

Отчёт Правления СНТ «Медик» за 2024 - 1 полугодие 2025 гг.

За 2024-начало 2025 гг. проделана огромная работа по консолидации сетей Товарищества – передаче ЭСХ СНТ Медик на баланс ПАО РОССЕТИ. Была проведена большая работа по подготовке и сбору необходимых документов, прежде всего, получение актов присоединения (ТП) к Россетям в точке присоединения на коллективно отремонтированной и переданной на баланс Россетей ВЛЭП от д. Чепелево.

Получение актов ТП позволило подать пакет документов на консолидацию. Была представлена вся проектная и исполнительная документация на все передаваемые объекты ЭСХ СНТ Медик – трансформатор, линии 0,4 кВ и 6 кВ, включая кабельную трассу и разъединитель.

На рассмотрение, проверку соответствию выделенной на СНТ мощности, визирование и фиксацию в Мосэнергосбыте и Отделе энергонадзора ПАО Россети МР был представлен Реестр распределения мощности, с указанием всех ПУ СНТ, включая общественные, всех кадастровых номеров земельных участков, фазности, выделенной мощности на участок (согласно проекта реконструкции) ,показаний на момент составления реестра и пр.

По заявке на консолидацию ЧРЭС провели выездной осмотр, составили список недочетов для устранения, включая опиловку, выносу из трансформатора ЩУ на уличное освещение, работы по замене ПУ (приборов учёта) ИОП (имущества общего пользования) и др. Очень постарался наш электрик, постарались сделать все максимально быстро и представить отчет об устранении недочетов.

После рассмотрения всех представленных документов и выполненных работ, в ноябре/декабре 2024 г. были подписаны и получены: договор передачи (дарения) и акты передачи с ПАО Россети по каждому объекту отдельно. Таким образом, завершился процесс передачи, **наше СНТ стало консолидированным.**

Поскольку целью передачи ЭСХ на баланс Россетей было перестать платить за неплательщиков и потери, то сразу началась следующая стадия работы – перезаклучение договора с МЭС на оплату только по счетчикам общего пользования. Были получены акты ТП на 6 общественных счетчиков, к сожалению, с технической .ошибкой, в течении месяца переделаны, получены заново и сразу поданы документы на заключение доп.соглашения с МЭС и 17 марта 2025 года это свершилось, **дополнительное соглашение подписано**, платим только за энергоснабжение ИОП!

Параллельно продолжалась, и на настоящий момент тоже ведется, работа по оформлению индивидуальных договоров с МЭС. Очень жаль, что далеко не все перешли на прямой договор в сроки, определенные решением Общего собрания садоводов, т.е. в 2023 году, ДО начала процесса консолидации. Хорошо, что перешедших было достаточно для приема документов на передачу имущества (более 60%) и это не стало причиной отказа. Но по итогу работы с Мосэнергосбытом можно сказать, что тот факт, что далеко не все имели ЛС в МЭС, сильно затруднило процесс. Отсутствие ЛС, неравномерная подача документов, увеличение сроков рассмотрения документов в МЭС,- все это осложнило и «удорожило» и текущую ситуацию по оплатам за ЭЭ, и конечную сверку на момент подписания ДС. К сожалению, в смете 2025 года не была предусмотрена такая ситуация. Тем не менее, все счета Мосэнергосбыта закрыты в полном объеме и даже удалось 3

месяца спустя получить небольшие перерасчеты за счет вычета показаний садоводов, оформивших за это время ЛС.

Хотим сказать спасибо всем садоводам, поддержавшим начинания по реконструкции наших сетей в 2017 году, сдававшим взносы, голосовавшим на ОС. Все это позволило нам выполнить, казалось бы, невыполнимую задачу – сдать сети СНТ, особенно учитывая ситуацию с внешней питающей ВЛЭП

В 2023 году на ОС были отголосованы целевые взносы на ремонтные работы, а фактически почти полную реконструкцию, в насосной и «апгрейд» наших колодцев.

Поскольку взносы осенью 2023 и весной 2024 не собрали в полном объеме, целевой проект «подвис» на неопределенное время. Весной 2024 года опять, как обычно, переваривали прогнившие соединения в насосной, сушили щит и т.п., чтобы дать воду. Катастрофа с продавленным, с обрушением, колодца на Садовом проезде, послужила своеобразным « толчком» к началу работ в колодцах. Было решено провести чистку и герметизацию колодцев, антикоррозийную обработку узлов. Все это выполнено. К сожалению, удалось сделать не все, что было запланировано сначала, но, надеемся, что в формате текущей ФХД постепенно сделаем все.

Ситуация состояния насосного павильона активно освещалась в инфочате СНТ. Ремонт крыши сделали в жаркую сухую погоду, практически идеальный вариант для таких работ. После установки люка насосная стала наконец герметичной. Была проведена обварка потолка металлической обрешеткой, что позволило предотвратить осыпание потолочного перекрытия.

