

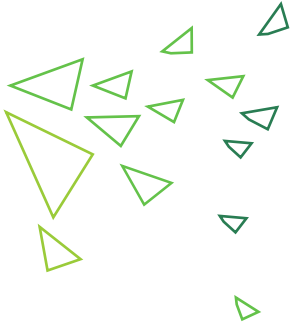


Отчет Председателя и Правления СНТ «Дружба»

за период окт.2019 – июль 2022



Содержание

- 
1. О статусе исполнения решений Внеочередного общего собрания членов СНТ «Дружба» 19.10.19
 2. О проблемах, стоящих перед СНТ, и предлагаемых/реализуемых решениях
 3. Финансовое состояние СНТ
 4. О ключевых проектах, реализованных в 2020-2022 гг., и источниках их финансирования
 5. Вопрос межевания и кадастрового учета ЗОП* и ОКС**
 6. Проект решения
- Приложения

* ЗОП – земли общего пользования

** ОКС – объекты капитального строительства (здание Правления, склада и т.д.)

1. О статусе исполнения решений ВОСЧ 19.10.2019 (1/3)

Текст решения ВОСЧ 19.10.2019	Статус выполнения
2* Поручить Правлению СНТ «Дружба» подготовить заключение о необходимости исключения граждан из числа членов СНТ «Дружба» и представить очередному общему собранию в 2020 году. До момента рассмотрения заключения очередным общим собранием принудительное исключение из числа членов СНТ «Дружба» не осуществлять.	1. Заключение подготовлено и рассмотрено Правлением в 2020 году, представлено на рассмотрение общему собранию в 2021 году (приложение 1 к отчету). 2. Правление не выступало с инициативой об исключении граждан из числа членов СНТ «Дружба» в 2020-2021 гг.
4 Поручить Правлению СНТ «Дружба» провести анализ отчетов и представить очередному общему собранию в 2020 году заключение о возможности утверждения отчетов. <i>Примечание:</i> в данном поручении речь идет об отчетах предыдущего председателя Правления Марченко Н.Г. (не утвержденном на ВОСЧ 19.10.2019) и предыдущего состава Ревизионной комиссии.	Не выполнено.
5 Поручить Правлению СНТ «Дружба» подготовить новую редакцию приходно-расходной сметы на 2019 и 2020 годы и представить на утверждение очередному общему собранию в 2020 году. До момента утверждения осуществлять расходы на основании принципов разумности, обоснованности, экономичности и коллегиальности принятия решений.	1. В 2020 году в связи с пандемией covid-19 Общее собрание членов СНТ не было подготовлено и создано. 2. В октябре 2021 году также были введены антиковидные ограничения и собрание перенесено 3. В октябре 2021 представлены сметы на 2019-2020 гг. 4. К ОС представлены сметы на 2021-2023 гг.
6 Поручить правлению СНТ «Дружба» подготовить финансово-экономическое обоснование размера взносов и представить на утверждение очередному общему собранию в 2020 году.	Аналогично комментариям по пункту 5 выше.

1. О статусе исполнения решений ВОСЧ 19.10.2019 (2/3)

Текст решения ВОСЧ 19.10.2019	Статус выполнения
7* Поручить правлению СНТ «Дружба» подготовить проект устава СНТ «Дружба» в новой редакции, организовать его общественное обсуждение и представить на утверждение очередному общему собранию в 2020 году.	1. Проект нового устава подготовлен и обсужден правлением в 2020 году, впервые представлен на обсуждение 14.04.2021 (рассылка по email, размещение на сайте) 2. В проект устава, помимо прочего, закреплён порядок принятия и реализации решений правлением и председателем СНТ «Дружба», сформулированный в решении ВОСЧ от 19.10.2019 по вопросу 10 повестки дня. 3. Получены замечания и предложения по проекту устава от членов СНТ, часть замечаний и предложений учтены при доработке устава. 4. Версия Устава от 09.08.2022 в связи с изменениями от 14.07.2022 в ФЗ-217 представлена на обсуждение в составе материалов к ОС 21.08.2022
8 Поручить правлению СНТ «Дружба» представить для одобрения проект межевания земель общего пользования (далее – ЗОП) СНТ «Дружба», заключение о необходимости постановки на учёт и регистрации объектов капитального строительства (далее – ОКС) и организовать их общественное обсуждение.	1. Проект межевания ЗОП подготовлен при предыдущем составе Правления, однако в регистрации ЗОП было отказано. 2. Подготовленный Правлением план решения «проблемы ЗОП» представлен в отчёте далее. 3. По решению ВОС 17-24.07.2022 Низовцеву А.С. выдана доверенность на проведение комплексных кадастровых работ для регистрации ЗОП (включая подъездную дорогу), от подписания Акта, фиксирующего взаимные обязательства Правления и поверенного Низовцев А.С. отказался.

1. О статусе исполнения решений ВОСЧ 19.10.2019 (3/3)

Текст решения ВОСЧ 19.10.2019	Статус выполнения
10* Решением ВОСЧ от 19.10.2019 по пункту 10 повестки дня был утвержден порядок принятия и реализации решений правлением и председателем СНТ «Дружба».	Порядок принятия и реализации решений Правлением и Председателем СНТ «Дружба», в целом, в отчетном периоде соблюдался, за исключением сроков подготовки протоколов заседаний и сроков выполнения отдельных решений (подробнее – в заключении РК).

* Номер вопроса в повестке дня и протоколе ВОСЧ 19.10.2019



1. О статусе исполнения решений Внеочередного общего собрания членов СНТ «Дружба» 19.10.19
 2. **О проблемах, стоящих перед СНТ, и предлагаемых/реализуемых решениях**
 3. Финансовое состояние СНТ
 4. О ключевых проектах, реализованных в 2020-21 гг, и источниках их финансирования
 5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП* и ОКС**
 6. Проект решения
- Приложения



* ЗОП – земли общего пользования

** ОКС – объекты капитального строительства (здание Правления, склада и т.д.)

2. Проблемы СНТ и пути их решения – обзор (1/2)

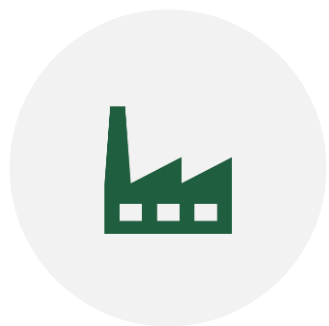
По мнению Правления, перед нашим СНТ стоят следующие фундаментальные проблемы. Предлагаемые/реализуемые пути их решения приведены здесь и далее в Отчете подробнее.



1. Старый Устав

Решение:

утверждение Устава в новой редакции (проект подготовлен)



2. Устаревание инфраструктуры

Решение:

1) решение вопроса о судьбе газовой инфраструктуры (вопрос отложен)

2) своевременная профилактика и ремонт прочих объектов (см. раздел «Реализованные проекты»)



3. Ограниченность источников финансирования

Решение:

1) выявление источников экономии (см. раздел «Реализованные проекты»)

2) полная уплата взносов (см. «Финсостояние СНТ»)

3) добровольное финансирование проектов (см. «Реализованные проекты»)



4. Проблема регистрации ЗОП* и ОКС**

Решение:

1) отмена регистрации ЗОП '01 на физлиц

2) регистрация ЗОП (и далее ОКС) на СНТ

3) передача ЗОП и ОКС в долевую собственность членам СНТ (если такое решение примет ОС)

(см. «Статус межевания и прочие вопросы ЗОП»)



5. Риск застройки прилегающих территорий

Решение:

1) мониторинг информации о планах гос.органов по прилегающим территориям

2) судебная защита интересов СНТ (при необходимости)

* ЗОП – земли общего пользования

** ОКС – объекты капитального строительства (здание Правления, склад и т.д.)

Проблемы СНТ и предлагаемые решения – обзор (2/2)

Текущая деятельность СНТ характеризуется следующими нерешенными вопросами:



1. Обращение с отходами (ТБО)

Решение:

- 1) контроль соблюдения установленных требований
- 2) **внедрен отдельный сбор пластиковой тары**



1.1. Обращение с органическими отходами

Решение:

- 1) Организация вывоза плодовых излишков в урожайные годы в учреждения/организации, осуществляющие их прием (заповедники, дома престарелых и т.п.)



2. Безопасность

Решение:

- 1) Установка шлагбаума с gsm-модулем (по решению ОС)
- 2) Установка забора вдоль центральной дороги (по решению ОС)



2. Безопасность (продолжение)

Решение:

- 3) Устройство второго въезда в СНТ (по решению ОС)
- 4) Найм ЧОП (по решению ОС)



3. Внутренний распорядок

Решение:

- 1) Установление режима пользования спортплощадкой и контроль за его соблюдением
- 2) Принятие Правил внутреннего распорядка на ОС в 2023 году



1. О статусе исполнения решений Внеочередного общего собрания членов СНТ «Дружба» 19.10.19
 2. О проблемах, стоящих перед СНТ, и предлагаемых/реализуемых решениях
 - 3. Финансовое состояние СНТ**
 4. О ключевых проектах, реализованных в 2020-21 гг, и источниках их финансирования
 5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП* и ОКС**
 6. Проект решения
- Приложения



3.1. Финансовое состояние СНТ: доходы за 2020 год



Остаток средств на 01.01.2020 всего – 1 825 222, 76 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 1 787 932,76., из них
 - целевые взносы за подключение к газовой инфраструктуре – 1 144 498,18 руб.,
- в кассе предприятия – 37 290 руб.

