

**САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО
"КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ДРУЖНОЕ"
ИНН 4703118797 ОГРН 1104703003954**

**ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ (ПРАВЛЕНИЯ) СНТ "КП ДРУЖНОЕ"
об итогах деятельности за 2022 ГОД**

1. В рассматриваемый период деятельности председателем товарищества и председателем Правления товарищества являлся Пономарев Виталий Юрьевич.

2. Деятельность товарищества основывается на приходно-расходной смете, действующей с 01.01.2020 года, утвержденной решением общего собрания членов товарищества с участием в голосовании собственников, осуществляющих ведение садоводства без участия в товариществе.

3. На протяжении всего 2022 года с участием обслуживающей компании шла каждодневная, ответственная, скурпулезная работа по обеспечению жизнедеятельности товарищества (поселка), обеспечению надлежащего функционирования инфраструктуры поселка.

4. ОБСЛУЖИВАНИЕ ПРОЕЗДОВ (ПРОХОДОВ), ДРЕНАЖНОЙ СИСТЕМЫ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. обеспечено поддержание дорожного покрытия внутрипоселковых проездов в рабочем состоянии, своевременный ремонт образовавшихся неровностей асфальтной крошкой;

4.2. осуществлен ремонт площадки сбора мусора с выемкой грунта и укреплением боем кирпича, с последующей засыпкой асфальтной крошкой и уплотнением;

4.3. осуществлен ямочный ремонт центрального проезда поселка асфальтобетоном;

4.4. осуществлен капитальный ремонт значительной части центрального проезда, асфальтной крошкой, с последующей обработкой эмульсией и песком от уч. 80-92 до дачного поселка Дружное -2. Площадь восстановления покрытия составила более 2 000 кв.м.

4.5. изготовлены и установлены металлические ограждения для дренажных колодцев;

4.6. проведены работы по ремонту дренажа закрытого типа в районе участков 159А-150А, 10-11-14, 14-11-9 (130 погонных метров);

4.7. Осуществлен ремонт дренажа перемычка участок 119, участки 33-31-19 (30 погонных метров.);

4.8. Выполнена планировка обочин;

4.9. По мере возникновения необходимости, осуществлялась промывка гидромеханическим способом труб дренажной системы;

4.10. В зимний период, постоянно, производилась очистка дорог от снега, обработка дорожного покрытия в аварийно-опасных местах песчано-солевой смесью с применением трактора и вручную силами обслуживающей компании;

4.11. Был организован постоянный контроль работы обслуживающей компании за выполнением работ по благоустройству земель общего пользования, а также по иным заказам от товарищества;

5. ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСОСНОЙ И ВОДОПРОВОДА

5.1. На постоянной основе в соответствии с техническими регламентами проводились работы по текущему и внеочередному обслуживанию насосной и её оборудованию, ежедневно осуществлялся контроль наличия гипохлорита и ингибитора в расходных емкостях, контроль работы скважин, насосного оборудования и системы водоочистки.

По мере необходимости, осуществлялась регулировка давления в системе водоснабжения.

С привлечением специализированных организаций производилась химическая промывка мембран осмоса, текущее обслуживание и ремонт систем водоочистки.

5.2. Постоянно осуществлялся контроль за расходом воды, качеством воды, пополнением резервуаров, периодически пробы воды сдавались на анализ;

5.3. Осуществлялся регулярный контроль за техническим состоянием оборудования насосной станции и водопровода поселка в целом. При возникновении неисправностей проводились работы по устранению аварийных ситуаций, ремонту соответствующих узлов.

5.4. Осуществлялась деятельность, направленная на профилактику повреждений водопровода: выдача подрядчикам схем, контроль представителями обслуживающей компании за выполнением подрядчиками работ вблизи линий водопровода;

5.5. Произведена установка и подключение оборудования очистки "ОСМОС" 9 куб.м.;

5.6. Осуществлена реконструкция ЦР (узел учета);

5.7. Осуществлено подключение пристройки насосной отдельным кабелем от ЦР (УУ) до ЦР (в пристройке);

5.8. Проводился постоянный контроль за проведением работ подрядчиком - ООО "Гейзер" по бурению, пусконаладке и запуску в работу новой водной скважины;

5.9. Разработана и смонтирована система автоматического контроля за объемом воды в накопительных емкостях и управлением отдельными элементами насосной станции и системы водоочистки;

6. ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕЙ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

6.1. Осуществлялась регулярная и планомерная работа по замене вышедших из строя уличных светильников. По заявкам жителей поселка произведена установка дополнительных светильников уличного освещения:

6.2. Регулярно проводились осмотры линий наружного освещения;

6.3. Своевременно снимались показания счетчиков потребленной электроэнергии общего пользования на соответствующих узлах учета.

