

Протокол № 3
заседания правления НСТ «Богатырь» от 18 октября 2025 года

Присутствовали:

председатель НСТ «Богатырь» Николаева М.А., члены правления Ефремов А.В., Немцев А.Ю., Гутев Н.Ф., Губанова В.Н., Никулин С.Н., Шипилов А.С., Прахова Т.Ю., Филиппов Н.С.

Отсутствовали: Бабин М.И., Балахонова О.Ю., Черенков А. М., Михно В.В., Баранова В.А.

Повестка дня заседания правления:

1. Принятие в члены НСТ «Богатырь».
2. Отчет по заявлениям, поданным садоводами.
3. О выполнении приходно-расходной сметы.
4. Работа с должниками.
5. О плане работы на 2026 г.
6. Разное:
 - пруд (информация по судебному заседанию, дальнейшее действие после вынесения решения).
 - оформление подъездной дороги.
 - электроэнергия (расход и поступление сумм по электроэнергии).

1. Слушали Губанову В.Н.

Рассказала, что в правление НСТ «Богатырь» поступили заявления от собственников участков: № 43, №88, № 288, № 328 о принятии в члены НСТ «Богатырь».

РЕШЕНИЕ: на основании поданных заявлений и предоставленных документов на право собственности земельными участками, принять в члены НСТ «Богатырь»:

Уч. №43 Лыкову Елену Александровну
Уч. №88 Строеву Светлану Ивановну
Уч. №288 Приколота Валентину Ивановну
Уч. №328 Галуцкого Дмитрия Юрьевича.

ГОЛОСОВАЛИ: «за» 9 «против» – 0, «воздержались» -0

2. Отчет Николасвой М.А. по заявлениям поданным членами НСТ «Богатырь»

Рассказала, что на сегодняшний день в правление НСТ «Богатырь» поступило десять заявлений от собственников земельных участков:

1. От собственника участка №123 (Демченко Л.А.), просили предоставить документы (Договор, накладные, акт выполненных работ) по ремонту скважин (правая сторона), собственнику были предоставлены следующие документы:

1. Копия договора поставки насосного оборудования №13/05-2025 от 28.05.2025 года (2 листа).
2. Передаточный документ №13 от 28.05.2025 года (1 лист).
3. Платежное поручение №32 от 27.05.2025 года (1 лист).
4. Копия договора поставки насосного оборудования №12/05-2025 от 28.05.2025 года (2 листа).
5. Акт №12 от 29.05.2025 года (1 лист).
6. Платежное поручение №32 от 29.05.2025 года (1 лист).
7. Копия договора поставки насосного оборудования №19/06-25 от 12.06.2025 года (2 листа).
8. Акт №19 от 12.06.2025 года (1 лист).
9. Платежное поручение №39 от 18.06.2025 года (1 лист).

2. От собственника участка №200 (Крейдина Л.В.), в котором она просила, для расчета КПД, % потери электроэнергии, в летний и зимний периоды, предоставить акты выданные службой энергетики, занимающийся обслуживанием силового трансформатора, а также предоставить инструкцию на основании чего п.п.26 (ФЭО), перерасход включен в членские взносы. На данное письмо был дан ответ, что силовой трансформатор находящейся на территории НСТ «Богатырь» (установленный в 06 мая 1993 году), службой энергетики в лице ПАО «ТНС энерго Воронеж» не занимается его обслуживанием, а стоит он на балансе НСТ «Богатырь», соответственно и обслуживанием занимается садоводство.

По вопросу относящемуся к п. 2.8 (Предлагаемая сумма для утверждения на календарный год по статье «Расходы на электроэнергию», в ФЭО на 2025 год, подпункт 2б.). До 2020 года, согласно протоколу общего собрания от 09 февраля 2014 года (пункт 7, подпункт б), было утверждено «оплату производить согласно тарифам, установленным на момент оплаты с учетом 15% на потери электроэнергии» (копия Протокола ОС №1 от 09.02.2014 года, вам будет предоставлена), такой вид начислений производился до 2020 года, т.к. в 2020 году были заменены высоковольтные провода по всему садоводству, в том числе и до строений и домов собственников, на потери стали начислять 10% от потраченной суммы за прошедший год, но возникла проблема на конец года по используемой электроэнергии разница между оплаченной суммой товариществом энергосберегающей компании и оплата садоводами стала увеличиваться в отрицательную сторону, что способствовало взиманию сумм на оплату электроэнергии из членских взносов, на основании этого 5 % начисление согласно протокола ОС №1 от 09.02.2014 года, которое с 2020 года не начислялось, было решено, что в сумму членских взносов вносится сумма в размере 20% от отрицательного остатка на конец года, это было сделано с учетом того, что сумма 20% от отрицательного остатка на конец года может в размере быть меньше, чем 5 % начисление согласно протокола ОС №1 от 09.02.2014 года.

