

Ответы на альтернативную смету и программу кандидата

1. О брошенных машинах и суде

Основная работа по наведению порядка в границах 99 участка, уже сделана действующим правлением. Собственник брошенных машин съехал из СНТ, на телефон из реестра не отвечает. Судебный процесс шёл очень долго, затем ещё дольше мы получали судебное решение. Наконец суд выигран, заявления поданы в администрацию и судебным приставам. Осталось дожидаться исполнения — это вопрос времени и процедур.

Мы делаем всё, чтобы убрать эту грудку металлолома, и при этом не нарушить закон, чтобы потом не нести ответственность. Результат уже не за горами.

Правление не обещает «победить всех». Оно просто делает свою работу. А тот, кто обещает «прийти и решить всё», либо не понимает сложности этих процессов, либо хочет приписать себе чужие заслуги. Мы взрослые люди и видим разницу между реальной работой и громкими словами.

2. О бухгалтере: экономия на качестве

Еще один важный момент, который нельзя обойти стороной.

Он говорит: «Штатный бухгалтер — 360 000 руб., а аутсорсинг — 240 000 руб. Экономия 120 000 руб., о да еще страховой взнос (где ком. пред?» Но, простите, это сравнение сродни сравнению цены «Мерседеса» и «Запорожца» только по цене. Они просто не сопоставимы по качеству и функционалу.

Штатный бухгалтер — это не «услуга», это сотрудник, который живет работой СНТ каждый день. Он:

1. лично общается с садоводами;
2. копается в долгах каждого участка;
3. готовит справки для судов и приставов;
4. составляет бухгалтерскую и налоговую отчетность, кадровый учет;
5. ведёт всю первичку
6. отвечает на требования налоговой и готовит пояснения с предоставлением копий первичной документации.
7. Не мене чем раз в квартал, а то и чаще готовит и выставляет таблицы по оплаченным членским взносам, оплаченной абонентской платы за воду и расчет пени по каждому участку.

Аутсорсер — это «услуга» за 20 тыс. руб. в месяц, которая включает только то, что написано в договоре. А всё остальное — «дополнительные опции» за отдельную плату.

При этом за ошибки всё равно спросят с председателя, а не с аутсорсера.

Нельзя сравнивать «цену» и «цену», не сравнивая «качество» и «объём работы».

Предлагать сэкономить на штатном бухгалтере, не имея ни конкретного коммерческого предложения, ни договора, ни понимания того, как аутсорсер будет работать — это либо непонимание, либо попытка выдать желаемое за действительное. Экономия на бухгалтере — это экономия на порядке. А порядок в СНТ стоит дороже, чем пустые обещания. \

3. О шлагбауме: что говорит закон

Кандидат предлагает купить шлагбаум за 700 000 рублей, заменив живых администраторов КПП. Но давайте посмотрим, что на этот счёт говорят закон, суды и здравый смысл.

Решение может принять только общее собрание

Шлагбаум — это не просто «техническое улучшение». Это введение режима доступа на общую территорию, а значит, объект относится к имуществу общего пользования. В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 17 Федерального закона № 217-ФЗ, решение о создании или приобретении имущества общего пользования относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Оно принимается квалифицированным

большинством не менее 2/3 голосов от числа присутствующих на собрании (ч. 2 ст. 17 ФЗ-217).

Доступ экстренных служб и права собственников

Закон строг: шлагбаум не должен ограничивать права собственников и нарушать требования пожарной безопасности. Региональный стандарт содержания СНТ прямо указывает: ворота или шлагбаум на въезде на территорию СНТ должны обеспечивать свободный проезд транспортных средств экстренных и надзорных служб — пожарной охраны, скорой помощи, полиции, служб газа, энергосети, водоканала, теплосети. Пункт 71 Правил противопожарного режима в РФ обязывает обеспечивать беспрепятственный проезд пожарной техники. Шлагбаум должен открываться автоматически или иметь круглосуточный механизм допуска. На практике суды признают незаконной установку шлагбаумов, которые не обеспечивают автоматическую разблокировку для пожарной техники и не имеют круглосуточного дежурства. Кроме того, нельзя перекрывать доступ к участку, даже если у собственника есть задолженность. Запрет на въезд за долги — это нарушение ст. 304 ГК РФ, и его легко оспорить в суде.

Видеонаблюдение и безопасность

У нас в СНТ на КПП — не просто пункт проезда. По главной дороге на каждую линию с центральной дороги установлены видеокамеры. На два оставшихся шлагбаума тоже смотрят видеокамеры. Всё это выведено на пост охраны. Там находится вся ценная аппаратура.

Убирая администраторов КПП и заменяя их на «автоматику», мы оставляем без присмотра всю систему видеонаблюдения и контроля доступа. Кто будет следить за работоспособностью техники, отвечать за её сохранность и обеспечивать круглосуточный контроль?

Шлагбаум без администратора — это нарушение закона

Пункт 71 Правил противопожарного режима требует круглосуточного дежурства или автоматической системы, обеспечивающей оперативное открытие. Шлагбаум должен обеспечивать проезд экстренных служб в любой момент. Если мы уберём охрану, мы ставим под угрозу не только проезд, но и всю систему видеонаблюдения, которая работает через этот пост.

Кто будет обслуживать и ремонтировать?

Шлагбаум — это механизм. Он ломается, требует обслуживания, ремонта, замены запчастей, оплаты электричества и обслуживания электроники. Это дополнительные расходы, которых в смете нет.

Вывод

Установка шлагбаума — сложная и юридически нагруженная процедура, требующая решения общего собрания, чёткого определения статуса земли, согласования доступа экстренных служб и контроля прав собственников. Кандидат предлагает потратить 700 000 рублей без решения собрания, без понимания, где будет стоять шлагбаум, и без гарантии, что его не демонтируют по требованию прокуратуры или пожарной инспекции. Но самое главное — он предлагает убрать живых администраторов, оставив без присмотра всю систему видеонаблюдения и безопасности СНТ, которая сегодня работает и защищает наших садоводов.

4. О «примере других СНТ»

«В других СНТ шлагбаумы открывают по звонку — значит, и у нас так можно». Да, конечно, можно. Можно и без страховки за руль садиться — в других странах тоже можно. Вопрос не в том, «можно ли», а в том, как это работает по закону и что будет, если что-то пойдёт не так.

В тех СНТ, где шлагбаумы открывают «по звонку», либо есть круглосуточный дежурный, который открывает вручную, либо шлагбаум оборудован автоматической системой,

обеспечивающей проезд экстренных служб, либо они просто не знают, что при первой же проверке пожарной инспекции им выпишут штраф и обяжут демонтировать шлагбаум. Мы не можем ориентироваться на «у других». Мы должны ориентироваться на закон. А закон требует беспрепятственного проезда для экстренных служб. Если мы уберём администратора и оставим шлагбаум без присмотра, мы нарушим этот закон. «У других можно» — это не аргумент, когда речь идёт о безопасности и законе. У нас свой СНТ, свои правила и своя ответственность. Мы не можем рисковать безопасностью садоводов ради экономии на охране