6.4. По мере необходимости, проводился ремонт оборудования в щитах учета электроэнергии товарищества;

7. ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

7.1. Регулярно осуществлялся вывоз бытовых отходов. В соответствии с действующим законодательством был заключен договор с Управляющей компанией по обращению с отходами в Ленинградской области. Контроль за объемом вывозимых бытовых отходов производится силами сотрудников обслуживающей компании. В 2022 году вывезено более 1 068 кубических метров бытовых отходов на сумму около 900 000 рублей;

7.2. Осуществлен ремонт подъездной площадки у места хранения мусорного контейнера;

7.3. Регулярно, силами работников обслуживающей компании, осуществлялась очистка территории вокруг контейнера для сбора бытовых отходов;

8. СОБЛЮДЕНИЕ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

8.1. В рамках соблюдения режима противопожарной безопасности проводилось регламентное обслуживание пожарных емкостей, в частности, контроль уровня воды, чистка подъезда для специализированного автотранспорта.

8.2. Осуществлялся контроль по соблюдению собственниками земельных участков надлежащего состояния территории участков, направлялись предписания о необходимости устранения допущенных нарушений;

9. ИНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ

9.1. Регулярно осуществлялся контроль за выполнением условий договоров, на основании которых осуществлялось обслуживание объектов инфраструктуры товарищества и иного имущества общего пользования;

9.2. Регулярно проводился контроль состояния ограждения по периметру границ товарищества;

9.3. Обеспечивалось постоянное взаимодействие с организацией, осуществляющей обслуживание контрольно-пропускного поста, в целях обеспечения соблюдения правил и режима въезда и выезда;

9.4. Обслуживание газопровода осуществлялось в штатном режиме, с участием специализированной организации, осуществлялись профилактические мероприятия, установленные действующими правилами и нормами;

9.5. Эксплуатация элементов инфраструктуры товарищества и их текущее содержание осуществлялось в плановом порядке и в соответствии с их назначением.

9.6. На территории товарищества была смонтирована система видео наблюдения за отдельными проездами внутри поселка;

10. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ

10.1. Администрация товарищества совместно с обслуживающей компанией организовало несколько поселковых праздников (масленица, день защиты детей, новогодний праздник). Такие праздники создают приятную атмосферу в поселке, объединяют детей и жителей. По возможности, Правление продолжит работу в данном направлении.

10.2. Организованы и проведены два общих собрания членов товарищества в заочной форме;

10.3. Велась работа по созданию комфортных условий в пользовании элементами инфраструктуры, примыкающими к территории поселка:

10.3.1. Направлялись заявки на осуществление ремонта дорожного полотна дорог, ведущих к поселку (Мяглово – Озерки, Озерки – Ёксолово, Озерки – Мурманское шоссе);

10.3.2. Направлялись заявки на уничтожение борщевика по обочинам по направлению Озерки-Ёксолово;

10.3.3. Подготовлены и направлены в Администрацию Всеволожского района и специализированную организацию экспертизы (г.Новосибирск) коллективные обращения от жителей СНТ "КП Дружное";

10.4. Регулярно созывались заседания Правления для решения актуальных вопросов в деятельности товарищества;

11. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

11.1. В целом, финансовое положение товарищества по состоянию на 01.01.2023 года находится на допустимом уровне и позволяет осуществить содержание и обслуживание инфраструктуры на базовом уровне. Фактическая потребность в обслуживании инфраструктуры, изменение стоимости получаемых услуг, увеличение затрат влекут за собой необходимость изменения показателей приходно-расходной сметы и соответственно размера взносов (платы);

11.2. Правление с привлечением юридического сопровождения проводило работу по разрешению вопросов, связанных с уменьшением задолженности по взносам (плате) перед товариществом. Работа велась в переговорном, уведомительном, претензионном, досудебном, внесудебном и судебном аспектах.

