

## Обращение к садоводам СНТ Рахья

Уважаемые садоводы, не часто просят готовых стать председателем рассказать о своей программе. Но в случае СНТ Рахья в 2019 году на собрании в июле было аж четыре кандидата, Шитова Г.М. (действующий председатель), Попов А.Л. (участок 54А), Гаврилюк А.Л. (участок 72) и Михайлов Д.М. (действующий председатель четырёх соседних СНТ).

На собрании в июле Михайлов Д.М. набрал больше всех голосов. Голоса распределились следующим образом:

- Шитова Галина Михайловна – 13
- Гаврилюк Александр Леонидович – 30
- Попов Алексей Леонидович – 41
- Михайлов Дмитрий Михайлович – 47(48)

После голосования я обратился к садоводам и сказал примерно следующее: «Несмотря на то, что из четырёх кандидатов я набрал большее число голосов, суммарно это меньше одной трети, считаю неправильным со своей стороны продолжать оставлять свою кандидатуру. Не хорошо, что большая часть садоводов, не меня хотела бы видеть на должности председателя садоводства. Что такое соотношение может родить много недопонимания в дальнейшей работе, в котором мне будет работать некомфортно, а садоводству это принесёт не пользу, а конфликты».

При этом я предполагал, что тут же на собрании будет проведено повторное голосование по двум кандидатам, набравшим большее число голосов, по этой причине я даже сказал, что готов для этого снять свою кандидатуру. Но собрание перенесли на другой день, позднее правление сказало, что кворума на собрании не было, а голосование было нелегитимным.

После собрания ко мне подходили те садоводы, которые на кануне просили, что бы я пришел к вам на собрание и сказали: «Ну что же Вы, Дмитрий? Вы нас так подвели. Подвели 47 человек».

Я бы хотел извиниться перед ними. Перед ними и теми, кто не подходил, но также был расстроен моим предложением снять кандидатуру с голосования. Но об отказе от участия в выборах я говорил искренне, в своё время в СНТ Терем меня выбрали при результатах голосования 68 за меня, 9 за другого кандидата. В СНТ Диана и СНТ Проба не было других кандидатов, там было по одному воздержавшемуся, остальные за меня. Меня там действительно хотели видеть своим председателем. Всем коллективом, всеми пришедшими на собрание. Комфортно работать при таком желании садоводов. Да не все гладко, всегда есть, остаются и будут «острые камни» от обычных должников до садоводов, которых не устраивают решения, принятые собраниями.

Позднее я общался с многими садоводами СНТ Рахья, они продолжали настаивать на том, чтобы я участвовал как кандидат в председатели СНТ Рахья. Что голосов на собрании было меньше чем мне бы хотелось потому, что меня на собрании видели в первый раз, не знают кто я такой, что я выгляжу молодо, что за время до следующего собрания они убедят соседей по садоводству что я подхожу садоводству, что я нужен в СНТ Рахья.

## Что сделано

- 16 июля по просьбе и с помощью садоводов СНТ Рахья была организована WhatsApp группа-чат. Если ваш телефон может подключаться к интернету и на нём установлено приложение WhatsApp, вы можете подключиться к чату, в котором можно задать свои

вопросы другим участникам (садоводам, членам правления, кандидатам в председатели), получать ответы, видеть вопросы и ответы других садоводов, при чем не только по собранию и выборам, но и по любым другим вопросам. Своим примером я постарался показать, как можно и нужно делиться общей информацией.

- 13 августа был «введён в эксплуатацию» сайт садоводства Рахья – [www.sntRahia.ru](http://www.sntRahia.ru) – пока с небольшим количеством информации (объем информации выложенной на сайте ограничивается свободой её получения, для примера полноценно-насыщенного сайта можно посмотреть сайты соседних СНТ, где я являюсь председателем: [www.sntPolet.ru](http://www.sntPolet.ru), [www.sntDiana.ru](http://www.sntDiana.ru), [www.sntProba.ru](http://www.sntProba.ru), [www.TeremSnt.ru](http://www.TeremSnt.ru))
- Третье и самое важное: сплочена часть садоводов недовольная нынешним состоянием дел в СНТ Рахья, готовых войти в правление, или осуществлять иную помощь садоводству, например, уже сейчас исключительно благодаря их желанию «показать, как надо» и за их счёт, к следующему собранию, были смонтированы скамейки перед домиком правления.

