

Отчет
председателя правления о работе правления за 2024 год
на очередном общем отчетном очно-заочном собрании 2025 года.
от 29.04.2025г.

Количество земельных участков в СНТ «Волна» по состоянию на 25 мая 2024 г. - **1482** (согласно Постановлению администрации МО "Зеленоградский городской округ" № 2300 от 20 июля 2017 г.)

По лицевым счетам членов СНТ «Волна» на 17 мая 2025 года всего - **6380 соток** в собственности садоводов СНТ «Волна», согласно предоставленным документам - кадастровым выпискам и свидетельствам на земельные участки. *Общая площадь соток может меняться в связи с проведением садоводами уточнения границ и площади своих земельных участков при постановке на кадастровый учет по новой системе координат.*

В акте ревизионной комиссии отражены все цифры по выполнению плановой приходно-расходной сметы за 2024 год.

В 2024 году правление СНТ "Волна" провело:

1. два общих собрания СНТ "Волна": очередное отчетно-перевыборное и внеочередное по догазификации жилых домов по "Программе социальной догазификации Российской Федерации".

2. провело 10 заседаний правления выполнению решений общих собраний и рассмотрению заявлений садоводов.

По подготовке документов для получения технических условий садоводам СНТ "Волна" выдано 325 комплектов документов: протокол общего собрания, перечень жилых домов, список документов для АО "Калининградгазификации", бланк согласия на обработку персональных данных, инструкция по подготовке ситуационного плана.

В связи с массовым присвоением адресов вторым объектам недвижимости - домам садоводов, было выдано 432 адресные справки с пакетом документов для подачи заявлений по присвоению адреса.

В ходе проверки документов о собственности наших садоводов СНТ "Волна" выявлено порядка 30-ти кадастровых ошибок: по присвоению внутренних номеров земельных участков разным участкам, наложению двух кадастровых номеров на один земельный участок, исправлению названия улицы у 13 участков и других ошибок. Оказана консультативная помощь по исправлению этих ошибок и подготовлены справки СНТ "Волна".

СНТ "Волна" провело порядка 500 консультаций по вопросам: постановка на кадастровый учет объектов недвижимости, присвоение адресов, перевод садовых домов в жилые, догазификация, приватизация земельных участков и по другим вопросам, касающимися деятельности СНТ. Подготовлено три пакета документов по запросам Зеленоградского суда по судебным делам садоводов.

По мировому соглашению в судебной коллегии по административным делам Калининградского областного суда с администрацией Зеленоградского муниципального округа нам оформили земельный участок под обустройство контейнерной площадки по сбору ТКО. Дважды нам отказывали в оформлении этого земельного участка и СНТ "Волна" подало в суд. После обещания

Зеленоградского муниципалитета в судебной коллегии оформить землю, СНТ "Волна" отозвало свое исковое заявление. После оформления земельного участка под площадку сбора ТКО СНТ "Волна" построило площадку, огородило ее и закупило под сбор мусора ТКО две 7 куб.м. кески, на которые собирали целевой взнос по 150 руб./ участка с 2019 года. Теперь за аренду кесок мы не платим.

СНТ "Волна" оплачивает за счет членских взносов вывоз 25 куб.м. контейнера, куда садоводы кидают: крупногабаритный мусор, мебель, деревья, доски и т.д. (не мусор ТКО!). На сегодняшний день один вывоз 25 куб.м. контейнера стоит 35000 руб. Цена вывоза за пять лет увеличилась почти вдвое. Неоднократно писали в чатах СНТ "Волна", что садовод обязан заказать индивидуальный вывоз и оплатить его, если он строится или ремонтирует дом и производит строительный мусор. Наши садоводы закидывают в контейнер целые деревья, не распиливая их, тем самым, занимая весь объем контейнера. При замене мебели и крупной бытовой техники садовод также должен заказать отдельную кеску и оплатить ее вывоз.

За вывоз мусора ТКО из 7-ми куб.м. кесок СНТ "Волна" оплачивает только 219,13 руб./месяц за мусор от здания правления. Все садоводы, имеющие жилые дома в пределах территории СНТ "Волна", обязаны заключить **прямые договора** с единым оператором в Калининградской области - ГП "Единая система обращения с отходами" за вывоз мусора ТКО (твёрдо-коммунальные отходы от жилищ).

Справочно: Согласно ст. 24.7 Федерального закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» собственники ТКО обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления.

В правление СНТ "Волна" поступило 183 заявления садоводов, большая часть которых касается догазификации земельных участков, которые решились в связи с вступлением СНТ "Волна" в социальную Программу догазификации РФ.

На заседаниях Правления СНТ "Волна" было рассмотрено порядка 40 заявлений садоводов по вопросам: подсыпка дорог, установка дорожных знаков, установка лежащих полицейских, затопление земельных участков в период больших осадков (ноябрь-декабрь 2024г.), оформление дополнительной площади вдоль канав, приватизация земельных участков, восстановление дорог ООО "РИС" после проведения земляных работ по прокладке канализации и водопровода на улицах Береговая, Добрая, Уютная.

