

ДОКЛАД

к общему внеочередному собранию членов ТСН СНТ «Самаровское» в заочной форме
11.12.2020 г.

Повестка собрания

1. Прием новых собственников земельных участков в члены ТСН СНТ «Самаровское»
2. О подключении к подводящему газопроводу, принадлежащему на праве собственности ДНТ СН «Черемхи» с возмещением им расходов на строительство в сумме 1650 т.р.

По первому вопросу

За период с последнего собрания членов ТСН СНТ «Самаровское» поступили заявления от новых собственников садовых участков с просьбой о принятии в члены ТСН СНТ «Самаровское»; заявления предоставлены, документы, подтверждающие собственность, предоставлены, поэтому не вижу причин для отказа – предлагаю всех принять в члены Товарищества.

По второму вопросу

Это очень длинная и долгая история, началась она давно, но рассказываю, что проделано мной.

Как приступила к исполнению обязанностей, так начала сбор начальных данных: проект? Проектировщик? Какая стадия? Почему не закончен? Что там вообще в этом проекте? Деньги? Где? Сколько есть? Сколько нет?

Результат на сегодняшний день:

Проект:

В марте 2017 г. был заключен договор на выполнение проектно-изыскательских работ с ООО «Ермакпроект», на основании техусловий, выданных Газпромом 23.05.2016 г. с точкой врезки, находящейся на расстоянии 990 м. от ДНТ, в пойме. Потом, по словам проектировщика, председатель Антипов попросил его переделать проект, сделать с точкой врезки от Черемхов, но, якобы не предоставил новые техусловия и на этом все остановилось. На сегодняшний день я так и не смогла добиться встречи с проектировщиком, не смогла добиться хотя бы краткого описания содержания проекта, не смогла добиться от него ничего. Единственный ответ: «вы меня заколебали, давайте техусловия, сдаю проект на экспертизу и все». Оплачен ему аванс 500 т.р., по договору должен быть еще окончательный расчет плюс 200 т.р. Начала узнавать про организацию – 1 работник, офиса нет, членство в СРО прекратилось в 2018 году, а наличие допуска к таким работам – одно из условий, указанных в техусловиях. На сегодняшний день отправлено письмо с просьбой предоставить имеющиеся данные, факт наличия членства в

СРО – ответа пока нет. Намерена начать претензионную работу, расторгнуть договор и попробовать вернуть аванс, но у них арестованы счета за неуплату налогов – маловероятная надежда. Заключить договор на проектно-изыскательские работы планирую с ООО «Проектстройсервис»- директор Шаламов Валерий Александрович.

За это время истекли сроки «годности» геологических и геодезических изысканий, метеорологических и экологических не было вообще. Их нужно обновлять, а в последнем случае – производить, что, конечно же, стоит денег. Это, что касается проекта.

Стоимость договора еще не определена, примерно выглядит так: 400 т.р. – проект, 150-200 т. р – все изыскания, 180-300 т.р. – экспертиза. Итого – 730-900 т.р.

Техусловия:

1. В июле этого года получили опять же техусловия от АО «Газпром газораспределение Север» с точкой врезки опять же на расстоянии 990 м от границ ДНТ (у старых истек срок, других точек врезки Газпром не видит – не имеет в нашем районе, да и следовало подтвердить, рассчитать, что с учетом выданных ранее техусловий и затребованной мощности ООО «Квартал», хватит мощности и пропускной способности магистрального газопровода для потребления нашему ДНТ. По расчетам Газпрома – хватит всем, потому и выданы техусловия). Эти 990 м подводящего газопровода мы могли тянуть и сами, мог и Газпром, но очень ему не хотелось- крановый узел находится в пойме, невероятная куча всяких согласований, проект и т.д.- сказали стоит будет примерно 3 млн руб, а может и больше, срок – 3 года.

2. В это же время ООО «Квартал» также получив техусловия от Газпрома, занимается проектированием подводящего газопровода, ну и собственных сетей, конечно. Выходит на меня и предлагает: они предусмотрят проектом точку подключения ближайшую к нашим границам, мы подключимся от них. Подумав, посоветовавшись, соглашаюсь, звоню в газпром: - они не против, но нужно согласие письменное от ООО «Квартал», а согласие должно содержать помимо всего прочего и данные газопровода, срок ввода в эксплуатацию, данные собственника, данные из ЕГРН. То есть, это все можно сделать только тогда, когда они построят газопровод, зарегистрируют и введут в эксплуатацию. Итог: ждать неизвестно сколько, стоит их согласие неизвестно сколько, т.к. проект еще не готов. (они, кстати, тоже отказались от ООО «Ермакпроект» и заключили договор с другим).