## Как будет строится работа

- Самое главное, и вообще, и в особенности в нынешней ситуации недоверия это – финансовая отчётность – сколько собрано, сколько и на что потрачено. Отчётность должна быть и будет ежемесячной, в таком виде, как это осуществляется в четырёх соседних СНТ (см. раздел «финансы СНТ» указанных сайтов).
- Второе, свобода садоводов в получении информации, как финансовой, так и любой другой, на прямую затрагивающую садоводов, прежде всего перечисленную в Уставе СНТ. Регулярная информация должна и будет публиковаться на сайте [www.sntRahia.ru](http://www.sntRahia.ru). Эта же и иная информация должна предоставляться по запросу в печатном виде в правлении, и не в течение 30 дней, а в минимальные сроки (если информация есть на компьютере или уже опубликована на сайте, то в день обращения, её нужно лишь распечатать, поставить печать и подпись)
- Даже если расходная смета к началу работы уже будет утверждена, её можно и нужно оптимизировать, например:
  - В соседних садоводствах электрик отвечает исключительно за электросеть СНТ (вводно-распределительное устройство на трансформаторной подстанции и ЛЭП (линии электропередач) ВЛ-0,4 и является ответственным за электрохозяйство, без которого садоводству эксплуатировать электросеть запрещено. За это он получает небольшой оклад (в СНТ Полёт, где 217 участков - «на руки» 5002 руб., в СНТ Проба, где 124 участка - «на руки» 3500 руб.), за остальную работу, если она есть (заменить вышедший из строя прожектор или прибор учёта) электрику выполняет по отдельному договору подряда. Такой работы может не быть и по полгода. Для выполнения работ после счётчика на участке и в доме садоводы вольны нанимать любого электрика, не обязательно садоводческого, а могут выполнять работы и самостоятельно. В силу разности отношения садоводов к дачному строительству вменять общий прайс, по которому штатный электрик выполняет работы в доме абсолютно неэффективно. И смысл того, что большая зарплата электрика компенсируется скидкой на монтаж проводки в домах у части садоводов теряется;
  - Уборка мусорной площадки. Да, СНТ Рахья больше, чем соседние СНТ, но для примера, в СНТ Диана (138 участков), площадкой которой теперь пользуется и СНТ Проба (125 участков) уборка мусорной площадки осуществляется по необходимости

от двух до четырёх раз в месяц. Уборку осуществляет один из садоводов за уменьшение своего размера годового взноса на 500 руб. за одну уборку. То есть в месяц выходит не 12000 руб. (а с налогами для садоводов это 15624 руб.), а 2000 руб.

## **О том, что нужно сделать в СНТ**

### **I. Долг СНТ в сбытовую компанию за потреблённое садоводами электричество**

Это, пожалуй, самая первоочередная задача, которую необходимо начать решать, как можно более срочно. Из-за недостатка информации, рассуждать о том, как СНТ попало в такую ситуацию можно, увы, только исходя из предположений.

Долг имеет две составляющих:

- долг садоводов садоводству за электроэнергию по своим счётчикам;
- трата председателем собранных за электроэнергию средств на то, на что должны были тратиться собранные годовые взносы.

Первая часть делится ещё на две части:

- долг, который можно установить и разнести на конкретных садоводов (по счётчикам АСКУЭ);
- долг, который на основании данных АСКУЭ можно установить единой суммой, но нельзя разнести на конкретных садоводов.

Речь идёт о ежемесячной разнице расхождений между общим счётчиком СНТ и работающих индивидуальных счётчиков АСКУЭ. В эту разницу входит общее садоводческое потребление (домик правления, освещение СНТ), технологические потери, которые, в принципе, можно вычислить по данным, если таковые имеются, за месяц (или иной период), когда работали все счётчики (при условии, что такой период был и при этом все потребители были охвачены системой АСКУЭ) и может входить неверно рассчитанное "среднее" потребление по тем счётчикам АСКУЭ, которые вышли из строя.