Поступления средств в 2020 году всего – 10 064 375,4 рублей, в том числе:

- членские взносы (включая авансы и погашения задолженности за предшествующие периоды) - 4 849 449,28 руб.;
- оплата за проезд грузового транспорта - 331 820,00 руб.;
- пени за несвоевременную оплату взносов - 9 152,16 руб.;
- возмещение стоимости пультов от шлагбаума - 18 900,00 руб.;
- целевые взносы принятые решением общего собрания в 2018г. - 61 585,95 руб.;
- возврат денежных средств товарищества по мировому соглашению с Маскаевым А.В. - 2 018 034,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на производство и монтаж грузового шлагбаума между первой и второй линиями - 34 080,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на ремонт дорожного полотна Зей линии - 18 000,00 руб.;
- добровольные целевые взносы на ремонт дорожного полотна 1ой линии - 1 450 000,00 руб.;
- добровольные целевые взносы на создание уличного освещения пожарных проездов - 202 000,00 руб.;
- возврат необоснованно уплаченного земельного налога на ЗОП - 905 060,27 руб.;
- целевые взносы за подключение к газовой инфраструктуре товарищества - 101 360,31 руб.;
- возмещение стоимости электроэнергии, потребленной арендатором - 19 933,41 руб.;
- возмещение стоимости ремонта шлагбаума виновным лицом - 45 000,00 руб.

3.2. Финансовое состояние СНТ: доходы в 2021 году



Поступления средств в 2021 году всего – 7 944 253,22 рублей, в том числе:

- членские взносы (включая авансы и погашения задолженности за предшествующие периоды) - 4 565 111,66 руб.;
- оплата за проезд грузового транспорта - 370 700,00 руб.;
- пени за несвоевременную оплату взносов - 1 778,84 руб.;
- возмещение стоимости пультов от шлагбаума - 22 800,00 руб.;
- возмещение стоимости электромонтажных работ - 26 850,00 руб.;
- целевые взносы принятые решением общего собрания в 2018г. - 8 776,71;
- добровольные целевые взносы на ремонт дорожного полотна 2ой линии - 419 200,00 руб.;
- добровольные целевые взносы на ремонт дорожного полотна 3ей линии - 466 521,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на ремонт дорожного полотна - 20 000,00 руб.;
- добровольные целевые взносы на модернизацию освещения 1ой линии - 178 584,30 руб.;
- добровольные целевые взносы на модернизацию освещения 2ой линии - 331 555,00 руб.;
- добровольные целевые взносы на модернизацию освещения 3ей линии - 371 000,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на модернизацию освещения 4ой линии - 125 000,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на модернизацию освещения 5ой линии - 65 000,00 руб.;
- добровольные целевые взносы на создание уличного освещения пожарных проездов - 56 548,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на оплату мусорных контейнеров для уборки стихийной свалки на прилегающей к товариществу территории - 131 466,00 руб.;
- добровольный целевой взнос на оплату затрат по анализу воды - 18 558,00 руб.;
- возмещение стоимости электроэнергии, потребленной арендатором, оплата за аренду магазина - 42 222,42 руб.;
- целевые взносы за подключение к газовой инфраструктуре товарищества - 722 581,29 руб.

3.3. Финансовое состояние СНТ: доходы в первом полугодии 2022 года

Поступления средств в 2022 году всего – 2 687 232 рублей, в том числе:

- членские взносы (включая авансы и погашения задолженности за предшествующие периоды) - **2 196 559** руб.;
- оплата за проезд грузового транспорта – 31 300,00 руб.;
- пени за несвоевременную оплату взносов – 874 руб.;
- целевые взносы принятые решением общего собрания в 2018г. – 520 руб.;
- целевые взносы за подключение к газовой инфраструктуре товарищества – 440 545 руб.;
- Аренда магазина – 7680 руб.

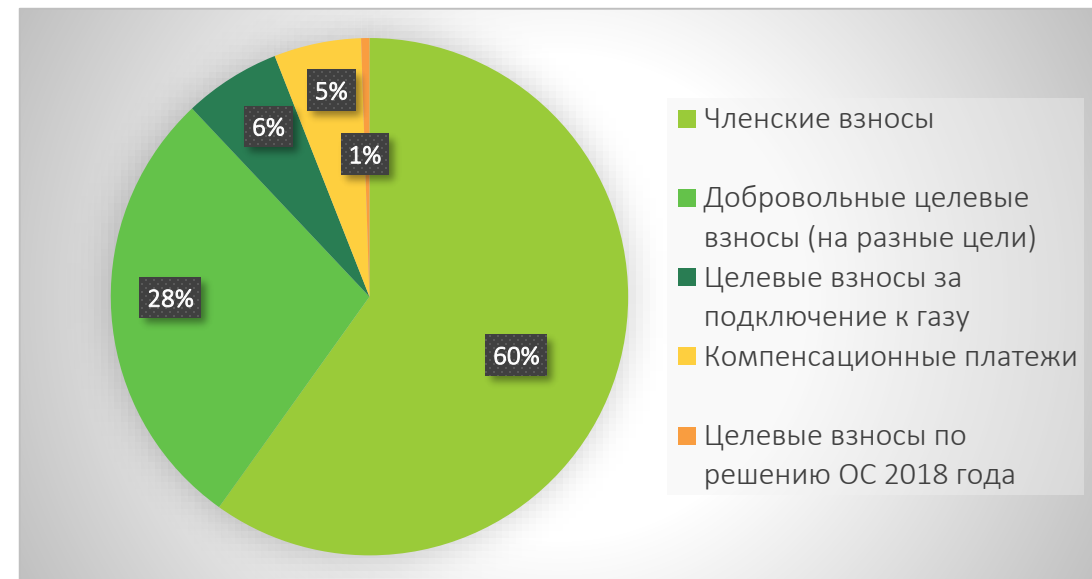
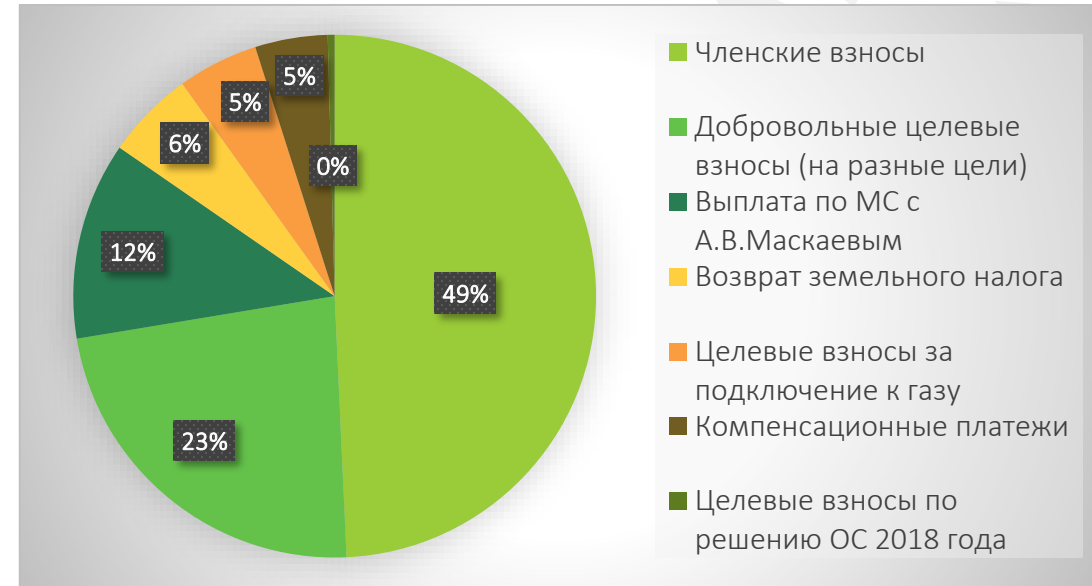
3.4. Статистика доходов за 2020 – 31.08.2021

Поступления за 2020-31.08.2021 составили 16 511 349,9 руб., в том числе:

- членские взносы – 8 136 047,6 руб.
- различные добровольные целевые взносы – 3 817 512, 3 руб.
- выплата по МС с А.В.Маскаевым - 2 018 034,00 руб.
- возврат земельного налога - 905 060,27 руб.
- целевые взносы за подключение к газовой инфраструктуре товарищества – 823 941,6 руб.
- различные компенсационные платежи (плата за проезд грузового транспорта, пени, пульты и т.д.) – 740 391,41 руб.
- целевые взносы по решению ОС 2018 года – 70 362,66 руб.

Без учета разовых поступлений (возврат земельного налога на ЗОП и выплата по МС с А.В.Маскаевым) **поступления за 2020-31.10.2021 составили 13 588 255 руб.**, структура доходов СНТ представлена на диаграмме справа.

Таким образом, основным источником поступлений по-прежнему являются членские взносы. Однако значимой величины достигли также добровольные целевые взносы членов СНТ, в основном, направленные на решение инфраструктурных проблем товарищества.



3.5. Финансовое состояние СНТ



Остаток средств на 31.07.2022 всего – 3 987 206,88 рублей, в том числе:

- на расчетном счете - 3 805 259,96, из них
 - целевые взносы за подключение к газовой инфраструктуре 2 307 653,10 - руб.,
 - возвращенный из ИФНС земельный налог (за вычетом компенсированного) - 829 047,28 руб.,
- в кассе СНТ - 22 222,01 руб.
- под отчетом у председателя товарищества Сидорова А.Ю. - 159 724,91 руб.