3. В это же самое время Черемхи предлагают подключиться от них: и точка врезки ближайшая, и точка врезки предусмотрена для нас изначально, и в собственность оформлен, вот только нет ГРО, которая бы выдала техусловия на подключение, поэтому их не рассматривала все это время. НО! Осенью произошел прорыв, районная Администрация официально назначила ГРО (газораспределительную организацию) для всего нашего района – это ЖЭК-3. Съездила туда, все разузнала – выдадут техусловия, но опять же нужно согласие собственника газопровода – ДНТ СН «Черемхи». Черемхи, в свою очередь готовы хоть просто согласие дать, хоть оформить этот подводящий газопровод в общую долевую собственность на 3 Товарищества: Самаровское, Черемхи и Черемхи-2, для этого также, параллельно с нами готовятся общие собрания в их Товариществах. Стоимость их согласия на наше подключение или долевой собственности

в подводящем газопроводе составляет для нас 1 650 000 руб., взята не с потолка, рассчитана председателем Черемхов так: стоимость затрат на строительство подводящего газопровода деленная на количество участков в 3 Товариществах и умноженная на количество участков в нашем Товариществе.

Пока писала доклад, параллельно советовались (с другими председателями) с юристами, с коллегами из МФЦ, с сотрудниками из Росреестра, проектировщиком и с кем только не советовались по поводу: оформлять долевую собственность или просто оформить согласие ДНТ «Черемхи» на наше подключение, пришли к такому выводу: если оформлять долевую собственность, то: 1. Что это за документ будет – договор купли-продажи? Соглашение? О чем?, 2. Допустим оформили, сдали в МФЦ – как пройдет там? Обратят ли внимание, что это объект повышенной опасности? Что тогда?, 3. Допустим зарегистрировали, тогда разделительный акт? Или что?, 4. Допустим сделали, но в итоге, нашу часть газопровода, как и все остальные доли газопровода мы должны будем передать на баланс ЖЭК-3, так положено по Законодательству. В итоге, зачем все эти лишние операции и движения, если результат конечный будет одинаков – на балансе у нас ничего не будет? Поэтому голосуем о том, что

На мой взгляд – самый оптимальный для нас вариант и по срокам и по стоимости, поэтому выношу вопрос на голосование.

Итоговая стоимость газификации Товарищества (ПРИМЕРНАЯ!):

Определить с точностью на сегодняшний момент ее невозможно, т.к. нужна смета, для составления сметы – нужен проект, для изготовления проекта – нужны техусловия, для получения техусловий – нужно знать точку врезки, и, соответственно, согласие на врезку собственника подводящего газопровода. Примерно посчитать тоже никто не берется, потому как ни крути, а это все-таки работа и работать бесплатно никто не хочет. Единственное, что добилась от проектировщика – сказал, что примерно стоимость 1 м газопровода обойдется в 3,5 т. руб. Давайте посчитаем:

Примерная протяженность наших сетей 5 км*3,5 т.р.=17 500 т.р.+1 650 тр(крановый узел)+800 тр (проект)=19 950 тр

На счету есть: - 6600 тр

Неоплаченные долги – 5 370 тр

Выигранный иск к бухгалтерии – 1 419 тр

Продажа участков 4*800 тр=3200 тр

Итого нам не хватает 3361 тр /280 участков = 12 тр с участка – сумма доплаты на газификацию.

Конечно, не все так радужно в моем расчете – совершенно не факт, что оплатятся ВСЕ долги, ведь с некоторых даже через приставов взять нечего, не факт, что примем решение - продать участки, предназначенные под магазины (помните, у нас есть 4 участка под магазины, находящиеся в нашей общей собственности, как показала последняя дискуссия по поводу их использования – мы против устройства там магазинов, значит, целесообразно поменять их назначение и продать, цена продажная тоже взята с потолка; бухгалтерия, то бишь ИП Межецкая подала на кассацию, суд будет 02.12.2020 г, ну и последнее распределение – опять же наши неплательщики! Предлагаю такое решение по

финансированию, так как понимаю и сама чувствую тоже самое, что и все: сдавали суммы не маленькие, деньги пропали, кто-то ими попользовался, а я снова плати и снова неизвестно, что там еще будет! Как были в начале пути, так и не сдвинулись по факту ни на шаг! НО! Справедливости ради надо сказать и про другое: насчет - деньги пропали, попользовались:

- когда стала председателем, забрала бухгалтерию, получила доступ ко всем имеющимся документам, была проведена инвентаризация расчетов с членами товарищества, с поставщиками и подрядчиками, с подотчетными лицами, вообще, много работы было проведено и увидела, что наряду со случаями «попользовались», были со стороны председателя и случаи просто неэффективного, неэкономного использования денежных средств Товарищества, например, я сама была свидетелем – на въезде стоит стенд со схемой товарищества, телефонами.., так вот, Александр за его установку, а именно, забетонировать 2 столба (материалы наши) отдал рабочим 5000 руб., наличкой, потом специально проверила – данный расход в документах бухгалтерии нигде не отражен, также не отражено в документах бухгалтерии, например, устройство площадки ТКО, а там и плиты, и сайдинг, и работа по устройству всего этого. Помните, что на устройство дорог собирали по 35000 руб, также наверняка помните, что на дороги ушло гораздо больше, ушли уже «газовые» деньги, те по сути произошло нецелевое расходование, скажу только, что почти невозможно противостоять натиску, напору, негодованию и требованию людей – дорога плохая, сделайте срочно и немедленно и по фиг на какие деньги! Сама намеревалась нынче не расходовать сверх сметы ни копейки, и тем не менее, под таким натиском, пусть за счет экономии, пусть за счет поступлений членских за прошлые года, но закупила машину щебня! но на транспортные услуги (грейдер, каток) истрачено больше, чем планировалось! В общей массе денег это копейки, но ведь намеревалась все съэкономленное пустить на газификацию! (конечно, с одобрения общего собрания). Ну и самое главное, на сайте, в документах 2018-2019 года есть отчет ревизора – мой отчет, где по итогам проверки (а сейчас я знаю насколько он далек от истины! Документы, программу, банковские выписки мне тогда так и не предоставили, предоставили только цифры, нарисованные бухгалтерией, причем, они особенно и не старались, потому хоть что-то и увидела) я рекомендую переизбрать председателя и обратиться в суд. Но общее собрание не сделало ни того, ни другого, тем самым одоблив дальнейшее ... не знаю как назвать. Так что в том, что часть денег, а это 7 815 789 руб. нами утеряна есть и наша вина тоже.