После выделения общесадоводческого потребления, которое должно быть разнесено на всех садоводов независимо от того, подключены ли они к электросети, выделения технологических потерь, которые, должны быть пропорционально разнесены на всех подключенных к электросети СНТ, останется (или будет отсутствовать) недоначисленное потребление по "среднему".

Что касается траты электрических денег на то, на что должны были тратиться членские взносы: это, разумеется, в корне неправильно. Председатель СНТ должен заранее понимать, что у СНТ заканчиваются собранные взносы и должен заранее обозначить эту проблему правлению и сообща искать пути её решения.

Нужно представить, что СНТ не подключено к электричеству, нет "электрических" денег, заставить себя подумать и способы решения найдутся. Пусть они не решат проблему полностью, но минимизируют её.

## II. Проблема сбора годовых (членских) взносов.

Мне пока не был доступен для анализа список должников, (по участкам, по годам, в соотношении с тем, обработаны ли участки, проживают ли их собственники в СНТ, есть ли контакты с ними, уведомлялись ли они о наличии задолженностей и т.п.), но насколько я понимаю состояние дел по этому вопросу сильно усугублено **критическим отношением садоводов к деятельности председателя** и правления.

После устранения критического настроения, которое прежде всего связано с отсутствием и невозможностью свободного получения доступа к финансовой информации садоводства, необходимо провести работу с должниками, выяснить причины неоплаты, предупредить о необходимости оплат, после чего уже работать над вопросом взыскания задолженности в судебном порядке, для этого прежде всего для быть надлежащее оформлены протоколы собраний об утверждении расходных смет, взносов, готовность предоставить в суд бухгалтерию СНТ! В случае положительной оценки состояния документов (или приведения их в порядок) и готовности обратиться в суд нужно выбрать должников прежде всего из числа проживающих в СНТ. Есть определенные тонкости при выборе должников, но делиться ими в публичном заявлении неправильно, поскольку незачем информировать должников об этих моментах.

Первоочередное что нужно сделать по этому пункту – провести проверку всех задолженностей, систематизировать их, опубликовать в свободном доступе и в будущем регулярно обновлять список задолженностей. А садоводы и ревизионная комиссия должны этот список проверять. Статья «должники» всегда была самой «тёмной», трудно проверяемой с точки зрения поступления этих средств в садоводство.

Настоящий пункт рекомендаций, как и предыдущий пункт – это не часть программы, это то, что мы, садоводы, должны обязать делать председателя. Именно его, а не бухгалтера. Председатель отвечает за всё. Он должен руководить бухгалтером и вменять ему выполнение его обязанностей.

## III. Размер годовых взносов.

К сожалению, не все садоводы видят связь между тем, что можно сделать в СНТ и размером взносов. Слыша от кандидата в председатели «Я сделаю освещение на линиях», «Я хочу установить пост охраны» и т.п. **нужно слышать** «Мы должны собрать дополнительные деньги на освещение, и я сделаю его для вас», «Мы должны собрать дополнительные деньги на пост охраны, и я организую её для вас». Нельзя ничего сделать без сбора на это денег. А если что-то сделали «вдруг» вы должны понимать, что это сделали за ваш счёт, не спросив у вас нужно ли это вам.

Каждый год на общем собрании утверждается смета (на что и для чего собираются деньги) на основании утвержденной большинством сметы определяется сколько нужно будет сдать каждому и на что сданные вами деньги будут тратиться. Садоводы на собрании **определяют**, что будет делаться в СНТ в течении года, а не председатель до или после избрания.

Председатель же (совместно с членами правления) должен **предложить** утвердить их в смете (с соответствующем увеличением годового взноса) и, в случае утверждения, **качественно выполнить** эти работы.

