнейшей подготовке дорог для устройства асфальтового покрытия, в план работ 2022 года заложены затраты на съемку границ дорог, вертикальных отметок по перекресткам дорог.

Летом 2021 г. были дополнительно отсыпаны щебнем дороги на третьей улице, 2-ая дамба и повороты с дамбы на 7 и 8 улицы, отсыпана разворотная площадка на 7-ой улице. По просьбе «льготной» улицы, учитывая, что эти участки входят в территорию СНТ «Чкаловские просторы», платят взносы и платежи на 2022 год, запланировано отсыпать участок дороги этой улицы от уч.165 до 168. Дорога находится в заболоченной низине и доступна для проезда только зимой. Запланированы расходы на текущий год по отсыпке 10-я улица направо, в районе участков 401-404. Эта улица не отсыпалась, так как там не было застроек, а сейчас началось освоение участков и дорога практически не пригодна для проезда, кроме того, в конце улицы резкий обрыв, отсыпав его можно сделать площадку для складирования снега.

5. Благоустройство.

5.1 Освещение улиц: В течении осени 2020г. и в 2021 году заменили 26 светильников на светодиодные лампы. Установили для дополнительного освещения 16 светодиодных ламп с протяжкой Сип проводов по существующим столбам в районе разворотных площадок ул.5,6 улиц; на улицах №№ 4,3,10, гл. ул.10-11,12, 11,9,7. В 2022 году планировали продолжить работу и установить дополнительно 4

светильника по главной улице и 3 лампы на 4 и 7 улице. Стоят столбы, но отсутствуют светильники, по «льготной» улице. По просьбе жителей заложены затраты на установку 11 ламп и протяжку проводов по существующим столбам.

5.2 Въезд в поселок: Въезд на территорию ограничен, установлен шлагбаум. Для удобства и безопасности въезда в поселок летом 2021 года, шлагбаум был переоборудован и перенесен в глубь территории на 10 м. Демонтировали стену из крупных блоков. Как показала практика прошлых лет, шлагбаум подвергался ежегодно варварским поломкам и было решено организовать пост охраны. Качество работ, которой вызывало множество нареканий. В течении 2021 года пришлось дважды сменить охранную организацию. Ежемесячная оплата составляла 100,0 тысяч, но руководство предприятия объясняло, что за эти деньги они могут только открывать шлагбаум и выборочно проверять заезжающие машины, что вызывало критику со стороны собственников.

Собранием собственников, большинством голосов было решено изменить порядок пропускного режима: прошел вариант оставить шлагбаум и установить дистанционное управление шлагбаумом. Работы запланировано провести в 2022 г.

.5.3 Ремонт модуля. Модульное здание правления изготовлено в 2018 г., не однократно переставлялось с места на место, в результате чего повредилась кровля, разошлись швы профилированных листов и кровля стала протекать. Летом 2021 г. был проведен ремонт. Демонтирована кровля, изготовлены металлические конструкции покрытия с уклоном и выносом козырька, заменен утеплитель кровли и уложена кровля из мелаллопрофильных листов.

6. Работа по задолженности с собственниками.

После перевыборов председателя, бывший председатель не передал ряд важных документов, в том числе трудовой договор с бывшим бухгалтером, базу данных по начислению взносов и сведения по задолженности, реестр членов товарищества. Пришлось провести большую работу по восстановлению базы данных по собственникам и провести сверку по расчетам, однако не все собственники обратились по сверке и поэтому невозможно правильно посчитать задолженность. По имеющимся данным за год подано 89 приказов на взыскание долгов на сумму 5164600.0 руб., из них 1352859.0 руб. получено (для сравнения за три года прошлого правления, по судебным приказам получено всего 80000,0 руб.). Подано 59 судебных приказов по взысканию задолженности по целевому взносу. Находятся на исполнении у приставов 10 решений на сумму 904404.97 руб. Отменены приказы и переданы иски в суд на сумму 2752828,61руб. Продали свои участки и не оплатили долги 18 собственников, из них, благодаря работе юристов, оплата поступила от 3 чел. на сумму 221629,22 руб.; 3 дела находятся на исполнении у приставов на сумму 319878,18 руб.; 9 собственников находятся в розыске адресата. Работа по взысканию задолженности продолжается подготовлено и ждут оплаты пошлины еще 53 судебных приказа.