К сожалению, к работам в насосной приступили довольно поздно, осенью, и опять столкнулись с недовольством определенных садоводов. Да, вода нужна, но для того, чтобы она была, необходимо вовремя проводить работы. К слову, отметим, что за последние минимум три года ни разу не было перебоев с водой, в любую жару, при любом расходе. Как следствие, нужно готовиться к замене скважинного насоса в следующем году, выработка на пределе.

В насосном помещении выполнены все необходимые работы от ремонта помещения (стены, потолок, пол, наружная дверь), включая вентиляцию и теплые полы, до установления всех узлов и оборудования, необходимых для летнего и зимнего функционала.

Ситуация с отключением ЭЭ в текущем году со стороны Чехова показала, что необходимо установить переключатель фаз в щит управления, фазы при включении света меняются буквально через раз. Пока переключаем вручную, надеемся, что глобальных отключений ээ не будет. Для обогрева насосной при авариях на чеховских сетях в осенне-зимний сезон предусмотрен газовый обогреватель, в насосной должно быть тепло и сухо для сохранности оборудования.

Все фотоотчеты по работам в режиме реального времени выкладывались, многие приходили смотреть «своими глазами» на результаты.

Осенью 2024 года не удалось вывезти мусор и перенести забор, чтобы организовать доступ к колонке. Все эти работы выполнены в текущем, 2025 году.

При установке и эксплуатации колонки, к сожалению, возникли вопросы к качеству исполнения производителем, внешний вид по прошествии времени оставляет желать лучшего. Необходимые работы по антикоррозийной обработке наружного слоя будут проведены в ближайшее время, на зиму наружный столб будет утеплен дополнительно.

Текущая ФХД в 2024-2025 гг. велась в рамках ПРС и текущей ситуации.

Вывоз мусора осуществляется по графику вывоза практически без сбоев (2 невывоза зимой и этим летом). Обоснованные претензии от мусоровывозящей компании решаются в режиме реального времени. Площадка убирается еженедельно.

Уборка снега в зимний период проводится по ситуации, с дополнительными чистками при необходимости. Проводится очистка въездной зоны СНТ, контейнерной площадки, здания правления и подхода к насосной. В период ноября 2024-марта 2025 по погодным условиям, гололедицы, центральный проезд и некоторые проезды, контейнерная площадка подсыпались песком. Большое спасибо садоводам, проявившим инициативу, и подсыпавшим предоставленным песком свои проезды.

Своевременно меняются перегоревшие светильники уличного освещения. Поставлены дополнительные и заменены на более мощные существующие фонари по ЦП.

С 2023 года введена практика расширения покосов ЗОП, в покосы кроме ЦП, ВЗУ, хоздвора и правления включены коллекторы. Расчищен в 2024г. коллектор между Южным и Безымянным проездами. В 2023-24 гг. покосы на ЗОП проводились 4 раза, в этом году косили 4 раза ЦП и правление с ВЗУ, три раза хоздвор и два раза коллекторы, сейчас необходим еще один покос обочин ЦП перед зимой. Территория ЗОП – это не просто слова. Мы гуляем сами, с детьми по нашим проездам и коллекторам. Если садоводы не могут или не хотят (конечно, не все) взять на себя труд и привести в порядок территорию, прилегающую к их участку – решать эти вопросы придется всем вместе. Выходить на субботник или привлекать наемных работников для окашивания, уборки и опиловки всего, что посадили мы сами – решать нам.

Уборка мусора по ливневкам ЦП, в лесной зоне проводится регулярно.

Стараемся поддерживать территорию в нормальном состоянии.

Работы на летнем водопроводе ведутся в плановом режиме при пуске и закрытии и в течении всего сезона. Огромные проблемы доставляют определенные участки ЛВ, где невозможно подойти к трубе из-за завалов, заборов и неокосов. Садоводам необходимо поддерживать зону летнего водопровода в чистом и открытом состоянии, однако это в ряде случаев, растущих год от года, не выполняется. Необходимо, на наш взгляд, принять отдельное решение ОС на эту тему, как и решение ОС на тему закопанных ливневых канав по проездам. Систему водоотведения по всему СНТ нужно делать централизованно, учитывая рельеф местности и наклоны стекания воды по проездам. В 2024 году наконец удалось заменить последние ржавые трубы на ПНД на 2 х коллекторах – Садовом и Безымянном. Эти работы неоднократно планировались, и в прошлом году пришлось незамедлительно приступить к замене ввиду нескончаемых аварийных протечек и прорывов.

Из проблемы отсутствующей СИСТЕМЫ водоотведения плавно «вытекает» ежегодная проблема подсыпки проездов. Практика подсыпки, когда садоводы «скидываются» на

подсыпку, а СНТ входит в расходы частью средств, на наш взгляд, показала свою несостоятельность в масштабе всего СНТ. Определенные линии на определенных участках делают это достаточно регулярно, а на каких-то линиях, например Высоковольтный проезд запад, коллективная подсыпка была более 10 лет назад. А кто-то просто не хочет скидываться, даже вместе с соседями. Эту проблему тоже надо решать централизованно – закладывать деньги в ПРС и засыпать проезды силами СНТ, по плану на год. Возможно, кто-то опять будет недоволен, но эту проблему необходимо решать комплексно. Проезды это общественная земля и поддерживать эту землю в нормальном виде должно все Товарищество.