Одновременно общая сумма задолженности по взносам по состоянию на 31.07.2022 составила – 1 938 972 руб.

Собираемость взносов снизилась до уровня 79,4 % в 2022

По мнению Правления, **негативное влияние на собираемость взносов имеет:**

- 1) недостаточная информированность членов СНТ о финансовом состоянии СНТ, мероприятиях, проводимых Правлением, в том числе связанная с непроведением ОС в 2020 и 2021 гг, а также
- 2) отказ от практики принудительного взыскания взносов до утверждения смет на 2019-2022 годы.

Одновременно Правление считает необходимым обратить внимание членов СНТ на проведенную работу по **мобилизации средств в виде добровольных взносов членов товарищества** на финансирование работ по ремонту дорожной инфраструктуры товарищества, а также на модернизацию системы освещения и др., что **позволило не ставить в 2020-2021 гг. вопрос об увеличении членских взносов.**

Информация о работе Правления, проведенной для целей обеспечения поступления в бюджет СНТ иных средств приведена в разделах 3.2. и 3.3. далее.

3.6. Финансовое состояние СНТ: Мировое соглашение с Маскаевым А.В. и возврат в бюджет СНТ 2 018 034 рублей.



1. По решению ОС прошлых лет хранение части средств СНТ (целевые взносы, собранные на замену трансформатора) производилось на сберегательных книжках председателя Правления СНТ Маскаева В.П., возглавлявшего СНТ с 1990х гг. и до середины 2017 года.
2. В связи со смертью Маскаева В.П. возникла проблема истребования средств СНТ у его наследника (сына) – Маскаева А.В.
3. Работа по истребованию средств СНТ была начата при предыдущем составе правления под руководством Н.Д.Марченко. Условием возврата денег, которые выдвигал наследник, было **документальное подтверждение сумм, причитающихся СНТ**.
4. По вопросу документального подтверждения между Марченко Н.Д. и Маскаевым А.В. возникли разногласия, после чего Марченко Н.Д. без согласования с Правлением подала иск в суд против Маскаева А.В.
5. Ответчик (Маскаев А.В.) не был согласен с вменяемой ему суммой, считая ее завышенной, и, несмотря на принятия судом 1й инстанции решения в пользу СНТ, выражал готовность обжаловать судебные акты вплоть до уровня Верховного суда РФ.
6. При подаче иска от имени СНТ **не было подано ходатайство о принятии обеспечительных мер, арест средств на счетах Маскаева А.В. наложен не был**, вследствие чего имелся риск одномоментного снятия ответчиком средств со своего счета и последующих длительных и затратных* судебных разбирательств между СНТ и ответчиком, возбуждения исполнительного производства для взыскания (с оплатой исполнительского сбора ФССП в размере 7 % от взыскиваемых сумм) и т.д.
7. Представителями Правления и РК, избранными 19.10.2019, с участием предыдущего председателя Марченко Н.Д. и представителя предыдущего состава РК Калмакова М.А., была проведена проверка расчета суммы, истребуемой у Маскаева А.В. В рамках проверки выявлено **зادвоение в расчете сумм 150.000 рублей** - платеж был учтен в расчете дважды – в декабре 2009 года (дата выдачи средств Маскаеву В.П. на руки) и в феврале 2010 года (зачисление средств на сберкнижку).
8. По результатам перерасчета с Маскаевым А.В. были проведены переговоры о прекращении судебного разбирательства и заключении Мирового соглашения на сумму, уменьшенную на 150.000 руб., а также на сумму процентов за пользование чужими денежными средствами, поскольку было установлено, что средства непрерывно находились на сберкнижке и пользования указанными денежными средствами со стороны наследника не было.
9. **Результатом указанных действия стал одномоментный возврат в бюджет СНТ 2 018 034 рублей (сумма денежных средств СНТ и проценты на нее) и экономия средств СНТ на продолжение судебных разбирательств.**

* Кассационная инстанция, в которой подлежало бы рассмотрение дело в случае продолжения разбирательств – Первый кассационный суд общей юрисдикции – находится в г. Саратов, что потребовало бы дополнительных затрат со стороны СНТ.

3.7. Финансовое состояние СНТ: возврат неправомерно уплаченного земельного налога на ЗОП в сумме 905 060 руб.



1. Правлением во 2 квартале 2020 года проведен анализ состояния расчетов СНТ с бюджетом по земельному налогу. По результатам сверки расчетов с ИФНС № 22 **установлено наличие у СНТ переплаты в сумме налогов, уплаченных за 2016-2019 годы.**
2. Правлением принято решение инициировать процедуру **возврата земельного налога за 2017-2019 годы.** Основанием для возврата является:
 - отсутствие у СНТ объекта налогообложения: земельный участок, в отношении которого СНТ платило налог (земли общего пользования, далее – ЗОП), не принадлежит СНТ, а является совместной собственностью 268 физических лиц, право собственности которых на данный земельный участок было зарегистрировано в 2001 году;
 - отсутствие как юридической, так и технической возможности для зачета налога, уплаченного СНТ, в счет исполнения налоговых обязательств физических лиц – собственников ЗОП по земельному налогу с ЗОП.
3. Правлением констатирована **невозможность возврата налога за 2016 год в сумме (!!!) 493 768 руб. в связи с истечением срока, установленного НК РФ для возврата налога (3 года с момента уплаты, срок пресекательный).**
4. По поручению Правления бухгалтером СНТ Семеновой О.Ф. подготовлены и поданы в ИФНС № 22 уточненные налоговые декларации по земельному налогу, в которых отражена сумма налога к возврату, а также заявления на возврат налога. В связи с отказом ИФНС № 22 осуществить возврат налога в полном объеме, подготовлены и направлены жалобы в УФНС России по Московской области по факту неправомерного отказа в возврате налога, после чего **земельный налог в общей сумме 905 060 рублей в течение нескольких дней возвращен на расчетный счет СНТ.**
5. В связи с тем, что лицами, обязанными уплачивать земельный налог на ЗОП, являются непосредственно физические лица-собственники ЗОП, в случае получения членами СНТ налоговых уведомлений об уплате земельного налога в отношении ЗОП члены СНТ имеют возможность обратиться в Правление для получения возврата части ранее уплаченных членских взносов (400 руб./квартал) либо для зачета указанной суммы в счет платежей. По состоянию на 16.07.2022 **76 013 рублей из ранее возвращенного налога возвращены/зачтены в счет уплаты членских взносов членам СНТ.**
6. Также Правление обращает внимание членов СНТ на тот факт, что доля квартального членского взноса, относящаяся к земельному налогу, в сумме 400 руб./квартал была определена в 2019 году и в предшествующие периоды **произвольно.** Общая сумма средств, собранных с членов СНТ за 2017-19 гг. превысила сумму земельного налога, уплаченного в бюджет за тот же период, примерно на 40 % и сумма такого превышения расходовалась на общехозяйственные цели.fu

3.8. Финансовое состояние СНТ: расходы за 2020 год



Обслуживание газовой инфраструктуры	589 378,56
Вывоз ТБО	1 005 136,96
Электроэнергия	325 894,91
Расходы на оплату труда, страховые взносы, пени	1 661 163,89
Налог в связи с применением УСНО	77 117,30
Общехозяйственные расходы, из них:	1 738 885,38
Услуги связи	21 725,71
Доставка, ремонт трактора, ГСМ председателя/трактора/тример для покоса травы	51 685,50
Канцтовары/картриджи/заправка картриджей/почтовые расходы/хозрасходы/прочие расходы	87 049,25
Газ для отопления мест общего пользования	36 895,46
Электротехнические работы, материалы, уличное освещение, освещение пожарных проездов	300 684,30
Сопровождение, обслуживание, поддержание работоспособности базы 1С, ЭЦП/Услуги по созданию, поддержанию работоспособности сайта	137 313,06
Нотариальные, кадастровые услуги, техническая документация, услуги делопроизводства, охрана труда	77 164,00
Обслуживание газовой инфраструктуры в составе ОХР	158 368,15
Ремонт, обслуживание, содержание санитарной зоны/видеонаблюдение/ремонт и дооборудование шлагбаума, пульты для шлагбаума, дорожные знаки/Поддержание территории и оборудования спортплощадки 241 участка	86 820,00
Ремонтные работы в правлении	1 403,00
Услуги делопроизводства	32 000,00
Техническое обслуживание и ремонт водопровода/ремонт и тех обслуживание гидроузлов	613 071,98
Благоустройство, дренажная система	14 000,00
Корм собаке	11 227,95
Прочие расходы	109 477,12
Услуги банка	75 851,90
Ремонт дорожного полотна, лежащие полицейские из	3 241 309,00
из них ремонт центральной линии	1 181 995,00
1ая линия и пожарные проезды	1 599 610,00
ямочный ремонт 3ей линии	100 000,00
ямочный ремонт 4ой линии	80 000,00
лежащие полицейские	279 704,00
ИТОГО РАСХОДЫ ЗА 2020 год по статьям затрат	8 714 737,90