За 2022 год в адрес собственников земельных участков направлено уведомлений (претензий) о необходимости погашения задолженности – 374 уведомления;

В 2022 году с участием товарищества рассматривались гражданские дела:

- в первой инстанции суда – 30
- в апелляционной инстанции – 2;
- в кассационной инстанции -1

Товарищество постоянно осуществляло взаимосвязь со службой судебных приставов, в адрес исполнительного органа было направлено значительное количество обращений, ходатайств и заявлений от имени товарищества.

В результате указанной проведенной и проводимой работы в 2022 году на расчетный счет товарищества поступили денежные средства в общем размере 4 757 308 рублей, из них:

- в порядке уведомительного, досудебного и внесудебного урегулирования на счет товарищества поступило 3 083 502 рублей;

- в порядке исполнения судебных решений (исполнительное производство) поступило 1 673 806 рублей;

За 2022 год (по состоянию на 31.12.2022) общий размер задолженности перед товариществом снизился на 14 % (по отношению к 2021 году). За два последних года (2021-2022) общая задолженность по платежам перед СНТ "КП Дружное" уменьшилась на 36 %. Данный фактор существенно улучшил финансовое положение товарищества.

11.3. . Источником финансирования деятельности товарищества, направленной на создание благоприятных условий для ведения садоводства и проживания, включая обслуживание элементов инфраструктуры, являются членские взносы (плата). Срок оплаты – не позднее 10-го числа месяца следующего за отчетным.

Анализ поступления денежных средств в 2022 году показывает следующие данные:

- на установленный срок оплаты поступление взносов (платы) составил в среднем 53 % от полагающейся суммы. В абсолютных цифрах - это отсутствие поступления, на установленную дату, денежных средств в размере 440 000 рублей;

- спустя три месяца от установленного срока поступления денежных средств собираемость взносов (платы) составляет 85 % от полагающейся суммы. В абсолютных цифрах это отсутствие поступления денежных средств в установленный срок в размере 150 000 рублей;

- указанные выше разрывы в оплате с каждым месяцем суммируются (увеличиваются) и к окончанию отчетного года размер недополученных средств за текущий год в среднем достигает суммы в 1 700 000 рублей – 1 900 000 рублей.

Наличие такого обстоятельства ощутимо влияет на текущие возможности товарищества в содержании инфраструктуры товарищества. Анализ стоимости обслуживания элементов инфраструктуры показывает, что на данный момент установленный размер ежемесячного взноса (платы) позволяет практически только поддержать на минимальном уровне состояние инфраструктуры, а возможности её развития практически невозможны. Получаемые товариществом задолженности прошлых периодов фактически только восполняет недостаток денежных средств на обслуживание инфраструктуры.

11.4. В очередной раз отмечаем, что обращения непосредственно в суд являются крайней и вынужденной мерой реагирования товарищества, осуществляются после неоднократного предварительного обращения к должникам с просьбой урегулировать имеющуюся задолженность по оплате. В 2022 году, как и в 2021 году, с рядом собственников земельных участков, имеющих задолженность по оплате были достигнуты соглашения, позволившие урегулировать вопросы погашения задолженности без значительных дополнительных затрат для собственников, вытекающих из судебных и исполнительных процедур. Выражаем благодарность собственникам, которые использовали возможности так называемой "медиации", когда стороны находят возможности урегулировать имеющиеся разногласия путем взаимных договоренностей и действий.

11.5. Своевременность внесения взносов (платы) является основным фактором создания надлежащих и благоприятных условий для проживания в поселке и осуществления садоводства.

12. ПЕРСПЕКТИВЫ

12.1. Правление, обслуживающая компания и в последующем будут прилагать все возможные усилия и действия по поддержанию достойных условий проживания в поселке и по ведению садоводства;

12.2. Планируется завершить формирование наполненной информационной среды, обеспечивающей взаимосвязь администрации с собственниками, жителями. В частности, на сайте коттеджного поселка **dnp-druzhnoe.ru**, намечается расширить информационные ресурсы, размещая больше информации о текущей деятельности поселка;

12.3. Будут изыскиваться возможности, прежде всего в финансовом плане, по обновлению проездов (проходов) в поселке;

12.4. Будет продолжена работа по постепенному решению вопросов, связанных с созданием на территории поселка спортивно-детской площадки;

12.5. Будут осуществлены финишные работы по конструктивному обновлению водомерных узлов, связанные с созданием новой скважины;

Председатель товарищества (правления)


В.Ю.Пономарев