3. От собственника участка № 200 (Крейдина Л.В.), в котором она сомневается в площади окашиваемых земель общего пользования, закладываемых ежегодно в смету. В ответ на обращение, была создана комиссия, состоящая из председателя товарищества Николаевой М.А., членов правления Губановой В.Н., Никулина С.Н., Ефремова А.В., садовода Крейдиной Л.В., Демченко Л.А. (собственников участков). Замеры производился двумя этапами, первый 21.09.2025 года, второй 25.09.2025 года, после замеров было выявлено расхождение в 4,7 сотки (смета 165,9 сот., промер 161,2 сот).

4. От собственника участка № 200 (Крейдина Л.В.), дать данные на бесхозные участки, сколько их, данные собственников, сколько было продано, стоимость продажи, предоставить договоры купли-продажи, сколько участков выставлено на продажу, а также сказано, что продажа входит в обязанности юриста.

Был дан ответ: «В ответ на ваше обращение, по бесхозным участкам, в нашем садоводстве нет бесхозных участков, у каждого участка есть потенциальный собственник, есть заброшенные, необрабатываемые участки, по которым невозможно найти собственника, в связи с его смертью или сменой адреса проживания и др.

По пункту предоставления данных по собственникам заброшенных участков, в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О защите персональных данных», администрация не имеет права предоставить данные собственников.

По пункту о продаже данных участков, в ответе было сообщено, что садоводство (в лице администрации садоводства), не занимается продажей заброшенных участков, так как ранее было отмечено, что у каждого участка есть потенциальный собственник и продажей занимается он, на основании законодательства РФ, другое лицо (не являющееся) собственником недвижимости (в нашем случае земельный участок) не имеет права заниматься продажей не принадлежащей ему недвижимостью за исключением определенных случаев (например генеральная доверенность и т.д.). На основании этого предоставить стоимость, за которую продаются земельные участки, а также предоставить документы (продажи) нет возможности и права.

По пункту выставления участков на продажу заявитель проинформирован о том, что этим занимается собственник земельного участка или доверенные лица в соответствии с законодательством РФ.

По пункту юридических услуг, в эти услуги не входит обязанность продажи земельных участков, юрист составляет документ для подачи в суд о взыскании с должника денежных средств в виде служебного приказа, на основании переданных ему документов. После подготовки, документ отправляется в суд, по решению суда (отказа или судебного приказа) продолжается дальнейшая работа по взиманию долга.

5. По заявлению собственников участков № 200 Крейдина Л.В., 198 Дедова Т.В., 123 Демченко Л.А., 169 Гончарова О.И., 338 Бугаева Т.П., в котором они просили указать причину, почему не начат ремонт подъездной дороги. Заявление было подано 06.09.2025 года, а так как на 17.09.2025 года ремонт был завершен, то в ответ было сообщено об окончании частичного (ямочного) ремонта дороги.

6. В заявлении собственники участков № 200 (Крейдина Л.В.), 198 (Дедова Т.В.), предложили проводить Общее собрание в садоводстве и в начале дачного сезона, а также предложили оборудовать для этого место (на средства выделяемые в смете на проведение собрания). На что получили ответ, что данное предложение не выполнимо, во-первых, оборудования места для проведения Общего собрания финансово дорого, а во-вторых, что собрание проходит в начале года, так как взносы сдаются до 01 июня, чтобы работы заложенные в текущем году производились до конца сезона, а не в конце года.