3.9. Финансовое состояние СНТ: расходы за 2021

2021	
Услуги банка	98 069.69
Техническое обслуживание газовой инфраструктуры	620 528.42
Вывоз ТБО	1 009 628.52
в том числе вывоз мусора с прилегающей территории (поля)	81 000.00
Электроэнергия	381 323.79
ЗП+взносы и налоги (в т.ч. услуги делопроизводства)	1 713 308.19
Налог в связи с применением УСНО, водный налог (в т.ч. который будет уплачен в январе 2022г. за 1 кв 2021г.)	126 621.00
ОХР в том числе:	2 429 011.44
Защитное ограждение ГРП, страхование сети газопотребления, отчет ОПО сети газопотребления	93 820.00
Ремонт, обслуживание ГРП	48 331.95
Газ для отопления мест общего пользования	38 601.37
Благоустройство территории: планировка грунта/механизированная уборка снега/обустройство дренажа/ГСМ для триммера для покоса травы	303 469.88
Юридические услуги	30 000.00
Экспертиза воды из скважины и колодца	20 500.00
Транспортные расходы/доставка материалов/ремонт трактора/ГСМ председателя	122 568.69
Техническое обслуживание и ремонт водопровода/ремонт и техническое обслуживание гидроузлов	30 080.00
Канцтовары/картриджи/заправка картриджей/почтовые расходы/хозрасходы/прочие расходы хозяйственного назначения, запрос документации	83 234.95
Услуги связи	31 304.87
Прочие общехозяйственные расходы	15 175.03
Определение залегания интернет-кабеля	20 000.00
Ремонтные работы в правлении/магазине, материалы для ремонта помещений магазина и правления	110 126.00
Сопровождение, обслуживание, поддержание работоспособности базы 1С, ЭЦП, ЭДО, отчетность/Услуги по созданию, поддержанию работоспособности сайта/ПО	43 461.00
Ремонт, обслуживание, содержание санитарной зоны/видеонаблюдение/ремонт и дооборудование шлагбаума/ пульты для шлагбаума/ Поддержание территории и оборудования спортплощадки 241 участка/ограждение трансформаторной подстанции	83 997.00
Ремонт, модернизация и создание уличного освещения (электротехнические работы и материалы)	1 354 340.70
Ремонт дорожного полотна, транспортная инфраструктура, а именно	1 289 325.98
из них Ремонт дорожного полотна 3 линия	618 050.00
Ремонт дорожного полотна 2 линия	617 784.00
экспертиза дорожного полотна	19 000.00
зеркала уличные, дорожные знаки	34 491.98
ИТОГО	7 667 817.03

3.10. Финансовое состояние СНТ: расходы за первое полугодие 2022



Услуги банка	32 230.37
Услуги за обслуживание газовой инфраструктуры	345 391.25
Вывоз ТБО	364 060.02
Электроэнергия	164 183.07
Зарплата +взносы и налоги (в т.ч. услуги делопроизводства)	849 699.51
Налог в связи с применением УСНО, водный налог (в т.ч. который уплачен в июле 2022г. за 2 кв 2022г.)	28 372.00
Общехозяйственные расходы в том числе:	373 575.70
Услуги связи	15 996.80
Газ горючий для отопления мест общего пользования	29 830.64
Благоустройство территории: планировка грунта/механизированная уборка снега/ГСМ для трактора/тент в санитарную зону	140 276.00
Юридические услуги	4 545.00
Сопровождение, обслуживание, поддержание работоспособности базы 1С, ЭЦП, ЭДО, отчетность/Услуги по созданию, поддержанию работоспособности сайта/ПО	4 554.00
Транспортные расходы/доставка маериалов/ремонт трактора/ГСМ председателя	41 639.22
Ремонт, модернизация и создание уличного освещения (электротехнические работы и материалы)	32 959.81
Страхование сети газопотребления, отчет ОПО сети газопотребления	43 000.00
Канцтовары/картриджи/заправка картриджей/почтовые раходы/хозрасходы/прочие расходы хозяйственного назначения, запрос документации	5 716.23
Ремонт магазина	9 500.00
Техническое обслуживание и ремонт водопровода	45 558.00
ИТОГО	2 157 511.92

3.11.Статистика по годам

Прогноз/Поступление/ Расход /Остаток в разрезе квартальных /составляющих квартальных (3700/5000) на 31.07.2022

Квартальные без газа	Квартальны е с газом	Кол-во кварталов											
3700	5000	4											
4700*	6100*												
Год	Остаток средств на начало года	задолженно сть на начало года	Аванс на начало года	Кол-во участков на начало года	Кол-во участков на конец года	Кол-во участков с газом	Планируемы й приход	Приход средств на конец года	Расход на конец года	% по собираемост и на 31.07.2022	Задолженно сть на конец года	Аванс на конец года	Остаток средств на конец года
2019	710069.5	1006143	502787	285	284	104	4758800	4626800	4390045	97.67	1246299	217429	1732984.21
2020	1732984	1246299	217429	284	283	105	4749200	4573597	5373672.1	96.39	1230480	259404	3721568.7
2021	3721569	1230480	259404	284	284	105	4749200	4384450	5324648	92.36	1191180	275770	3307795.62
2022	3307796	1191180	275770	284	283	107	4759600	1931340	2155623	79.4	1938972	146957	3987206.88
2023				283	283	107	5919600						

* - прогноз на 2023 г.

3.12. Не реализованные из-за задолженности проекты



2022 на 31.07.2022

Не реализованные из-за задолженности проекты .

Задолженность на 31 .07.2022

Должники по квартальным 2022г на
31.07.2022г

Шлагбаум/Видеонаблюдение											31.07.2022г
Составляющие квартальных взносов	Собрано	Задолженнос ть по квартальным взносам	Оплачено по выставленным счетам	Дефицит/Проф ицит	Проект реорганизации ТБО площадки	Усиление контура заземления эл.сети поселка	Шлагбаум(см проект)	Видеонаблюден ие(см проект)	Покраска большого накопительног о бака и водопровода	Забор вдоль центральной линии	1 938 972
охр(2000)	902000	234000	1252599	-350598.8	301270		210000	966784.7	238000	724514.4	
тбо(860)	380120	110080	400136.6	-20016.62							
дф(500)	288000	62500									
газ(1300)	210600	62400	338705	-128105							
эл(340)	150620	13563	164183.1	-13563.07							
Итого	1931340	482543	2155623	-512283.4							

Превышение общехозяйственных расходов и расходов на обслуживание газопровода в 2020 г, компенсировано профicitsом собранных средств по другим статьям расходов, за счет дохода , аванса по квартальным взносам, иных денежных средств находящихся на РС СНТ.Рекомендации по увеличению квартальных составляющих : охр до 3000 р, газ до 1453 р.

3.13. Злостные неплательщики с 2019 г.

2019-2022. на 31.07.2022					
2019					
Составляющие квартальных взносов	Собрано	Задолженность по квартальным взносам	Оплачено по выставлен ным счетам	Дефицит/Про фицит	Должники по квартальным 2019г на 31.07.2022г
охр(1500)	1658500	39500	2761649	-1103149	уч:73,77,78а,82,84,123а,137
тбо(900)	996000	17400	686982.4	309017.6	
дф(500)	554833	10667			
газ(1300)	535600	10400	581190	-45590	
эл(400)	443067	9733	360222	82845	
зоп(400)	438800	14000	188348	250452	
Итого	4626800	101700	4578391	-506424.4	

Превышение общехозяйственных расходов и расходов на обслуживание газопровода в 2019 г, компенсировано профицитом собранных средств по другим статьям расходов, за счета дохода, аванса по квартальным взносам, иных денежных средств находящихся на РС СНТ.Рекомендации по увеличению квартальных составляющих : охр до 2000 р((с последующим увеличением до 3000), газ до 1384 р.Рекомендации по уменьшению квартальных составляющих: тбо до 860 р, эл до 340 р. Ошибочно уплаченный налог на ЗОП вернуть ,составляющую убрать из квартальных взносов(до возвращения ЗОП в собственность СНТ) .

3.14. Злостные неплательщики с 2020 г.



2021					Должники по квартальным 2020г на 31.07.2022г
Составляющие квартальных взносов	Собрано	Задолженность по квартальным взносам	Оплачено по выставленным счетам	Дефицит/Профицит	
охр(2000)	2190200	81800	3198068	-1007868	уч:4,73,77,78а,82,83,84,121,123а,137.186а,252
тбо(860)	942475	13695	981219	-38744.04	
дф(500)	541500	22500	280000		
газ(1300)	527802	7798	581190.5	-53388.48	
эл(340)	371620	13260	325894	45726	
Итого	4573597	139053	5366371	-1054274	
Превышение общехозяйственных расходов и расходов на обслуживание газопровода в 2020 г, компенсировано профицитом собранных средств по другим статьям расходов, за счета дохода, аванса по квартальным взносам, иных денежных средств находящихся на РС СНТ.Рекомендации по увеличению квартальных составляющих : охр до 3000 р, газ до 1409 р.					

3.15. Злостные неплательщики с 2021 г.



2022					
Составляющие квартальных взносов	Собрано	Задолженность по квартальным взносам	Оплачено по выставленным счетам	Дефицит/Профицит	Должники по квартальным 2021г на 31.07.2022г
охр(2000)	2097200	174800	3044733	-947532.6	уч:4,28,68,71,73,75,77,78а,82,83,84,88,96,98,121,123а,133а,136а,137,149,154,186а,201,201а,225,247,249,252,254
тбо(860)	903430	66650	899575.2	3854.82	
дф(500)	525250	40250	478237		
газ(1300)	503100	42900	607934.5	-104834.5	
эл(340)	355470	32130	381323.8	-25853.79	
Итого	4384450	356730	5411803	-1074366	
Превышение общехозяйственных расходов и расходов на обслуживание газопровода в 2020 г, компенсировано профицитом собранных средств по другим статьям расходов, за счета дохода , аванса по квартальным взносам, иных денежных средств находящихся на РС СНТ.Рекомендации по увеличению квартальных составляющих : охр до 3000 р, газ до 1447 р.					