Стоимость подключения частного домовладения к сетям газоснабжения:

Условно это действие можно разбить на несколько этапов:

1. Получение техусловий – бесплатно
2. Проектирование – 8-12 тр
3. Строительно-монтажные работы – 100-150 тр (включены все материалы)
4. Котел – 50 тр
5. Заключение технадзора – 3-6 тр
6. Ввод в эксплуатацию (гостехнадзор, ГРО) – 12 тр

Итого 173-230 тр.

Наиболее затратные пункты 2-4, но они выполняются многими организациями, нет монополистов в данной сфере, а, соответственно, и цена варьируется в том числе, и от вашего умения найти нужную фирму и умения договориться.

Мои планы по газификации:

Проектировщик сказал, что проект может сделать за 3-4 месяца, экспертиза – месяц, по сути, если ничего не помешает, летом уже можно строить газопровод, НО! Значит уже должны быть собраны деньги. И, подозреваю, что может возникнуть заковыка с изменением Законодательства: проект застройки территории теперь должен называться проектом планировки. Хотя проект планировки нам все-равно придется делать, хотя бы из-за того, чтобы изменить назначение участков (магазин – на ведение дачного хозяйства). Проект планировки делается недолго, но очень долго утверждается: общим собранием, Департаментом архитектуры, Думой. И оформление документов, ввод в эксплуатацию наверняка займет времени. Например, ДНТ «Геофизик» строили свой газопровод 4 года. Вообще, опыта у меня нет, но я прикладываю сейчас, намерена это делать и впредь, максимум усилий.

О необходимости газификации Товарищества

Почти каждый член товарищества задавал мне вопрос, многие и не единожды – ну, что там с газом?! И я, совершенно справедливо, на мой взгляд, полагала, что все с нетерпением ждут, да когда же уже будет газ?! Соответственно, одна из приоритетных задач для меня – не только что-то делать по газу, но и делать быстро – люди же ждут! Недавнее обсуждение в группе необходимости газификации, а вернее, ее ненужности поставило меня в полнейший ступор, но поговорив с другими людьми, не оставляющими сообщений в группе, поняла, что газ нужен. Задавала встречный вопрос, а почему, зачем? Приводили разные доводы: автономный источник отопления, несмотря на затраты на подключение – экономия на ежемесячных платежах, что особенно актуально для будущих пенсионеров, инвестиционное вложение-увеличение капитала, те стоимости недвижимости, потому как, как ни крути, а участки, где есть газ, ценятся дороже. Товарищам, которые говорят, что газ им не нужен, предлагаю думать на перспективу, кто знает, что у вас будет через какое-то время- может пристроите к дому еще дом, может захотите отапливать баню или гараж, которых может сейчас еще и нет, но будет! Я думаю, что доплатить придется совсем немного – цифры привела выше. Неужели пожалев сегодня 10-15-20 тр лишиться возможности газифицироваться навсегда? Потому как, я думаю, что второй раз собирать на газификацию в полной мере, никто уже точно не решится. А «страшную» сумму подключения от сети газораспределения до дома вы можете скопить, потихоньку откладывая, пока эта самая сеть газораспределения строится. Выгоднее будет тем, кто к тому времени построится и задумается об источнике отопления, т.к. те, кто живет уже сейчас, уже потратились на электродотел и прочее.

Обращаюсь ко всем членам Товарищества!

Вопрос очень важный и, как видите, очень спорный, потому призываю принять участие в голосовании всех! Не оставайтесь пожалуйста равнодушными, не думайте, что ваш голос ничего не решит – вполне вероятно, что именно он может решить все!

Бюллетени будут размещены на сайте, будут лежать в магазине «Березовка».

Можете заполнить в магазине и опустить в урну, можете распечатать с сайта, заполнить, затем отсканировать или сфотографировать и отправить либо на эл. Почту samarovskoe@mail.ru . либо на мой телефон 89028143346 по Viber или Whats App.

В клеточке, которую считаете нужной вам и правильной поставьте любой знак, в других – не ставьте ничего. И не забудьте расписаться!