

Информация к общему собранию СНТ Проба 19.06.2022

Уважаемые садоводы, ещё в 2018 году была обозначена проблема недосбора средств за потреблённую садоводами электроэнергию. Тех сумм, которые оплачивают садоводы по счётчикам, установленным на участках и в домах, не хватает для покрытия общего счёта, выставляемого от сбытовой компании.

В годовых сметах мы вынуждены закладывать для компенсации этой разницы дополнительные средства. И это помимо того, что при оплате электроэнергии мы также оплачиваем и дополнительные 5% потерь.

Разница между общим счётчиком и суммой индивидуальных фактически является суммой потерь, хищений и недоимок. Без единовременной фиксации показаний всех приборов учёта выделить из общей недостачи сумму недоимок невозможно. Решить это можно только установкой системы АСКУЭ (автоматизированная система контроля и учёта электроэнергии). Одновременно с этим монтаж АСКУЭ на опорах ЛЭП (вынос учёта с участков) решит вопрос хищений электроэнергии, который судя по нарастающей в течении года недостачи, к сожалению, имеет место быть в нашем садоводстве.

На общем собрании 25.08.2018 было принято решение о сборе средств на АСКУЭ и его монтаж с учётом подачи нами заявки на субсидию в Управление по развитию садоводства и огородничества. Субсидия должна была составить 50% стоимости АСКУЭ. Исходя из этого был посчитан целевой взнос для садоводов. При полной стоимости комплекта для однофазного ввода 11500 руб., и для трёхфазного ввода 19200 руб., взнос был установлен в размере 5750 руб. (однофазный) и 9600 руб. (трёхфазный).

Для подачи заявки на участие в конкурсном отборе на получение субсидии необходимо подать пакет документов, одним из которых является выписка из ЕГРН подтверждающая право собственности на ЗОП (земли общего пользования). Право собственности на ЗОП у нас подтверждено свидетельством о собственности от 1993 года. Но для постановки на учёт должно быть проведено межевание земельного участка. Межевой план был сделан ещё до 2018 года, однако при регистрации в Росреестре в нём была выявлена кадастровая ошибка.

В 2019 года были проведены работы по исправлению кадастровой ошибки. Подача заявки на субсидию была отложена. Вопрос АСКУЭ перенесён на следующий год.

Исправленный межевого плана в начале 2020 года был подан на регистрацию в Росреестр в начале 2020 года. Однако, из Росреестра снова был получен отказ. На этот раз основанием для отказа было отсутствие у председателя, как у представителя садоводов, нотариальных доверенностей от членов садоводства. Такая норма появилась с вступлением в силу ФЗ-217.

В мае 2020 вступил в силу закон ФЗ-162, согласно которому для регистрации прав собственности и исправлении кадастровых данных заявителю (председателю) достаточно протокола общего собрания об избрании уполномоченного лица на подачу

Информация к общему собранию СНТ Проба 19.06.2022

необходимых заявлений. Такое решение было принято нами на общем собрании 13.12.2020. Вопрос монтажа АСКУЭ был перенесён на 2021 год.

В начале 2021 года исправленный межевой план Росреестр принял и зарегистрировал. Но в регистрации прав на землю СНТ как на юридическое лицо отказал. Уведомив, что регистрация возможно только как долевой собственности с нотариальными доверенностями от всех участников долевой собственности (садоводов).

В силу того, что в условиях действующего законодательства единственно возможным вариантом решения вопроса являлся судебный порядок, в апреле 2021 года с исковым заявлением о признании права собственности на ЗОП садоводство обратилось в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Всего состоялось четыре судебных заседания (04.08.2021, 29.10.2021, 14.01.2022 и 22.03.2022)

К сожалению, в итоге суд не принял сторону СНТ, решив, что:

«Довод о принадлежности садоводческому товариществу как юридическому лицу земельного участка общего назначения со ссылкой на протокол общего собрания членов СНТ «Проба» от 17.05.2008 как основание возникновения права собственности товарищества на земельный участок суд считает несостоятельным, поскольку в случае принятия собственниками земельных участков в границах садоводства решения о передаче товариществу в собственность земельного участка общего пользования его право собственности по такому основанию не относилось бы к категории ранее возникших прав (возникших до вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ) и по смыслу статей 8.1, 131 ГК РФ считалось бы возникшим с момента государственной регистрации.»

На данный момент зарегистрировать наше право собственности в Росреестре не представляется возможным. На практике это получается только у небольших садоводств, где все, без исключения, садоводы-собственники земельных участков имеют желание зарегистрировать на себя долевую собственность общих земель. Большим садоводствам, где, в том числе, есть собственники, не предоставляющие своё согласие и данные садоводству остаётся ждать внесения изменений в действующее законодательство.

Для нас это означает, что участвовать в конкурсе на получение субсидий мы не можем, а значит осуществить монтаж системы АСКУЭ можем только полностью за свой счёт.

Стоимость системы АСКУЭ на тех прибора учёта, которых мы планировали ранее (Меркурий на системе Lora) в пересчёте на одно подключение (шкаф с прибором учёта, его монтаж и необходимые для этого материалы) на сегодня составляет 23000 руб. (было 19600) для 3-х фазного ввода, и 16500 руб. (было 11500) для 1-но фазного.

Информация к общему собранию СНТ Проба 19.06.2022

Но на сегодня есть альтернативное предложение на базе счётчиков Фобос (Waviot). Стандарт связи используемый в этих счётчик был утверждён Росстандартом в феврале 2019 года. Есть два коммерческих предложения не сильно отличающиеся ценой. Одно из них от ПСК (Петербургская сбытовая компания). Правление СНТ выбрало именно это предложение, в том числе, и в силу того, что с ПСК, как с нашей действующей сбытовой компанией при желании садоводам будет гораздо проще перейти на индивидуальные договора и оплачивать электроэнергию на прямую.

Стоимость комплекта для однофазного ввода составит – 19500 руб. для трёхфазного ввода и 12600 руб. для однофазного. С учётом ранее установленных взносов на АСКУЭ (9600 руб. на трёхфазный и 5750 руб. на однофазный) стоимость дополнительного взноса для садоводов составит 9900 руб. для трёхфазного и 6850 руб. для однофазного.

Решения для голосования и утверждения на общем собрании 19.06.2022:

1. Установить дополнительный целевой взнос на систему АСКУЭ в размере 9900 рублей для трёхфазного ввода и 6850 рублей для однофазного.
2. Установить срок оплаты дополнительного взноса на АСКУЭ – 01.09.2022. (Для более раннего монтажа АСКУЭ рекомендуется сдать его в срок до 10.06.2022)
3. В случае оплаты взноса после указанного срока стоимость взноса может быть увеличена в соответствии с увеличением стоимости его покупки у подрядчика, в том числе и из-за увеличения стоимости монтажа по причине малого единовременного монтажа числа приборов.
4. Предлагается не начислять 5% потерь тем садоводам, у которых будет смонтировано АСКУЭ (с момента монтажа и ввода в эксплуатацию АСКУЭ)

Собрание очное, по вопросам повестки голосование будет проводиться путём подсчёта заполненных бюллетеней. Бюллетени будут выдаваться непосредственно на собрании.

В случае, если на собрании 19.06.2022 для кворума не будет необходимого числа членов СНТ общее собрание будет переведено в очно-заочную форму.

Председатель СНТ «ПРОБА» _____ Михайлов Д.М.