3.16. Финансовое состояние СНТ: фонд оплаты труда (вкл. страховые взносы) за 2020 год



ФИО	ЗП до вычета налогов	Сумма страховых взносов			
			январь.20		
Марченко Наталья Дмитриевна	115 187,78		Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00	
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00	
Семенова Оксана Федоровна	15 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34 000,00	
Сидоров Александр Юрьевич	32 941,18		Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00	
Итого	178 128,96	48 906,23	Итого	99 000,00	29 898,00
			апрель.20		
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00	
Копейкин Дмитрий Федорович	25 862,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34 000,00	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Сидоров Александр Юрьевич	53 800,92	
Итого	109 862,00	33 126,60	Итого	117 800,92	35 575,88
			сентябрь.20		
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34 000,00	
Итого	84 000,00	25 368,00	Сидоров Александр Юрьевич	28 636,36	
			Итого	92 636,36	27 976,18
			октябрь.20		
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	29 334,60	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34 000,00	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00	
Итого	99 000,00	29 898,00	Итого	113 334,60	34 227,04
			ноябрь.20		
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34 000,00	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Итого	84 000,00	25 368,00
Итого	99 000,00	29 898,00	Итого		
			декабрь.20		
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34 000,00	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00	
Итого	99 000,00	29 898,00	Итого	99 000,00	29 898,00
			ИТОГО за 2020 год		
				1 274 762,84	

3.17. Финансовое состояние СНТ: ФОТ за 2021 год



ФИО	ЗП до вычета налогов	Сумма страховых взносов	ФИО	ЗП до вычета налогов	Сумма страховых взносов
	янв.21			июл.21	
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15000	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15000	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34000	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Сидоров Александр Юрьевич	35000	
Итого	99 000,00	29 898,00	Собиняков Александр Владимирович	15000	
фев.21			Итого	114 000	29898
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		авг.21		
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15000	
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15000	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Семенова Оксана Федоровна	39427.56	
Итого	99 000,00	29 898,00	Сидоров Александр Юрьевич	35000	
мар.21			Собиняков Александр Владимирович	15000	31537.13
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Итого	119 428	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		сен.21		
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15000	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	23198.24	
Собиняков Александр Владимирович	15 000,00		Семенова Оксана Федоровна	29363.64	
Итого	114 000,00	29 898,00	Сидоров Александр Юрьевич	35000	
апр.21			Собиняков Александр Владимирович	15000	30 973.67
Кассиров Ботир Абдувахобович	9 545,45		Итого	117 562	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		окт.21		
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15000	
Сидоров Александр Юрьевич	41 049,48		Копейкин Дмитрий Федорович	7142.86	
Собиняков Александр Владимирович	15 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34000	
Итого	114 594,93	30 077,67	Сидоров Александр Юрьевич	35000	
май.21			Собиняков Александр Владимирович	15000	27 525.15
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Итого	106142.86	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		ноя.21		
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	15000	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15000	
Собиняков Александр Владимирович	15 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34000	
Итого	114 000,00	29 898,00	Сидоров Александр Юрьевич	35000	
июн.21			Собиняков Александр Владимирович	15000	29898
Кассиров Ботир Абдувахобович	15 000,00		Итого	114000	
Копейкин Дмитрий Федорович	15 000,00		дек.21		
Семенова Оксана Федоровна	34 000,00		Кассиров Ботир Абдувахобович	25970.31	
Сидоров Александр Юрьевич	35 000,00		Копейкин Дмитрий Федорович	15000	
Собиняков Александр Владимирович	15 000,00		Семенова Оксана Федоровна	34000	
Итого	114 000,00	29 898,00	Сидоров Александр Юрьевич	35000	
			Собиняков Александр Владимирович	15000	33211.03
			Итого	124970.31	

3.18. Финансовое состояние СНТ: выводы

1. В 2020-21 года Правлением предпринят ряд действий, направленных на **увеличение финансовых ресурсов СНТ**:
 - ведется адресная разъяснительная работа с неплательщиками взносов о необходимости их уплаты;
 - привлечены средства в виде добровольных пожертвований на нужды СНТ в общей сумме более 3,8 млн.рублей, что позволило профинансировать проекты, направленные, в основном, на поддержание в надлежащем состоянии инфраструктуры СНТ;
 - возвращены на расчетный счет СНТ средства, ранее размещенные на сберкнижках Маскаева В.П.;
 - возвращен на расчетный счет СНТ неправомерно уплаченный в 2017-2019 земельный налог;
 - привлечен к оплате членских взносов в размере, включающем газовую составляющую, член СНТ, чей дом был газифицирован, однако в учете СНТ участок ранее числился как не газифицированный, а также взысканы неуплаченные членские взносы (газовая составляющая) за 3 предшествующих года
2. Несмотря на то, что поступления средств на р/с СНТ в 2020-21 гг значительно увеличились по сравнению с предшествующими годами, **рост тарифов на коммунальные услуги** (вывоз мусора, освещение, газ и обслуживание газопровода) с одновременным ростом объемов их потребления в связи с пандемией COVID-19 и увеличением числа проживающих на территории СНТ **не позволяет аккумулировать значительные средства для создание резерва на будущее или реализацию проектов развития инфраструктуры СНТ без привлечения добровольных взносов.**
3. Несмотря на то, что значительная часть расходов СНТ определяется внешними поставщикам ресурсов, Правление **изыскивает возможности для минимизации расходов**, в частности:
 - реализуется **проект модернизации освещения СНТ**, по результатам которого ожидаемая годовая экономия расходов на освещение составит порядка 100 тыс. рублей в год
 - **организован отдельный сбор пластиковых отходов (экономия - 36585,6руб.)**
 - в урожайном 2021 г.организован и осуществлен **без затрат для СНТ вывоз суммарно около 3,5 тонн плодовых отходов**, что позволило помимо небольшой экономии расходов на вывоз мусора также предотвратить выброс этих отходов не только в мусорные контейнеры, но и в лес.
4. Правление осознает, что негативное влияние на поступление членских взносов имеет недостаточная информированность членов СНТ о финансовом состоянии СНТ, мероприятиях, проводимых Правлением и поздним проведением Общего собрания.
5. Сметы и финансовые обоснования взносов, подготовленные Правлением в том числе за истекшие периоды, представлены для рассмотрения на ОС (отдельный вопрос повестки дня ОС).



1. О статусе исполнения решений Внеочередного общего собрания членов СНТ «Дружба» 19.10.19
2. О проблемах, стоящих перед СНТ, и предлагаемых/реализуемых решениях
3. Финансовое состояние СНТ
4. **О проектах, реализованных в 2020-2021 гг, и источниках их финансирования**
5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП* и ОКС**
6. Проект решения



* ЗОП – земли общего пользования

** ОКС – объекты капитального строительства (здание Правления, склада и т.д.)

4.1. О проектах, реализованных в 2020-2022 годах



В 2020-2022 Правлением был реализован ряд проектов, направленных на **улучшение инфраструктуры СНТ**, в том числе:

- проведен ремонт Центральной линии с установкой «лежачих полицейских» (2020 год)
- проведен ремонт 1-й линии с установкой «лежачих полицейских» (2020 год)
- проведен ремонт пожарных проездов (2020 год)
- проведен ремонт 2-й линии (2021 год)
- проведен ремонт 3-й линии (2021 год)
- организовано освещение пожарных проездов (2020-2021)
- проведена модернизация системы освещения СНТ (2020-2022).

Кроме того, в рабочем режиме проводились работы, связанные с **поддержанием инфраструктуры СНТ в надлежащем состоянии**, в том числе:

- Ремонтные/восстановительные работы на системе водоснабжения: замена глубинного насоса и кабеля питания (скв.2), очистка трубы подачи воды (скв.2), очистка большого накопительного бака, установка системы управления насосом Лоцман на 1 и 2 водозаборных узлах, ремонтные работы на летнем водопроводе в 2020 и 2021 гг, проведен ремонт кровли водозаборного узла 2 и др.;
- Работы по восстановлению дренажной системы СНТ: расчищена большая дренажная канава в районе уч. 126а, расчищено русло дренажной канавы между участками 57 и 59, а также между участками 123 и 60 и др.;
- Работы, связанные с выполнением предписаний Мособлгаза и содержанием системы газоснабжения в надлежащем состоянии: восстановлена дверь ГРП после аварии (за счет средств виновного лица), установлена ограда ГРП, осуществлен ремонт ограждения газового вентиля ГВД в Жаворонках, установлены информационные таблички на ограде газового вентиля вблизи СНТ, проведена подготовка здания ГРП к морозам, проведен монтаж новой опоры катодной защиты ГНД и др.;
- Реорганизована площадка для накопления ТБО, установлено освещение, ведется видеофиксация нарушений наполнения контейнеров для ТБО
- Произведена замена вентильных задвижек магистрального водопровода в 2022 г.
- и многие другие.

4.2. Модернизация системы освещения СНТ -



Цели проекта: снижение расходов на освещение общественных территорий, комфорт и безопасность перемещения людей и транспорта в темное время суток.

Особенности реализации: проведены опросы жителей каждой линии; по каждой линии получено одобрение проекта большинством голосов.