7. Собственник участка №123 (Демченко Л.А.), обратилась с просьбой предоставить подробный отчет о проделанной работе по Договору №19/06-25 от 12.06.2025 года, был дан ответ:

«В ответ на ваше обращения, сообщаем вам, что согласно договору №19/06-25 от 12.06.2025 года, была проведена следующая работа, до подъема трубы прошла проверка работы насоса (количество прокачки воды насосом) и выявлено, что насос не прокачивает объема воды, заявленного в паспорте. После этого было решено о подъеме насоса. Был проведен подъем трубы с насосом из скважины и обнаружено повреждение (дыра) в соединении между насосом и трубой, был произведен ремонт этого соединения (демонтаж старого соединения, монтаж нового соединения, сварочные работы), после чего насос вместе с трубами были установлены в скважину».

8. В поступившем заявлении собственника участка № 200 (Крейдина Л.В.), она просила предоставить показания счетчика с силового трансформатора за июнь, июль, август. Данные показания были предоставлены.

9. От собственника участка № 224 (Заводскова В.А.), поступило заявление о переносе водопроводной трубы с территории участка на межу между его участком и участком №223 и внести средства в смету следующего года.

10. От собственников ул. Грушовая и ул. Вишневая (уч. №76, 74, 75, 72, 73, 62, 48, 46, 42, 40, 70), находящихся на одной ветки водопроводной трубы с уч.№40-81, с просьбой внести средства в смету следующего года для замены водопроводной трубы.

Информация принята к сведению. В ходе обсуждения заявлений и предложений, по вопросам связанным с финансовыми затратами, включить их при составлении сметы и ФЭО на 2026 год, вынести вопросы на утверждение общего собрания собственников.

3. О выполнении приходно-расходной сметы.

Слушали председателя Николаеву М.А.

оплата взносов на 18.10.2025 год:

Членские взносы 2025 г. – 3 416 400,00 руб. (3700800,00 руб. смета) 92%

Долги по членским взносам с 2017 по 2024 г. – 218 320,56 руб.

Целевые взносы:

Лицензия – 4 400,00 руб.

Пруд – 11 660,00 руб.

Ремонт дороги – 7 380,00 руб.
Реконструкция сети – 14 570,00 руб.
Пени – 49 434,00 руб.
Спонсорская помощь – 8 000,00 руб.
Подключение к электросетям – 6 000,00 руб.
Электроэнергия – 1 087 468,10 руб.
Итого приход: 4 823 632,66 руб.

- основные расходы произведенные до 18.10.2025 г.:

-Дополнительные выплаты в соответствии с Трудовым кодексом, Расчет затрат на компенсацию ГСМ (64 802 руб.) – 58 463 руб. (остаток 6 339 руб.)
- Услуги банка (32 602 руб.) – 30 232,22 руб. (остаток 2 369,78 руб.)
- Заработная плата, налоги в фонды, Налог на земли общего пользования и добычу воды (1 242 297 руб.) – 958 041,47 руб. (остаток 284 255,53 руб.)
- Юридические услуги (172 000 руб.) – 219 269,36 руб. (остаток -47 269,36 руб.)
- Канцтовары (заправка картриджа) (7 800 руб.) – 6 202 руб. (остаток 1 598 руб.)
- Мобильная связь и интернет (25 200 руб.) – 20 300 руб. (остаток 4 900 руб.)
- Подготовка и проведение общего собрания (42 000 руб.) – 32 000 руб. (остаток 10 000 руб.)
- Содержание инфраструктуры (монтаж и демонтаж водной трубы ул. Садов - ул. Нижняя с участка № 392-379, закупка материала для переключения водной трубы участков №1-11 по ул. Полевая- ул. Вишневая на отдельную линию, демонтаж металлических труб ул. Родниковая - ул. Центральная с участка №270-279, переключение водной трубы участков №1-11 по ул. Полевая- ул. Вишневая на отдельную линию, ремонт водной трубы по линии ул. Абрикосовая – ул. Садовая, участки №357-359, демонтаж старой (металлической трубы), (237 715 руб.) – 127 302,20 руб. – (остаток 110 412,80 руб.), по данной статье у нас в ФЭО заложен взаимозачет на сумму 140 970 руб., учитывая сумму остатка минус взаимозачёт, получается отрицательный остаток, в размере -30 557,20 руб.
- Благоустройство территории (Покос земель общего пользования, Ремонт в правлении (замена пола), Ремонт света на роднике, Родник, ступени на левую сторону, Монтаж светильников уличного освещения). (518 327 руб.) – 375 634,18 руб. (остаток 142 692,82 руб.)
- Ремонт света на роднике, (10 000 руб.) – 12 710 руб. (остаток -2 710 руб.)
- Ремонт в правлении (замена пола) (39 277 руб.) – 37 277 руб. (остаток 2 000 руб.)
- Покос (126 130 руб.) – 116 530 руб. (остаток 9 600 руб.)
- Монтаж лестницы (родник) (148 320 руб.) – 153 330,70 руб. (остаток – 5 010,70 руб.)
- Прожекторы, фотореле (56 600 руб.) – 55 786,48 руб. (остаток 213,52 руб.)
- Расходы на частичный ремонт дороги от трассы до товарищества (289 310 руб.) – 329 500 руб. (остаток -40 190 руб.)
- Видеонаблюдение 68 000 руб. (33 000 руб. заложено в смету + 35 000 руб. поощрение членов правления за 2024 год). – 90 225 руб. (остаток – 22 225 руб.)
- Ведение хозяйства в товариществе (фонари), установка знака и т.д. (56 950 руб.) – 40 332,92 руб. (остаток 16 617,08 руб.)
- Вывоз ТБО, уборка территории (межсезонная в том числе), чистка дорог от снега, субботник (356 063 руб.) – 267 012,72 руб. (остаток 89 050,28 руб.)
- Программное обеспечение (39 000 руб.) – 35 784 руб. (остаток 3 216 руб.)
- Непредвиденные расходы (470 877 руб.) – 425 194,50 руб. (остаток 45 682,50 руб.)
Ремонт скважины (правая сторона старая) – 164 972 руб.
Ремонт скважины (правая сторона новая) – 142 576 руб.
Ремонт мостков (родник) – 59 277,50 руб.
Ремонт светильника уч. №381 – 1 000 руб.
Замена лампы в светильнике, уч. №308 – 1 000 руб.
Ремонт трубы, между ул. Набережная и ул. Лесная – 6 000 руб.

Вырубка дерева на левой стороне (скважина) – 1 000 руб.
Ремонт и замена фонарей ул. Набережная, у правления – 6 000 руб.
Замена масла в трансформаторе – 5 000 руб.
Установка крепления для замка на ограничитель высоковольтного рубильника – 5 000 руб.
Подключение воды уч. №223 – 500 руб.
Ремонт водопроводной трубы уч. №392 – 1 000 руб.
Спил дерева, свалившегося на мост – 12 000 руб.
Вывоз сбитого знака на повороте – 2 000 руб.
Монтаж шлагбаума на пожарном проезде – 5 863 руб.
Установка счетчика на трансформатор – 9 369 руб.
Уборка опиленных деревьев у въездного моста 17 августа 2025 года – 5500 руб.
Установка фотореле к светильнику уч. №165 – 1 000 руб.
Вырубка деревьев у столба с видеокамерой, направленной на трансформатор – 500 руб.
Установка фотореле к светильнику, замена лампы в светильнике ул. Центральная, шлагбаум – 1 500 руб.
Итого расходов: 3 015 493,57 руб. + Электроэнергия 1 661 335,20 руб. = 4 676 828,77 руб.
Остаток: 797 680,89 руб.

- Работы, заложенные в смету и не выполненные.

Установка забора по периметру (от родника правая сторона + платина + до родника левая сторона, ограждение сеткой плотины). В связи с тем, что взносы за 2025 год не сданы полностью, а впереди зимний период, требующий оплату за электроэнергию, выплата зарплаты, уплата налога, данная работ выполнена в данный 2025 год не будет.

Информация Николаевой М.А. принята к сведению.

4. Работа с должниками.

Слушали Николаеву М.А.:

Уч. №197 на сумму 22 151,64 руб., получено заявление с отметкой суда, ждем решение судьи (судебный приказ).

Уч. №184 на сумму 10 755,64 руб., задолженность погашена садоводом, оплачена госпошлина.

Уч. №219 (новый хозяин) на сумму 10 755,64 руб., задолженность погашена садоводом.