Было проведено несколько выездных комиссий СНТ "Волна" с руководством ООО "РИС", в том числе с присутствием садоводов с этих улиц. Составлено два акта. ООО "РИС" произвел отсыпку крупным бетонным боем и кирпичом все три улицы со стороны железной дороги, и частично улицу Уютная. Частично отсыпал щебнем Береговую и Добрую улицы. Выровняли часть дороги вдоль железной дороги со стороны заезда на участок 384/Ш, установили ограждающие столбики. Комиссия СНТ "Волна" еженедельно контролирует проведение земляных работ ООО "РИС", встречается с прорабом, обозначает проблемы, требует восстановление дорог.

Справочно: о проведении земляных работ ООО "РИС" на территории СНТ "Волна".

1) СНТ "Волна" не является заказчиком проектирования и строительства центральных сетей: канализации (водоотведения) и водопровода от ООО "РИС", и не имеет договорных отношений с ООО "РИС".

2) в последних технических условиях к СНТ "Волна", выданных АО "ОКОС" № 89 от 16.02.2023г., указаны две возможности подключения территории СНТ "Волна" к централизованным сетям водоотведения:

- подключение канализации предусмотреть в колодец гашения напора на территории насосной станции АО "ОКОС" в поселке Куликово. Понятно, что это очень дорого и прокладка сети возможна только через частные земельные участки и через железную дорогу, со сбором согласований всех собственников.

- подключение канализации СНТ "Волна" в частную канализационную сеть ООО "РИС", которые построены рядом с территорией СНТ "Волна".

Согласно решению общего собрания СНТ "Волна" 2022 года:

Решение, принятое на очередном общем очно-заочном отчетном собрании 2022 года, пункт №16: "Разрешить частному инвестору зайти на земли СНТ "Волна" для проведения центральных сетей: канализации и водоснабжения с согласия владельцев земельных участков - садоводов по улице", большинства по улицам, СНТ "Волна" согласовало проведение земляных работ ООО "РИС" по улицам: Береговая, Добрая, Уютная, Счастливая Шторм по коллективным заявлениям садоводов, владельцев земельных участков по выше указанным улицам.

- согласно решению общего собрания СНТ "Волна" 2023 года, большинством голосов принято решение очередного общего собрания 2023 года, пункт № 14:

14.	Выдать разрешение ООО «РИС» на проведение земляных работ по строительству централизованных систем: водоснабжения и канализации на землях общего пользования СНТ «Волна» без сбора подписей и согласия садоводов по улицам.
------------	---

3) СНТ "Волна" согласовало ООО "РИС" проведение земляных работ при условии выполнения Правил производства земляных работ на территории МО "Зеленоградский городской округ" с обязательствами восстановить дороги, уведомления СНТ "Волна" о начале и сроках проведения земляных работ для оповещения садоводов. Информация по согласованию земляных работ, а также графики работ ООО "РИС", которые они не выполняют, неоднократно выкладывалась во всех чатах СНТ "Волна".

В нашем обществе 35 улиц и приблизительно 19 км дорог. СНТ "Волна" произвело отсыпку и грейдерование других улиц товарищества. Схема выполненных работ прилагается. СПК "Де-Люкс" также участвовал в дорожных работах по улице Центральная: оплатил работу и доставку грейдера и произвел мелкий ямочный ремонт своим материалом с привлечением разнорабочего.

Правление проработало вопрос об установке дорожных знаков в июле 2021 года. Мы разработали схему установки знаков: 5.27 - стоянка запрещена, действует на всех улицах, а не до перекрестка, и знак "20 км" - ограждение

скорости и работает эвакуатор. Ориентировочные затраты на 23 июля 2021 г. составили бы сумму 256600 руб. (установка 31 шт. знаков и их изготовление).

В связи с тем, что земли общего пользования - дороги не оформлены в долевую собственность всех садоводов и есть решение суда, что земли муниципальные и приватизации не подлежат, решили отложить эту работу. СНТ "Волна" сделало очередной запрос в администрацию МО "Зеленоградский муниципальный округ" по содержанию дорог и установке знаков. Ждем ответ.

Также открыт вопрос по огораживанию территории. Если мы сможем огородиться и закрыть все и улицы, то установка знаков не понадобится.

По улицам: Окружная и Центральная будут проблемы с их перекрытием, т.к. по Центральной заезжает СПК "Де-Люкс" и владельцы земельных участков с полей после СПК "Де-Люкс". По Окружной улице заезжают владельцы земельных участков на поле со стороны поселка Каменка, которым так нарезали участки, что нет других подъездных путей к их участкам.