Период реализации: июнь-сентябрь 2021

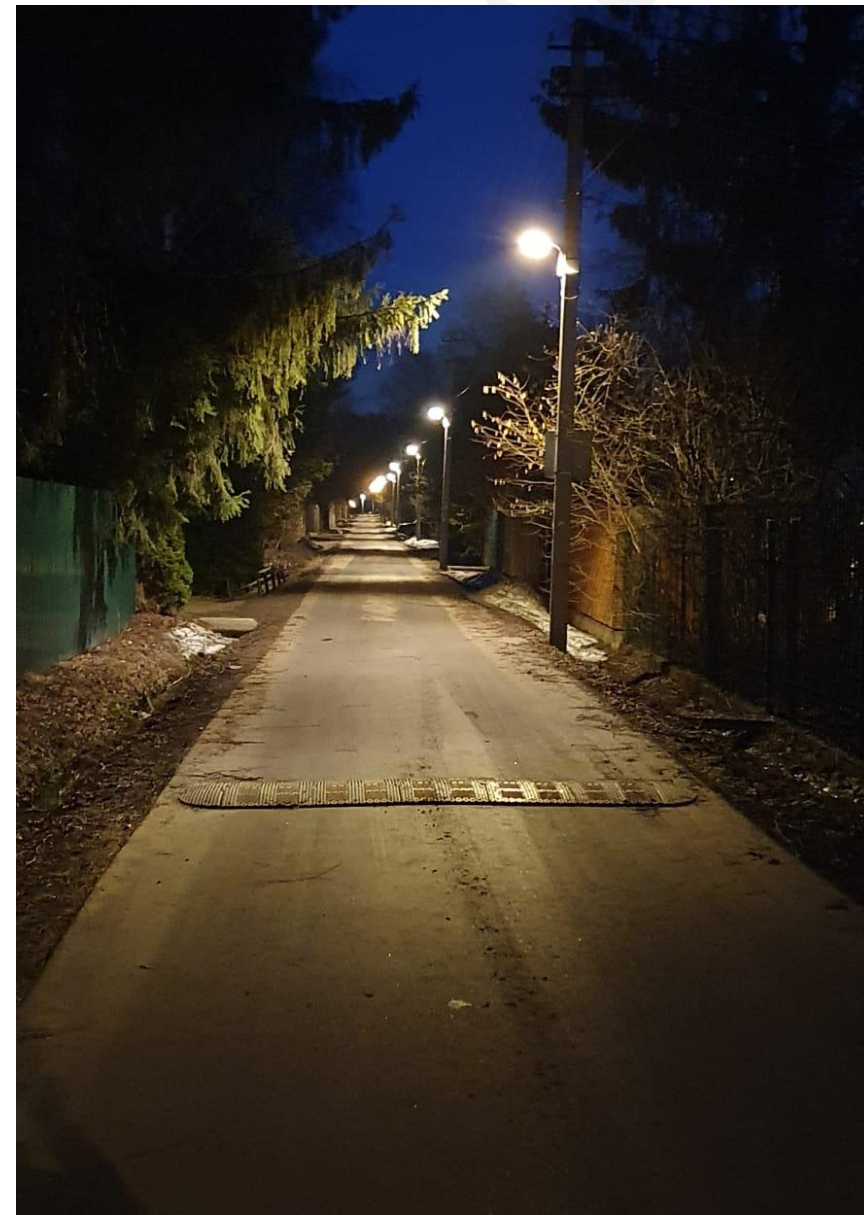
Источники финансирования: см.таблицу.
Средства бюджета СНТ не использовались.

Ожидаемый результат: лучший уровень освещенности территории СНТ в темное время суток, **снижение затрат на освещение общественных территорий примерно на 92.000 руб/год.**

Ближайшие задачи для завершения проекта:

- 1) Зарегистрировать в Мосэнергосбыте двух новых счетчиков (один уже подан на регистрацию, второй в работе).

Освещение пожарных проездов	495 496,43
Добровольные целевые взносы и безвозмездно переданные материалы	495 496,43
Количество членов СНТ, внесших добровольные взносы/материалы	20
Средства бюджета СНТ	0,00
Освещение 1й линии	259 163,00
Добровольные целевые взносы	259 163,00
Количество членов СНТ, внесших добровольные взносы	2
Средства бюджета СНТ	0,00
Освещение 2й линии	338 055,42
Добровольные целевые взносы	338 055,42
Количество членов СНТ, внесших добровольные взносы	1
Средства бюджета СНТ	0,00
Освещение 3й линии	371 033,33
Добровольные целевые взносы	371 033,33
Количество членов СНТ, внесших добровольные взносы	2
Средства бюджета СНТ	0,00
Освещение 4й линии	272 000,00
Добровольные целевые взносы	272 000,00
Количество членов СНТ, внесших добровольные взносы	1
Средства бюджета СНТ	0,00



Проведенные работы по модернизации системы освещения СНТ получили положительную оценку в Мосэнергосбыте.

4.3. Ремонт покрытия центральной дороги СНТ (горячий асфальт)



Цели проекта: ремонт дорожного покрытия центральной дороги СНТ методом горячего асфальтирования

Период реализации – август 2020 года

Источники финансирования:

- Ремонт дорожного покрытия – 1 181 904,76 руб. за счет средств, полученных по МС с Маскаевым А.В.;
- Установка лежачих полицейских – 179 704 руб. за счет средств дорожного фонда СНТ.

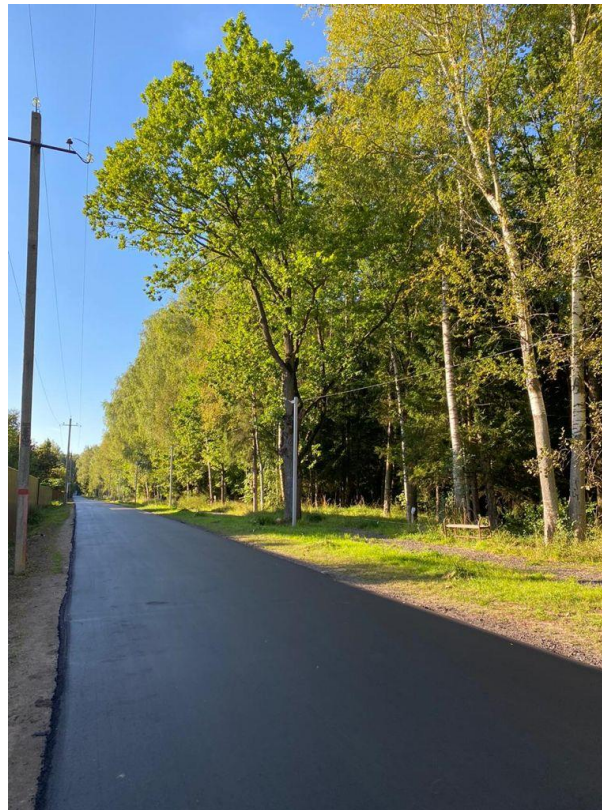
Результат: комфорт для садоводов, устранение риска ущерба для личного транспорта, снижение рисков ДТП за счет установки лежачих полицейских.

Дополнительно в 2021 году были установлены **зеркала** напротив выезда с каждой линии (профинансировано за счет добровольного взноса члена СНТ).

Последующие проблемы: местное растрескивание полотна дорожного покрытия после зимы 2020-21 годов

Решение: проведение экспертизы полотна (август-сентябрь 2021), после чего планируется предъявление претензии исполнителю в рамках гарантийного срока.

Бюджет: экспертиза – 19.000 руб. за счет средств дорожного фонда СНТ.



4.4. Ремонт дорожного покрытия 1-й линии

Цели проекта: ремонт дорожного покрытия 1й линии методом горячего асфальтирования, установка «лежачих полицейских» для предотвращения превышения скорости

Период реализации – август-сентябрь 2020 года

Источники финансирования:

- Ремонт дорожного покрытия – за счет добровольных взносов 4 членов СНТ (без привлечения средств бюджета СНТ);
- Установка лежачих полицейских - 100 тыс. руб. за счет средств дорожного фонда 1й линии (установка «лежачих полицейских»)

Результат: высокое качество дорожного покрытия, комфорт для садоводов, устранение риска ущерба для личного транспорта.

Последующие проблемы:

- 1) Возрастание трафика через 1ю линию
- 2) Несоблюдение жителями и внешним автотранспортом (такси, службы доставки и т.п.) скоростного режима, создающее опасность для людей и домашних животных.

Решение: планируется установка дополнительных ЛП в первом и втором десятках линии. Источник – добровольные целевые взносы членов СНТ.