В 2024 -2025 гг. проводились подсыпки проездов, коллекторов, центрального проезда. Подсыпали Безымянный, Садовый запад и восток, Высоковольтный восток, Зеленый запад и восток, частью средств входили в подсыпку Южного проезда восток, работами в подсыпку Садового запад. В этом году работы по подсыпке велись в размере, превышающую соответствующую статью сметы, так как в связи с погодой подтопления были практически везде. Все работы будут продолжены в 2026 году, начиная с Высоковольтного запад с большими выбоинами (от ЦП до коллектора). Работы по ЦП также будут продолжены.

Весной 2025 года, перед 9 мая, установлена система оповещения, 6 громкоговорителей, по центральному проезду с направлением на обе стороны СНТ. Система опробована, проведена трансляция «Песни Победы».

В 2022 году выяснилось, по уведомлению налогового органа, что участок СНТ «задвоился». По всей видимости, произошло это при переводе документов Росреестра в электронный вид, когда были отсканированы все документы, независимо от их статуса – архивный или действующий. На выписке на участок-«призрак» стоял 1992 год, т.е. за давностью лет даже не понятно, что это и как. Причем этот участок был еще и больше по площади реального отмежеванного участка. В связи с этим мы не смогли зарегистрировать Устав, принятый в 2022 году на ОС. Об этом поподробнее чуть ниже.

Началась работа по написанию заявлений и своеобразной борьбы с налоговой, на второй участок также начислялся земельный налог. Все заявления, отправленные в Росреестр, возвращались с пометкой «отказано в рассмотрении». В 2023 году вышел закон о таких как в нашем случае, «задвоениях». Начали готовить документы, проводить консультации. В 2024 году были проведены кадастровые работы, собраны необходимые документы и в начале 2025 года через личную подачу документов в центральном офисе на Поклонной, 13 удалось добиться рассмотрения вопроса. Дело отправили в территориальное отделение в Подольск, туда также пришлось ездить и добиваться принятия решения, а не только ответа «принято к рассмотрению». Удалось добиться получения документов от Росреестра о признании участка с кадастровым номером 50:31:0022101:243 АРХИВНЫМ 19 мая 2025 года. Но ИФНС №11 попыталась признать участок просто снятым с кадастрового учета и оставить все начисления удвоенного налога на землю, включая 2025 год, в силе. Потребовалось пройти Росреестр еще раз и добиться документов-подтверждений, что это на этот участок никогда не оформлялась собственность СНТ, документы оформления собственности на этот участок отсутствуют. Со стороны налогового органа, через заявления от СНТ в вышестоящий орган и побуждения с их стороны, были получены подтверждения. Нашему СНТ не только перестали начислять

двойной налог, но в данный момент ведется работа с ИФНС по возврату всей суммы неправильно исчисленного налога по 2025 год включительно. Об окончательных результатах обязательно сообщим.

Возвращаясь к теме не зарегистрированного Устава СНТ. Несоответствие площади в связи со вторым участком-призраком, отсутствие адреса СНТ с указанием номера ДОМА – все это послужило отказом в регистрации. В связи с отсутствием адреса СНТ с номером дома, внесенным в ФИАС, стоял вопрос о недостоверных сведениях в ЕГРЮЛ, представители налоговой приезжали на осмотр территории и основных средств нашего СНТ. В 2024-2025 гг. проведена работа по постановке на кадастровый учет здания правления и получения достоверного адреса по ФИАС. В связи с проведенной работой на ОС и вносятся поправки в утвержденный Устав СНТ «Медик» для его дальнейшей незамедлительной регистрации.

Правление активно работает с должниками, за период 2024-25 гг. взыскано более 500 тысяч рублей по долгам за разные виды взносов. Активно сотрудничаем с юридической фирмой в этом направлении, готовим все необходимые документы для подачи исковых заявлений в суд на 16 участков. Ведется аналитическая работа по учету поступивших взносов, должникам за разные периоды. Размещаются таблицы по оплатам/неоплатам взносов. Работа с садоводами также ведется по разным направлениям обращений, все заявления рассматриваются, ведется очный прием садоводов.

За период 2024 года было проведено 14 заседаний правления, большая часть совместно с РК, за 2025 год - 8 заседаний.

Помимо текущей ФХД правлением и Председателем активно проводится культурно-массовая работа с садоводами, с детьми разных возрастов.

В информационном чате СНТ Медик ИНФО в режиме реального времени выкладывается материал по текущей жизни в СНТ, фото, видео и информационные материалы.

