

Уважаемые садоводы!

Бюллетени, полученные 29-31 августа, заполняются и сдаются после окончания обсуждения всех вопросов 4,5 сентября.

Пояснения по вопросам повестки собрания

Вопрос 5. Межевание ЗОП (земли общего пользования).

На сегодня мы не можем продолжать регистрацию ЗОП без решений общего собрания, при этом правлением уже проделана большая работа. Вопрос очень серьезный! У нас две ПРОБЛЕМЫ:

1. Прихваченных садоводами земель слишком много, в этой ситуации Росреестр нам откажет в любом случае. У кого-то это 10 метров, у кого-то 60 - "разрешенных", а где-то сотки! Но в совокупности получилось очень много...если 100 участков прихватят по разрешенным 10%, мы уже не сможем ЗОП регистрировать. У нас около 75 участков с увеличением разного характера. При этом часть из них уже прошли регистрацию, указав в документах всего 6 соток!

2. По сделанным замерам земель общего пользования (ЗОП) получены следующие результаты: в части территории СНТ залезло на территорию лесничества, в других местах лесничество залезло на наши земли и уже имеет официальную регистрацию своей территории.

РЕШЕНИЕ

Для выхода из этой ситуации надо:

1. заново отмерить территорию лесничества и затем "подвинуть" его границу с нашей территорией.

Лесничество в этом не заинтересовано, так как свои проблемы уже решило. Наши проблемы придется решать только нам.

2. составить нам новый генплан с учётом прирезок абсолютно всех (даже небольших и уже зарегистрированных), чтобы затем официально их зарегистрировать.

3. Оформить ЗОП в Росреестре.

СЛОЖНОСТИ:

1. Это стоит дополнительных денег.

2. Оплатить дополнительные работы должны садоводы с излишками участков, тогда стоимость сотки будет примерно 6 тыс. руб. или больше, если кто-то откажется. После оформления ЗОП все получают новые документы с учетом увеличенных площадей.

В случае отказа, придется подвинуть свои заборы назад до 6 соток (по зарегистрированным участкам вопрос решается через суд, по практике в пользу СНТ, судебные расходы также оплачивает садовод).

Нам кажется, это справедливо, т.к. люди давно пользуются своими увеличенными за счёт ЗОП участками. При этом садоводы, у которых 6 соток изначально выделенных, не должны оплачивать работы по изменению Генплана.

"Алмакс-Гео" берется за перепланировку, подвинуть лесничество и затем оформить ЗОП в общей сумме около 200 тыс. руб. (цена на момент решения вопроса - октябрь 2019 г.)

3. Нужно решение общего собрания о безвозмездной передаче или выкупе у товарищества прихваченных земель. Нам кажется разумным вариант безвозмездной передачи с условием, что они оплатят все работы по перепланировке и регистрации ЗОП товарищества пропорционально площади прирезки.

СПРАВОЧНО: регистрация прихваченной территории через администрацию района стоит порядка 50-60 тыс. руб. Этот же вопрос можно решить через суд, цена вопроса от 35 тыс. руб. с участием юриста, не зависимо от площади прирезки.

Вопрос 6. Принятие Правил Внутреннего распорядка.

Без данных правил сложно строить взаимоотношения внутри товарищества и призывать к порядку людей не соблюдающих общепринятые нормы. У Правления нет ничего, чтобы призывать нарушителей к порядку.

Вопрос 8.9. Возможность и целесообразность перехода на прямые договора с Мосэнергосбыт и передаче электрохозяйства МОЭСК.

Перейти на прямые договора с Мосэнерго можно всем товариществом, передав сети.

ПЛЮСЫ	МИНУСЫ
Не придется думать о постоянном сборе денег с садоводов СНТ и бегать за неплательщиками.	Утратим меру воздействия на должников, такую, как ограничение ЭЭ.
Из-за одного неплательщика не будут отключать электроэнергию во всём СНТ.	Мосэнерго отключит от ЭЭ, всех, кто не захочет оплачивать взнос за документы для перехода на прямой договор, а это 9 тыс. руб.
Если мимо какого-то из участков СНТ не проходит линия, то МОЭСК дотянет ее вне зависимости от удаленности участка. Но прибор учета и проведение линии до дома придется оплачивать абоненту.	В случае, перехода на прямые договора без передачи электрохозяйства МОЭСК, потери в электросетях оплачивают абоненты в равных долях, не зависимо от потребленной ЭЭ.
Все аварии устраняются за счет МОЭСК.	Сроки выезда ремонтной бригады до трех суток.
Не гарантирует замену наших проводов.	Сами решаем вопросы, связанные с заменой проводов (когда, сколько и за какие деньги).
	Никакое подключение к сетям станет невозможным (освещение, автоматические ворота, камеры видеонаблюдения и т.д.).

Вопрос 11. Порядок уплаты взносов.

Согласно ФЗ-217, взносы оплачивают члены СНТ и собственники, ведущие индивидуальное хозяйство.

Взносы собираются с участков, а не с собственников! Только собственник может стать членом СНТ. На участках один собственник является членом товарищества, за исключением участков, принадлежащих двум семьям, где участки поделены и доли оформлены в Росреестре. Таких участков в нашем СНТ всего четыре и только на одном из них голосует два члена товарищества.

1 вариант. Если все взносы рассчитывать с члена СНТ, то делим общую сумму сметы на 126 участка (исключая 4 «мертвых»). При таком способе оплаты, участки сдвоенные, если у них на два участка одной семьи два члена СНТ, платят два полных взноса. А участки сдвоенные, где на два участка один член СНТ платят один взнос. И, также участки, где на одном участке два члена СНТ, платят два полных взноса.

2 вариант. Если все взносы рассчитывать с площади (соток) участка, то делим общую сумму сметы на 144 участка (исключая 10 «мертвых»).

3 вариант. Если все взносы рассчитывать с площади (соток) участка с учетом оказанных услуг, то принимаем общую сумму сметы на 144 участка (исключая 10 «мертвых»). Затем, уменьшаем оплату со второго и третьего участков на з/п председателя и бухгалтера.

* Оплата обслуживания системой Госан во всех случаях берется с абонента