1. О статусе исполнения решений Внеочередного общего собрания членов СНТ «Дружба» 19.10.19
 2. О проблемах, стоящих перед СНТ, и предлагаемых/реализуемых решениях
 3. Финансовое состояние СНТ
 4. О ключевых проектах, реализованных в 2020-21 гг, и источниках их финансирования
 5. **Статус межевания и кадастрового учета ЗОП* и ОКС****
 6. Проект решения
- Приложения



5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП и ОКС (1/4)

По состоянию на текущую дату

- Земли общего пользования СНТ (далее - ЗОП) с 2001 года находятся в собственности 268 физических лиц-членов СНТ по состоянию на 2001 год – кадастровый номер этого земельного участка **50:20:0041707:141**;
- историю возникновения у указанных 268 лиц права собственности на ЗОП достоверно установить не удалось; один из членов СНТ, являвшийся в 2001 году членом СНТ и являющийся им до настоящего времени и входящий с число 268 лиц-сособственников, обратился в 2020 году по просьбе Правления в Росреестр за получением копий документов, на основании которых было зарегистрировано право собственности 268 лиц на ЗОП, однако в Росреестре такие документы отсутствуют;
- при этом как минимум до 2014-15 гг в Государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) права на ЗОП были зарегистрированы также и за СНТ, причем у ЗОП существовал второй кадастровый номер (50:20:0041407:783); в настоящее время у данного земельного участка правообладатель отсутствует; информации об основаниях прекращения права также не имеется;
- ряд физических лиц из числа собственников ЗОП к настоящему моменту выбыли из состава членов СНТ и не являются собственниками индивидуальных земельных участков в границах СНТ: продали участки, подарили участки, умерли и т.п. Однако указанные лица по-прежнему являются собственниками ЗОП, что в ряде случаев нарушает их права: люди получают требования об уплате земельного налога, отказы в различных мерах социальной поддержки многодетным семьям в связи с наличием собственности на ЗОП и т.п. Кроме того, состав плательщиков земельного налога по ЗОП не совпадает с актуальным составом собственников земельных участков в границах СНТ, что нарушает права добросовестных плательщиков земельного налога (количество плательщиков земельного налога на ЗОП меньше, чем должно было бы быть);
- для определения границ земельного участка **50:20:0041707:141** проведены работы по подготовке межевого плана (при прежнем составе Правления), однако в проекте межевого плана имеется ряд неточностей, требующих устранения (см. ответ Росреестра на следующем слайде);
- СНТ отказано в постановке на кадастровый учет объектов капитального строительства (ОКС), поскольку ОКС размещены на земельном участке, который СНТ не принадлежит (принадлежит 268 физическим лицам);
- ни коем образом **не закреплены права СНТ на подъездную дорогу**: сформирован временный земельный участок с кадастровым номером 50:20:0000000:296827, срок его «временного» статуса истек, однако СНТ отказано в исключении сведений об этом участке из ГКН как ненадлежащему заявителю.

5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП и ОКС (2/4)

Ответ Росреестра по ЗОП

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской области

*Земельный
общего пользования*

Кому: СНТ «Дружба»
Представитель: по доверенности –
Марченко Наталья Дмитриевна
Адрес: МФЦ Московской области

УВЕДОМЛЕНИЕ о приостановлении государственного кадастрового учета

от «01» июля 2019 г.

№ 50-0-1-309/3001/2019-16150

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 01.07.2019 в осуществление действий по вх. № 50-0-1-309/3001/2019-16150 объекта недвижимости с кадастровым номером 50:20:0041707:141.

Согласно части 1 статьи 29 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе, проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В связи с проверкой, проведенной в соответствии с Законом о регистрации и требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее – Требования) выявлено:

- Кадастровый инженер, согласно части 1 статьи 31 Федерального закона от 04.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 03.08.2018) вправе осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Реквизит "4" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" межевого плана в нарушение п.30 Приложения № 2 (Требования к подготовке межевого плана) к приказу Минэкономразвития от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава...» не содержит сведений о форме организации кадастровой деятельности кадастрового инженера.

В формуле, применяемой для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Мг), указанной в реквизите «2» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» межевого плана, указано значение средней квадратической погрешности местоположения точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта Государственной геодезической сети, при этом в разделе «Схема геодезических построений» точка съемочного обоснования не указана.

- в нарушение пункта 31 Требований в таблице реквизита "1" раздела "Исходные данные" не указано картографическое произведение, на основании которого подготовлен раздел "Схема расположения земельных участков"

- в нарушение приказа Росреестра от 10.07.2015 г. N П/367 во взаимосвязи с пунктом 34 Требований представленный межевой план в форме электронного документа XML не содержит поле «Агеа» для уточняемого земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041407:53, 50:20:0041407:673 (отсутствует реквизит «4» раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях»).

- в нарушение пункта 74 Требований раздел "Схема геодезических построений" не отражено схематичное изображение объекта кадастровых работ, расположение пунктов геодезической основы, расположение точек съемочного обоснования с указанием схемы геодезических построений по их определению относительно пунктов геодезической основы, приемы определения координат характерных точек границ земельного участка относительно точек съемочного обоснования.

- Граница земельного участка 50:20:0041707:141, о кадастровом учете которого представлено заявление пересекает границы земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0041407:781, 50:20:0041707:140, 50:20:0000000:296827.

- Имеются противоречия (межевой план и фрагмент генплана) в части конфигурации земельного участка.

- В нарушение пункта 59 Требований не включены сведения о существующих координатах характерных точек границ уточняемых земельных участков в реквизит "1" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках".

- В представленном межевом плане имеются противоречия в части указания сведений об описании закрепления точек границы уточняемого земельного участка (раздел 1 «Сведения о характерных точках границы земельного участка», раздел "Заключение кадастрового инженера").

5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП и ОКС (2/4)

Ответ Росреестра по ЗОП (продолжение)

- В нарушении пункта 62 Требований, при невозможности получения информации о правообладателях смежных земельных участков, указанной в пункте 61 Требований, в отношении соответствующих частей границы земельного участка реквизит "4" разделов "Сведения об уточняемых земельных участках и их частях", не заполняется, и в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся сведения о выполненных кадастровым инженером действиях по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков.

Таким образом, в разделе "Заключение кадастрового инженера" отсутствуют сведения о выполненных кадастровым инженером действиях по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков. При подготовке межевого плана не были использованы выписки из Единого государственного реестра прав, кадастровые выписки о смежных земельных участках, либо уведомления об отсутствии запрашиваемых сведений, в «Заключении кадастрового инженера» информация о том что данные сведения запрашивались отсутствует.

Публикация в печатном издании извещения о проведении собрания о согласовании границ земельного участка не может быть принята в качестве доказательства согласования, поскольку указанный способ извещения является чрезвычайным и призван обеспечить необходимые гарантии уведомления заинтересованных лиц в случае, если индивидуальное оповещение об этом событии путем направления почтового отправления невозможно или же не дало позитивного результата.

- в нарушение части 9 статьи 39 Закона в "извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка" не указаны: кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки.

Осуществление действий по кадастровому учету №50-0-1-309/3001/2019-16150 приостанавливается до устранения причин, но не более чем на три месяца с даты принятия первого решения о приостановлении. Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом о недвижимости, может быть обжаловано в административном порядке* (часть 9 статьи 26 Закона о регистрации) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при Управлении Росреестра по Московской области (Заявление об обжаловании решения о приостановлении в апелляционную комиссию необходимо подать в течение

тридцати дней с даты принятия решения о приостановлении). Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона о регистрации (статья 27 Закона о регистрации).

Заявитель вправе представить в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона о регистрации заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (Учетно-регистрационные действия могут быть приостановлены заявителем не более чем на шесть месяцев однократно), а также в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона о регистрации заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (При прекращении государственной регистрации права половина уплаченной государственной пошлины подлежит возврату на основании заявления плательщика в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации).

Государственный регистратор
тел. +7 499 148 82 60

Н.В.Паршина

5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП и ОКС (3/4)

По состоянию на текущую дату (окончание)

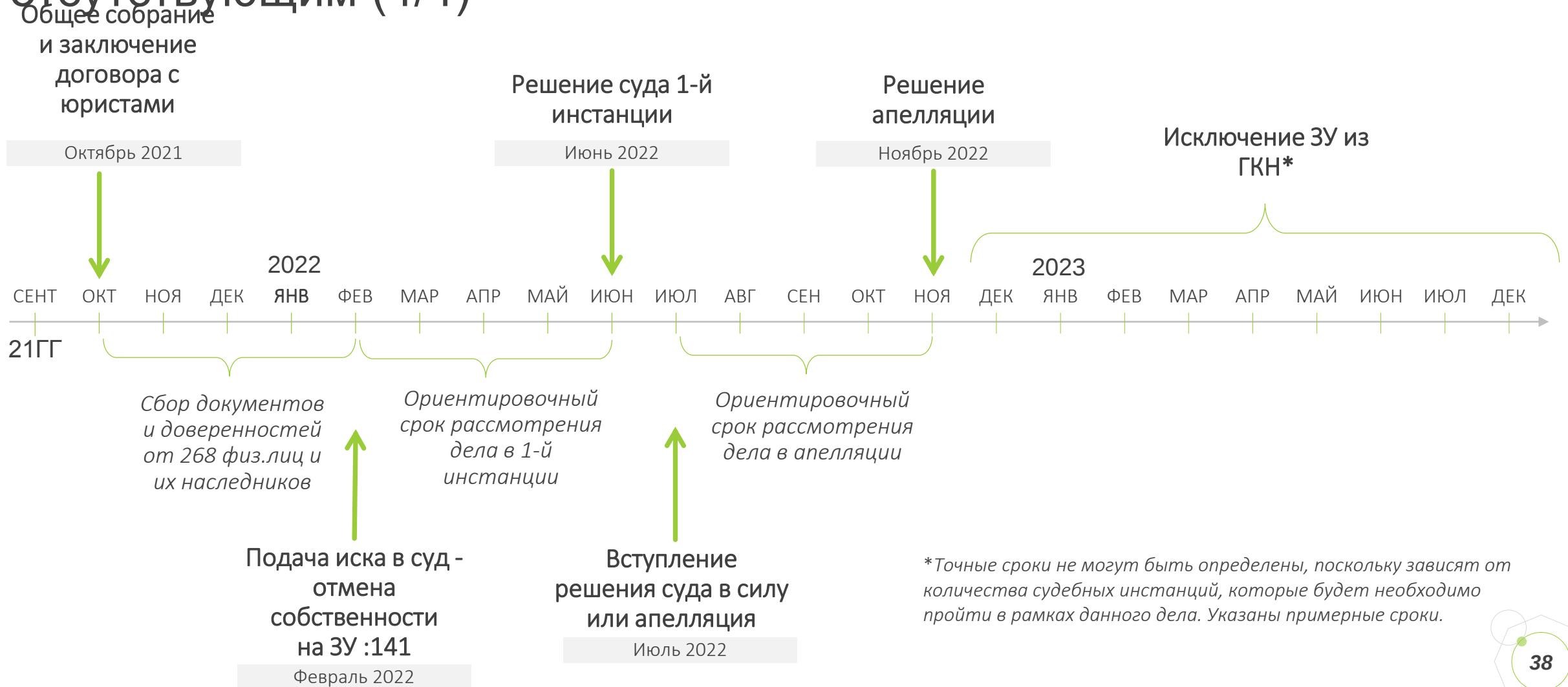
- Правлением проведены многочисленные консультации (бесплатно для СНТ) по вопросу о возможных дальнейших действиях, целью которых явилось бы завершение процесса межевания ЗОП и внесение в Государственный кадастр недвижимости данных о границах ЗОП;
- Правлением был подготовлен план мероприятий, рассчитанный на 1,5-2 года, целью которого будет возвращение земельного участка (ЗОП) в собственность СНТ (с включением в его состав площади подъездной дороги и площади общественной зоны на бывшем участке 241), с возможностью в будущем
 - осуществить постановку на кадастровый учет и осуществить признание права собственности за СНТ на ОКС
 - по завершении всех регистрационных действий передать решением ОС все зарегистрированные объекты (ЗОП + ОКС) в долевую собственность физических лиц, при этом в дальнейшем такое право собственности будет «автоматически следовать судьбе» права собственности физического лица на индивидуальный земельный участок (по аналогии с долей в праве на общее имущество в многоквартирном жилом доме), что исключит повторение в будущем существующей ситуации с несовпадением круга собственников индивидуальных участков и круга собственников ЗОП.