Уч. №219 (старый хозяин) на сумму 11 396,00 руб., получено заявление с отметкой суда, ждем решение судьи (судебный приказ).

Уч. №83 на сумму 57 809,44 руб., получено заявление с отметкой суда, ждем решение судьи (судебный приказ), документы поданы на собственника (умер), неизвестно вступали наследники в собственность или нет.

Уч. №166 на сумму 96 671,44 руб., документы собраны, но юрист посоветовала подождать и подать после решения вопроса с участком №189, так как право собственности подтверждается Постановлением (на основании которого выдавался земельный участок, а не выписка из реестра подтверждающая собственность).

Уч. №100 на сумму 96 671,44 руб., документы собраны, но юрист посоветовала подождать и подать после решения вопроса с участком №189, так как право собственности подтверждается Постановлением (на основании которого выдавался земельный участок, а не выписка из реестра подтверждающая собственность).

Итого: 306 211,24 руб.

Была оплачена задолженность собственниками участков:

Уч. №47 сумма 2 350,00 руб.

Уч. №50 сумма 16 150,00 руб.

Уч. №72 сумма 39 050,00 руб.

Уч. №67 сумма 57 256,56 руб.

Уч. №69 сумма 5 000,00 руб.

Уч. №184 сумма 22 880,00 руб.

Уч. №192 сумма 23 744,00 руб.
Уч. №219 сумма 8 450,00 руб.
Уч. №225 сумма 16 150,00 руб.
Уч. №226 сумма 5 580,00 руб.
Уч. №300 сумма 2 350,00 руб.
Уч. №301 сумма 11 150,00 руб.
Уч. №328 сумма 40 060,00 руб.
Уч. №370 сумма 6 160,00 руб.
Итого: 256 330,56 руб.

По участку №189 получено решение судьи (отказ), вынесенное 09.04.2025 г., но в связи с тем, что решение было выслано с опозданием (по вине суда, было отправлено 26.09.2025 г.), юрист направил в суд заявление о восстановлении срока для подачи апелляции, судебное заседание назначено на 12.11.2025 года, после восстановления срока, будет подана апелляция.

По участку №146 решение предоставлено так и не было (утеряно), но появились наследники, оплатили взнос 2025 года, на данный момент вступают в наследство (открыто наследственное дело, три человека).

По участку №81 получен выдачу отказа, на основании того, что собственник не совершеннолетний, а данные его опекуна не были предоставлены, на основании этого и был выдан отказ.

Выступили: Губанова В.Н., Немцев А.Ю., Никулин С.Н., Ефремов А.В.- Работать с должниками с каждым годом становится сложнее. Так как в Росреестре информацию Ведение хозяйства в товариществе (фонари), установка знака и т.д. (56 950 руб.) – 40 332,92 руб. (остаток 16 617,08 руб.) мы получить не можем, таково законодательство, нам остается только прибегать к услугам юриста. Отправлять письма должникам заказные и простые.

РЕШЕНИЕ: продолжать работу на договорной основе с юристом по должникам. Предоставить на общем собрании полный отчет работы администрации по долгам или выложить на сайте и в группе WhatsApp. Членам правления усилить в дачный сезон работу с должниками.

ГОЛОСОВАЛИ : «за» 9 «против» – 0, «воздержались» -0

5. О плане работы на 2026 г. Николаева М.А.

Обсуждения плана работ на 2026 год (по заявлениям садоводов), финансовые стороны статей ФЭО на 2026 год.

- вывод всех концевых кранов с участков собственников на земли общего пользования (заявление собственника)
- замена (ремонт) водопроводной трубы от скважины (правая сторона) до участка №205 (заявление собственников)
- перенос водопроводной трубы с территории участка №224 на межу между участками №223 и №224 (заявление собственника), по данному пункту вполне вероятно придется менять всю ветку, так как собственник сказал, что у них труба вся ржавая
- замена (ремонт) водопроводной трубы по ул. Вишневая- ул. Грушовая, участки 40-№ 81 (заявление собственников)
- видеонаблюдение скважины (левая сторона, правая сторона), пруд (плотина, берега).
- монтаж светильников уличного освещения (из расчета 20 светильников в год)

РЕШЕНИЕ: провести расчет финансовых затрат на выполнение данных работ. Включить затраты в статью расходов ФЭО и на голосование общего собрания для принятия окончательного решения.