Справочно: по землям общего пользования (ЗОП). СНТ "Волна", как юридическое лицо, образовано в 1991 году, согласно актам **бессрочного безвозмездного пользования**, и земли СНТ "Волна" не являются нашей собственностью, остаются муниципальными. В 2024 году прошли публичные слушания по утверждению нового генерального плана администрации МО "Зеленоградского округа", согласно которому все наши ЗОП отнесены к зоне СХ-4 в черте города Зеленоградска, как территории СНТ "Волна" на правах бессрочного пользования. Готовятся новые Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области. Согласно Федеральному закону № 217-ФЗ "

" О ведении садоводства и", мы должны определиться по оформлению наших земель (дорог) в долевую собственность всех владельцев земельных участков в пределах нашей территории СНТ "Волна", пропорционально площади участка каждого садовода, с 100% согласия всех собственников - садоводов СНТ "Волна", что в наших условиях невозможно выполнить. Пока не принята поправка в Думе на изменение числа - 2/3 собственников.

Справочно: изменение зоны СХ-4 в городскую ИЖД повлечет неминуемое решение всех проблем СНТ по нарушенным градостроительным, пожарным, санитарным нормам: отсутствие коммуникаций, нарушение ширины проезда, красных линий от построек и т.д. Или облегчит задачу властям по сносу СНТ, при прекращении обязательств перед юридическим лицом - СНТ "Волна", которому выделялась земля еще при СССР. Не надо надеется, что при распаде СНТ и переходе в ИЖД, муниципалитет бросится проводить все коммуникации именно СНТ "Волна", имея еще 101 неблагоустроенный поселок и ограниченный бюджет.

По дренажным работам в 2024 году СНТ "Волна" провело частичную очистку дренажной канавы вдоль улицы Центральная (до СПК "Де-Люкс").

В связи большим объемом выпавших осадков и снега сброс воды в море из речки Медвежья через аварийный мелиоративный объект - дюкер был затруднен, т.к. превышал объем воды по пропускной способности дюкера (декабрь 2024г.- январь 2025г.). Были написаны обращения в Зеленоградский муниципалитет, сделаны телефонные звонки по всем телефонам горячих и

дежурных линий. По нашему призыву подключились многие садоводы и тоже написали обращения. Зеленоградским муниципалитетом была поставлена машина для перекачивания воды через дюну для сброса воды в море. СНТ "Волна" с помощью садовода с улицы Красной, который отдал бесплатно грунт со своего участка и оплатил манипулятор, отсыпало часть берега у речки Медвежья, где выходила вода через край. Но на сегодняшний день так и не решен вопрос по дюкеру. В связи с затоплением земельных участков вдоль дороги Дачный проспект, СНТ "Волна" совместно с нашими садоводами добилось, чтобы прочистили дренажную канаву за счет муниципалитета. Но вопрос по переходам с шоссе Дачный проспект на соседнее поле поселка Каменка, которые сделаны с нарушениями, так и не решается. Администрация Зеленоградска обещала подать в суд на Калининградское дорожное управление по вопросу содержания дренажных канав. Вся информация от СНТ была выложена в чатах.

Справочно: в СНТ "Волна" 2115 м - длина дренажных канав. В среднем стоимость работ по прочистке канав составляет от 2000-2500 руб./1 п.м.

Пожарные водоемы на нашей территории мы обязаны чистить один раз в 10 лет. У нас поступили заявления садоводов на прочистку дренажных канав со стороны железной дороги и по Ручейному проезду - 865 м. При осмотре дренажной канавы по Ручейному проезду, выявлен факт вывода труб с участков садоводов с неопределенным содержимым и характерным запахом. В 2024 году СНТ "Волна" оплатило вырубку растительности вдоль дренажной канавы на Ручейном проезде.

Справочно: согласно Постановлению Правительства РФ №188 от 22 февраля 2018 г. "Об установлении границ и режимов горно-санитарной охраны курортов федерального значения Светлогорск-Отрадное и Зеленоградск..." на территории второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта Зеленоградск запрещается: строительство жилых домов без централизованных систем водоснабжения и канализации, сброс сточных, в том числе дренажных вод в водные объектов... Территория СНТ "Волна" находится во второй зоне.

29 декабря 2023 года АО "Янтарьэнерго" поставило на баланс бывшие электросети СНТ "Волна". В СНТ была проведена большая работа по переброске сумм за излишне оплаченное электричество всем садоводам на оплату членского взноса и целевого взноса по содержанию эл. сетей на расчетную дату - 25 октября 2023 года. Сокращены две ставки электриков.

О работе с должниками.

Продолжаем работу по подготовке документов в суд по должникам и работаем индивидуально с каждым должником, если есть контакты. Составляем график погашения задолженности. Есть трудности с определением данных по должнику, т.к. сейчас в выписке из ЕГРН указывается только фамилия, имя, отчество. Если данные в лицевом счете устарели, то мы не можем узнать новые. Стараемся узнавать телефоны у соседей по садовому участку, но есть и "мертвые" души (5 участков). Большую часть долгов за предыдущие годы и за электричество садоводы погасили по нашим уведомлениям.

Председатель правления СНТ «Волна» _____ Е.В.Карачева