Поскольку сценариев решения «проблемы ЗОП» в административном порядке не выявлено, **ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ** включал инициирование 2 судебных процессов:

- 1) Подачу искового заявления от физических лиц о признании их права общей совместной собственности на участок зоп с кадастровым номером **50:20:0041707:141** отсутствующим (рассматривается Одинцовским городским судом, в случае отказа апелляция в Московском областном суде). В результате удовлетворения иска и исполнения судебного решения будет произведено погашение в ЕГРН записи о правах 268 физ.лиц на ЗОП;
- 2) Подачу искового заявление СНТ, как некоммерческой организации к Администрации Одинцовского городского округа **об установлении границ земельного участка ЗОП СНТ** (и, возможно, иска о признании права собственности СНТ на ЗОП). На основании судебного решения в ЕГРН будут внесены сведения о конкретных координатах характерных точек участка ЗОП, т.е. определены его границы.

Денежные средства на оплату судебных расходов были предусмотрены в смете СНТ на 2022 годы, но по причине передаче дел инициативной группе, возглавляемой А.С.Низовцевым по решению ВОС 17-24.07.2022, а также большой задолженности вопрос финансирования работ остается открытым

5. Примерный график* (*подготовлен к ОС осенью 2021*) реализации проекта по ЗОП в части признания права собственности 268 физических лиц на ЗУ 50:20:0041407:141 отсутствующим (4/4)





1. О статусе исполнения решений Внеочередного общего собрания членов СНТ «Дружба» 19.10.19
2. О проблемах, стоящих перед СНТ, и предлагаемых/реализуемых решениях
3. Финансовое состояние СНТ
4. О ключевых проектах, реализованных в 2020-21 гг, и источниках их финансирования
5. Статус межевания и кадастрового учета ЗОП* и ОКС**

6. Проект решения

Приложения





8. Проект решения Общего собрания членов СНТ по вопросу повестки дня:

1. Отчет Правления за период 20.10.2019-20.08.2022 утвердить.
2. Признать работу Правления в 2020-2022 годах удовлетворительной.
3. Согласиться с заключением Правления по вопросу о применении механизма исключения из членов СНТ за неуплату взносов.
4. Обратить внимание Правления на необходимость выполнения решений Общего собрания в установленный такими решениями срок.
5. Обратить внимание Правления на необходимость повышения информированности членов СНТ о деятельности Правления в текущем режиме.
6. Обратить внимание Правления на необходимость выполнения норм Федерального закона № 217-ФЗ о периодичности созыва общего собрания (минимум 1 раз в год).
7. Предложить Правлению более активно использовать возможность проведения собраний в заочной форме.



Приложения:

1. Заключение по вопросу об исключении граждан из числа членов СНТ «Дружба»
(во исполнение решения ВОСЧ от 19.10.19, п. 2)

Команда

Правление, действовавшее в 2020-2022 гг. избрано внеочередным общим собранием членов СНТ Дружба 19.10.2021



**Александр
Сидоров**

Председатель
Товарищества,
Председатель
Правления



**Георгий
Горшков**

Член Правления
Общие вопросы



**Михаил
Зенадзе**

Член Правления,
ответственный за газ
Скончался **30.03.2022**



**Екатерина
Кузнецова**

Член правления,
юридические
вопросы



**Сергей
Маляревский**

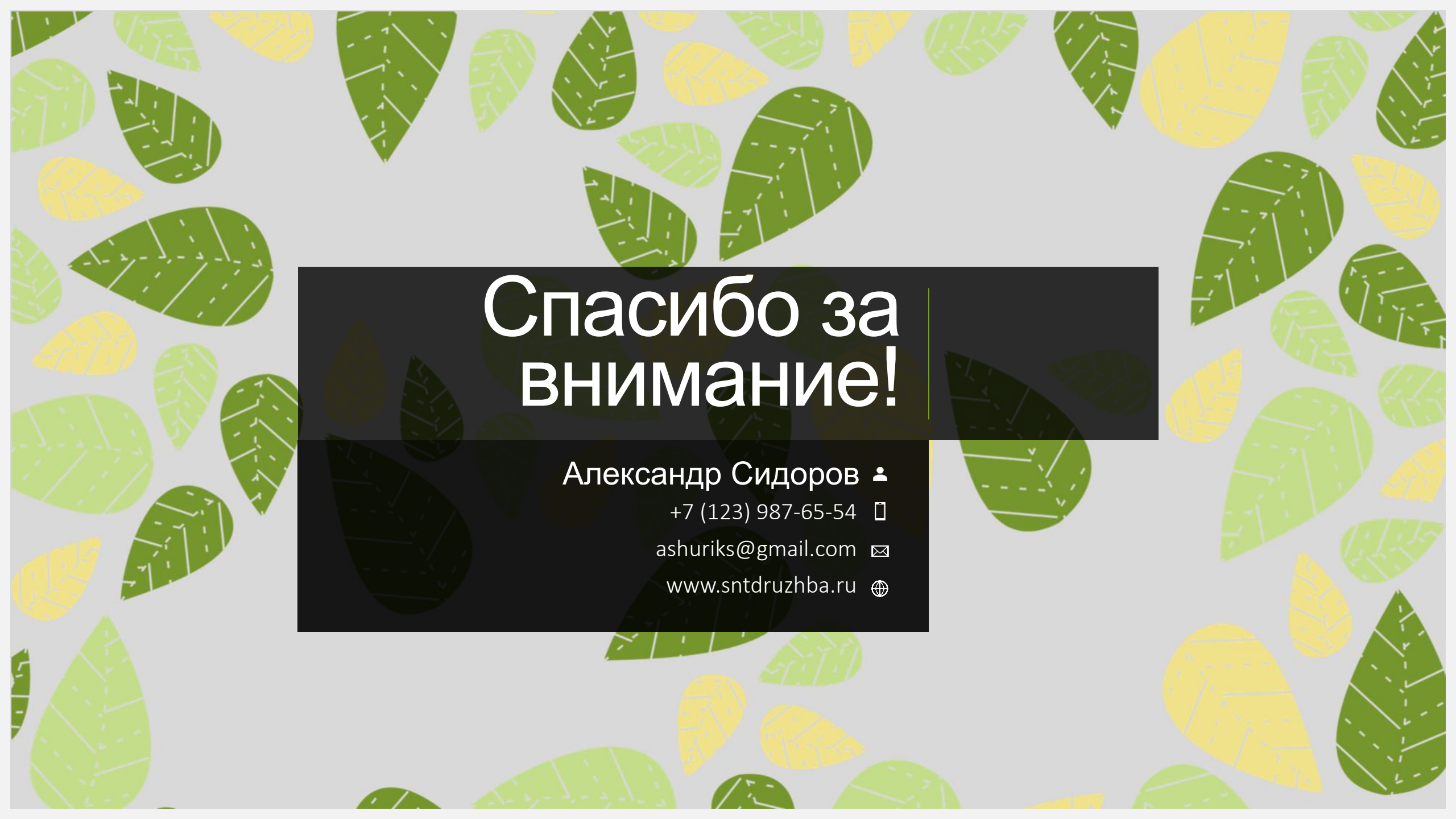
Член Правления,
ответственный за
водоснабжение



**Дмитрий
Савин**

Член Правления,
ответственный за
обращение с ТБО

Дмитрий Лебедев – с осени 2020 года не участвовал в работе Правления



Спасибо за внимание!

Александр Сидоров 

+7 (123) 987-65-54 

ashuriks@gmail.com 

www.sntdruzhba.ru 