

Уважаемые садоводы! Предлагаю Вашему вниманию ПРОЕКТ развития ТСН «СНТ «Шинник-1», составленный вновь избранным руководящим составом.

Цели:

- Прогнозируемая работа правления
- Привести документооборот СНТ в порядок, автоматизация
- Прозрачная работа правления
- Оптимизация затрат, освободившие финансы пустить на развитие СНТ
- Системная работа с долгами и воровством э/э
- Изменение системы управления СНТ
- Постепенное обновление инфраструктуры
- Увеличивать стоимость недвижимости за счет повышения привлекательности СНТ
- Улучшать общественное пространство для привлечения интереса молодых семей
- Круглогодичная доступность СНТ
- Эффективная охрана
- Освещение аллей

Прогнозируемая работа правления

За последние 10 лет в СНТ не было публичного плана развития, как и самого системного развития. Решались текущие проблемы по мере их возникновения, но не более. Даже установка новой подстанции прошла довольно болезненно и фактически не решила поставленной задачи – в СНТ по-прежнему наблюдаются проблемы с качеством подачи э/э. Одна из причин – не было качественного проектирования изменившейся инфраструктуры, наша электросеть напоминает Юго-Восточную Азию, а актуальная схема всей сети СНТ вряд ли существует.

Мы считаем, что у СНТ должен быть план развития как минимум на 3 года вперед. Даже если по разным обстоятельствам мы будем отставать или опережать график реализации плана, каждый член СНТ всё равно будет знать, что и в какой последовательности будет реализовываться в СНТ. А самое главное – начнется системное развитие СНТ.

Правление будет отчитываться о ходе выполнения плана.

Приведение документооборота СНТ в порядок

Действующий с 2019 года Устав СНТ подлежит корректировке, согласно новым пунктам 217-ФЗ. Устав - это внутренний документ Товарищества, который должен регулировать взаимоотношения садоводов между собой и с Правлением. И это нужно использовать максимально, взяв за основу опыт многих продвинутых СНТ.

Необходимо провести ревизию документации СНТ, решить вопросы с автоматизацией того, что возможно автоматизировать.

Неразмежеванные участки членов СНТ необходимо размежевать, для удешевления стоимости этой услуги для садоводов – проводить «оптом» через СНТ с дальнейшим отнесением этих затрат на владельцев межуемых участков. Цель – чтобы площадь общих земель СНТ + сумма площадей всех участков была равна площади земельного участка под СНТ.

Наше СНТ имеет северную и южную сторону, проблемы каждой из сторон нужно решать в целом, без какого-либо разделения. Например, решение бывшего руководства СНТ вернуть целевые взносы северной стороне без решения ОСС не имеет под собой никаких законных оснований. Правильнее было бы оставить целевые взносы на счете, вынести этот вопрос на ОСС

и определить цели их использования. Проблема заезда для северной стороны в настоящее время стоит очень остро и требует оперативного разрешения, одним из источников которого могли бы стать как раз целевые взносы 2022 после голосования ОСС по этому вопросу.

Прозрачная работа правления и проведения собраний

Прозрачность работы правления сводилась к формальной публикации общей сметы расходов и обычно в день собрания. Что не давало возможности нормально и внимательно ознакомиться со сметой и планом. Только в 2023 году под давлением инициативной группы на сайте СНТ стала появляться более конкретная информация. Но и этого недостаточно. Большие вопросы вызывает и расходная смета, и нефинансовые вопросы. И собственно сам сайт, который стоит недешево, но абсолютно не удобен и не содержит необходимую информацию в ретроспективе.

На наш взгляд, правление должно минимум 2 раза в год (в середине лета и осенью) публиковать текущее исполнение расходно-приходной сметы и обосновать все спорные пункты. Кроме того, должна публиковаться информация о предстоящих работах, основные условия заключаемых договоров, протоколы собраний правления и собраний членов СНТ. Они должны быть в общем доступе за все года.

Информация будет размещаться не только в Правлении и на сайте, но и публиковаться в чате СНТ.

Кроме того, вопросы повестки собрания правления предварительно будут обсуждаться в чате СНТ, с целью изучения общественного мнения и выявления слабых мест и альтернативных вариантов.

Оптимизация затрат

Некоторые расходы, указанные в расходных сметах за предыдущие периоды, вызывают сомнения. Их, однозначно, можно снизить в разы – это и затраты на связь, транспорт, банковские услуги и некоторые другие.

По некоторым другим пунктам можно добиться существенного увеличения объема услуг без изменения их стоимости. Например, сделать подачу воды по более удобному графику, организовывать субботники весной и осенью с целью поддержания чистоты на общих территориях СНТ.

Системная работа с долгами и воровством э/э

У нас огромные потери по э/э. Работа с должниками велась несистемно. Мы считаем, что должен быть выработан регламент работы с задолженностями, чтобы каждый член СНТ понимал, что необоснованная задержка оплаты по взносам неотвратимо приведет к судебному взысканию задолженности. Системная работа с должниками приведет к прогнозируемому поступлению денег в бюджет СНТ.