ГОЛОСОВАЛИ : «за» 9 «против» – 0, «воздержались» -0

6.Разное:

Слушали: Николаеву М.А.

- пруд (отчет по экспертизе пруда).

07.10.2025 года состоялось очередное заседание суда, на котором было сообщено, что судья 20 октября 2025 года вынесет решение по вопросу принадлежности пруда. Нам надо готовиться к любому решению суда, я заранее попросила юриста подготовиться, если судья вынесет решение в пользу Росимущества, для заключения Договора аренды, если таковой потребуется.

- оформление подъездной дороги.

Было очередное обращение к руководителю Медвежьей Администрации Трещевской Администрацией Безрук Д.В., для оформления части подъездной дороги, относящейся к Семилукскому району, он этот вопрос выносит на решение депутатов г. Семилук, так как там на сегодняшний день происходит смена власти и еще до конца не закончилось, то решения никакого не вынесено. Также мной был задан вопрос, можно ли весь участок подъездной дороги внести в реестр дорог, на что получила ответ «да», но есть нюанс, если забрать часть земли, то Администрация должна предоставить где-то такой же участок земли, у них уже есть опыт, но пока изменений не произошло. От юриста Договор по сервитуту еще не получен.

- электроэнергия

Электроэнергия			
Месяц	Внесено садоводами	Оплачено поставщику (пАО ТНС энерго Воронеж)	
Январь	63 841,69 Р	228 632,40р.	-164 790,71 Р
Февраль	90 566,17 Р	193 356,00р.	-102 789,83 Р
Март	137 446,68 Р	171 068,40р.	-33 621,72 Р
Апрель	66 320,82 Р	145 976,40р.	-79 655,58 Р
Май	181 296,33 Р	221 252,40р.	-39 956,07 Р
Июнь	273 076,89 Р	159 703,20р.	113 373,69 Р
Июль	97 073,20 Р	173 383,20р.	-76 310,00 Р
Август	81 583,10 Р	173 880,00р.	-92 296,90 Р
Сентябрь	69 379,82 Р	194 083,20р.	-124 703,38 Р
Октябрь	26 883,40 Р	0,00р.	26 883,40 Р
Ноябрь	0,00 Р	0,00р.	0,00 Р
Декабрь	0,00 Р	0,00 Р	0,00 Р
Итого	1 087 468,10 Р	1 661 335,20 Р	-573 867,10 Р

На силовой трансформатор установлен счетчик (дублирующий), при открытии трансформатора, на нем оказался счетчик, который как бы работал, но на данный момент, складывается впечатление, что он показывает не правильное показание, контрольная сверка будет в конце октября.

На основании данного отрицательного остатка по ээ, хочу коснуться остатка на конец года, который мы потом закладываем как непредвиденные расходы, считаю, что к началу сезона данная сумма (остаток на конец года) чаще всего бывает полностью израсходована на оплату ээ и на непредвиденные расходы ничего не остается, а расходы на непредвиденные ситуации тратятся их долговых сумм, которые погашают садоводы.

Был проведен анализ в 2023 году за период с октября по декабрь садоводами было внесено на ээ сумма в размере 163 522,06 руб., на конец года – 573 951,49 руб., в 2024 году 373 486,17 руб., на конец года – 556 351,53 руб., на сегодняшнее число 18.10.2025 года – 573 867,10 руб., а это еще не конец года.

7

ВЫСТУПИЛИ: Филиппов Н.С., Прахова Т.Ю., Немцев А.Ю., Губанова В.Н., Никулин С.Н., Ефремов А.В., Шпилов А.С.- как и всегда самым актуальным остается вопрос потребления садоводством электроэнергии и оплаты за эту услугу. Постоянно приходится изыскивать средства на оплату этой услуги. Из предоставленной информации

- оформление электросетей (оценка)

На данный момент оформление сетей не произведена, так как не все взносы сданы.

РЕШЕНИЕ:

Информация принята к сведению.

Председатель НСТ «Богатырь»



М.А.Николаева/