Для общей оценки, в соседних садоводствах размер годовых взносов следующий:

- СНТ Труд-2 (54 участка) – 11000 р.
- СНТ Проба (124 участка) – 8500 р. – подробнее [www.sntpolet.ru](http://www.sntpolet.ru)
- СНТ Диана (138 участков) – 7500 р.<sup>1</sup> – подробнее [www.sntdiana.ru](http://www.sntdiana.ru)
- СНТ Терем (170 участков) – 6000 р. – подробнее [www.sntproba.ru](http://www.sntproba.ru)
- СНТ Полет (217 участков) – 6000 р.<sup>2</sup> – подробнее [www.teremsnt.ru](http://www.teremsnt.ru)

Чем больше, в СНТ участков, тем меньше взнос, и это логично. При 320 участках в СНТ в нормальной ситуации, когда всё на своих рельсах, взносы в СНТ Рахья могут быть в районе 5000-5500 р. А если взносы 7000-7500 р. и садоводство уверенно «стоит на рельсах», то оно должно отличаться от соседних садоводств «внешним видом и внутренним убранством».

#### IV. Электрическая мощность.

В своё время в СНТ Рахья, как и в других СНТ, были построены электрические сети (столбы, линии электропередач). На это собирались целевые взносы. Взносы сдали не все, но сети построили. Люди заплатили больше чем могли бы, если бы сдали все.

Позднее те, кто не сдал взносы начал "созревать", просить подключения и сдавать взносы (те же или большие, смотря какие решения об этом принимались общим собранием или председателем). Эти взносы должны были или распределяться среди тех, кто ранее оплатил их в полном объеме, или учитываться в текущей смете, уменьшая тем самым размер годового (членского) взноса для каждого садовода.

При первом подключении делался проект электроснабжения садоводства. В нём было указано как общая мощность распределена между участками, сколько кВт представляется каждому из участков.

Выделить кому-то больше, чем положено по проекту, можно было только забрав или уменьшив мощность на другом участке. При этом перед таким перераспределением нужно было делать проверочный расчет по потерям напряжения.

После выполнения мероприятий по увеличению мощности (ранее и по текущему) ситуация по смыслу не меняется. Должно быть четкое понимание кому сколько выделено, кто, когда сколько платил (в финансовых СНТ должно быть подтверждение).

---

<sup>1</sup> В этом году 10000 р. – собираются дополнительные деньги на видеонаблюдение и подсыпку линий асф.крошкой

<sup>2</sup> В этом году 4000р. – поскольку в прошлом году взносы стали определять на год вперед и смета 2018 года перекрыла на пять месяцев 2019 год

При этом есть два подводных камня о которые СНТ может серьезно "повредиться" и это касается всех, не зависимо от того, сколько им выделено кВт:

1. Если мощности раздали больше чем её есть фактически, то проблема проявит себя тем, что после начала использования электросетей участками, которые пока не подключены к сети, в определенный момент начнет выключаться общий автомат на подстанции. Второй момент, если сечения существующих проводов не соответствует пропускаемому току, то на дальних от трансформатора участках напряжение начнет опускаться ниже нормируемого.
2. Если проект по последнему увеличению мощности покажет, что сети СНТ нужно реконструировать, то поднимется вопрос "за чей счёт это делать?"

Решение этой проблемы требует прежде всего проведения масштабной ревизии документов о технологическом подключении садоводства, отчёте председателя о работах, выполняемых в рамках договора на увеличение мощности, изучения проекта (или его выполнения если его нет) и подтверждений садоводами оплат дополнительных кВт. Пока этот вопрос не решён, дополнительные кВт-ы ничем, кроме квитанций о приёме денег за них, не закреплены за участками.

## **V. Другие «мины» и «подводные камни»**

В силу отсутствия доступа к документам садоводства у меня нет возможности сейчас выявить, какие ещё проблемы есть у садоводства, но почему-то мне кажется их ещё достаточно. Это и земли общего пользования, которые до сих пор не оформлены, а право на них не зарегистрировано, отсутствие надлежащего хранения и оформления протоколов общих собраний и собраний правления, неизвестны причины не предоставления документов ревизору.

**16.08.2019**

**Михайлов Д.М.**