Большие потери э/э, видимо, происходят из-за воровства э/э и реальных потерь из-за ненадлежащего обслуживания общей электросети СНТ. Для этого мы планируем сделать следующее:

- Провести ревизию электросети с привлечением независимых специалистов для консультаций (на общественных началах, без каких-либо оплат), устранить места потерь, если таковые имеются
- Составить план электросети

- Постепенно модернизировать электросеть, заменяя опоры на железобетонные, а провода без изоляции на СИП
- Ввести новый регламент передачи показаний счетчиков и оплаты услуг э/э ежемесячно
- По мере модернизации электросети, планируется устанавливать электросчетчики на каждый участок с выносом на опору. Таким образом, потери э/э будут сведены практически к нулю.

Изменение системы управления СНТ

Собрания членов СНТ следует проводить раз в год зимой, а в идеале в конце года (ноябрь-декабрь), чтобы новый год начинать уже с имеющимся пониманием о планах и затратах на их реализацию.

Перед собранием собираем предложения о повестке собрания, выставляем предлагаемые вопросы на опрос в чате СНТ. Если большинство проголосовало «ЗА» - вопрос выносится на повестку собрания.

Председатель СНТ такой же садовод, он самостоятельно не принимает стратегические решения, игнорируя членов Правления и решения собрания членов СНТ. Оперативные вопросы по исполнению утвержденной сметы будет решаться Правлением с привлечением равнодушных к решению вопросов садоводов (при их желании) по поиску более дешевых материалов, оказанию услуг и проч.

Обновление инфраструктуры

За последние 10 лет в СНТ практически не обновлялась инфраструктура: дороги, электросеть, водопровод. Всё это требует обновления уже сейчас.

Электросеть нужно переводить на ж/б опоры, прокладывать кабель СИП и новые индивидуальные электросчетчики выносить на уличные опоры, чтобы не было проблем со снятием показаний.

Водопровод нужно обновлять на современные более долговечные и легко ремонтируемые ПНД трубы.

Дороги тоже нужно ремонтировать и обновлять.

Проекты дорогие, поэтому обновление будет постепенное, рассчитанное на 5-7 лет.

Увеличивать стоимость недвижимости за счет повышения привлекательности СНТ

Сейчас многие СНТ приходят в упадок, потому что не привлекательны для молодежи и семейных людей, а используются пенсионерами как огороды для выращивания урожая. Эта эпоха уходит и современные дачи – это прежде всего место отдыха с возможностью выращивания (по желанию) ягод, фруктов и овощей.

Наше СНТ имеет выгодное положение. Развивая инфраструктуру СНТ и подчеркивая наши преимущества, мы сможем повысить интерес людей к приобретению здесь земельных участков. Это значит, что количество заброшенных участков сведется к минимуму, новые члены будут также участвовать в развитии СНТ как финансово, так и своей активностью. СНТ будет не стареть, а омолаживаться.

Также, вырастет ценность и стоимость нашей с вами недвижимости.

Круглогодичная доступность СНТ

Однозначно, должен быть зимний доступ и комфортное пользование дачами в этот период. Для этого улицы (центральная как минимум) должны чиститься от снега, э/э должна быть

и работать охрана с целью пресечения краж и пожарной безопасности. Многие, безусловно, не пользуются дачами зимой и считают нецелесообразным подобные траты. Решение этого вопроса – вынесение на голосование на ОСС и как решит большинство, в таком ключе и строить планы.

Эффективная охрана

Необходимо проанализировать условия договора с охраной, установить в нашем СНТ камеры наблюдения и возможно выводить их на пульт, чтобы контролировать ситуацию постоянно.

Автоматические ворота нужно привести в порядок.

Освещение аллей

Современные светодиодные технологии доступны по цене и хорошо экономят затраты на э/э. Считаем необходимым выполнить освещение аллеиного пространства. Не страшно будет ходить вечером, что хорошо для безопасности, особенно с учетом установки видеонаблюдения.

Участие в крупных проектах, объединение нескольких СНТ для решения глобальных инфраструктурных задач

Вокруг нас находится более 5 СНТ, все вместе, объединив усилия, можем добиваться от властей защиты своих интересов. Например, добиваться поддержания муниципальных дорог в качественном состоянии, удобного графика общественного транспорта, перспективы газификации и питьевой круглогодичной воды и тп. Для этого есть объединение соседних СНТ, которое нужно развивать.

ПЛАН

ЕЖЕГОДНО:

- анализ затрат и их оптимизация
- досудебное и судебное взыскание долгов
- участие СНТ в государственных и муниципальных программах (при их наличии)
- уборка снега зимой
- э/э в зимний период
- регулярный вывоз и переработка мусора, соблюдение норм санитарии всеми членами СНТ

В ПЕРСПЕКТИВЕ:

- разработка проекта развития СНТ на 5 лет
- разработка нового Устава
- внедрение принципов публичности и прозрачности работы Правления
- выработка системного подхода в работе с должниками
- ревизия электрической схемы СНТ, замеры, мониторинг потребления исходя из истории показаний, устранение очевидных недочетов, составление текущей схемы
- замена опор, которые срочно нуждаются в этом
- ревизия водопроводной сети, составление схемы, анализ и план по обновлению
- установка камер наблюдения в СНТ
- проектирование освещения аллей, реализация

С уважением, Председатель ТСН «СНТ» Шинник-1» В.И. Шарапов и члены Правления