

Что делать...

Классический вопрос. Предложу свой вариант, поскольку иных пока нет. Хотелось бы, правда, увидеть альтернативы и предложения.

Во-первых, пока не соберемся на общее собрание – живем по средствам. То есть, понимаем, что у нас есть на сегодня на счету. Смотрим на предстоящие расходы. Составляем список того, от чего мы можем отказаться, чтобы не влезать в долги. И сроки, когда приходим к критическому моменту – реализуем самоограничение. Ничего в этом страшного и ужасающего нет. Пока лето, можно уже сейчас отключить уличное освещение, небольшая, но экономия. За счет света – уж газовое обслуживание можно сэкономить... Из расходов могу сразу сказать, какие ограничения могут возникнуть – первый под раздачу попадет комендант, видимо, вместе с ним и покосы территории, вывоз мусора, охрана. А уж потом остается только накапливать долги – от обслуживания электрохозяйства отказаться не можем, от газового хозяйства – также, от бухгалтерии – тоже последняя строка. И помним всегда, что налоги – это святое. Их оплачиваем всегда. Неприятный план. Но все зависит от нас. Собираемся на собрание, иначе нас ждет участь многих СНТ, явно в которых никто оказаться не хотел.

Во-вторых, поскольку собраться нужно один раз, а не пытаться одну и ту же пустую повестку предлагать каждый месяц. Ну не придут люди, не понимая зачем их собирают, и не воспримут на слух ничего, а голосовать и принимать решения непонятно какие – не все готовы. То нужно выработать повестку и подготовить все материалы. Вопросов, которые решать нужно много. Времени нет, ведь с каждым днем у нас появляется все больше самоограничений и денежки тью-тью. То есть по всем вопросам повестки дня, должны быть материалы (обоснования, сметы и что еще, чтобы четко каждый член кооператива понял, что вынесено на обсуждение, во сколько ему это обойдется). Эти материалы должны быть готовы к моменту принятия решения о созыве общего собрания.

В-третьих, давайте определимся, никто за нас это не сделает – верить, требовать, надеяться, что это всем получим от правления – сравните повестку и созыв собрания 23.12.2017 и 01.05.2018. Поймете, можно еще прождать 4 месяца – результат сильно не изменится. Но стоит надеяться в то, что правление примет участие в подготовке общего собрания, предоставит материалы для подготовки. Иначе никакие планы не сработают. Формируем рабочую группу (инициативную, общественную, как угодно назовите). Желательно, чтобы в группу вошли лица, которые готовы реально потратить свое время и помочь, не на словах, а на самом деле. Также желательно, чтобы за каждым участником этой группы была обратная связь с 5-10 членами кооператива. Чтобы этот человек мог с ними координировать обсуждаемые вопросы, разъяснять подготовленные материалы.

В-четвертых, рабочая группа собирается еженедельно в субботу или воскресенье в определенное время для обсуждений и приема материалов. Данные встречи должны проходить в открытом режиме, чтобы любой человек мог прийти, посмотреть, как идет работа, внести свои предложения, может предложить свою помощь. Не позднее каждого вторника по имейлам отправляется всем членам кооператива итоги рабочей группы за неделю. Если уже завершено формирование вопроса повестки дня, то сам вопрос и материалы по нему направляются члену кооператива по имейлу.

В-пятых, каждый член рабочей группы, общаясь и разъясняя членам кооператива рабочие моменты, старается заручиться поддержкой, а уж говоря открыто получает доверенность, если человек не сможет прийти, или собственноручно приводит члена кооператива на собрание. Не знаю, может я оптимист, но зная повестку, имея на руках материалы для голосования, можно спокойно дать любому доверенность, а если по каким-то вопросам позиция принципиальная – даже написать в доверенность, как и по какому вопросу нужно голосовать. Заверять доверенности мог бы председатель или уполномоченное лицо, регистрируя заверенные доверенности и оставляя

копии. Для тех, кто не сможет приехать даже для оформления доверенности – надежда на то, что найдут время и сходят к нотариусу, и вышлют доверенному по почте. Еженедельно рабочая группа прогнозирует, сколько реальных голосов (на основании доверенностей) уже есть, сколько гарантий присутствия на собрании будет.

В-пятых, когда все вопросы повестки будут сформированы, материалы подготовлены, у рабочей группы будет оценка, что кворум есть (считается по доверенностям и гарантиям членов явиться), только тогда принимается решение о созыве общего собрания. Проходят все положенные рассылки и проводится собрание.

В заключении... Конечно, нужно понимать, что ждать пятой части можно долго. Если тем более просто выжидать. Но опять-таки установить лимит по времени, например, не позднее конца июня, все подготовить и попытаться иметь кворум. Если все готово к собранию, но кворум до собрания не определен, то не затягивать, а проводить даже безкворумное собрание четко по регламенту, со всеми материалами и процедурами. По его итогам, что кворума не было, принимать решение о созыве общего собрания в очно-заочной форме, по тем же вопросам повестки дня. Но решить все вопросы до конца сезона, и не вводить поселок в зиму с надеждой на авось.

Список вопросов, по моему мнению, по которым необходимо принять решение общему собранию:

1. Положение о порядке проведения заочного общего собрания (опросным путем). Проведение общего собрания в форме заочного голосования позволит в дальнейшем принимать необходимые для жизнедеятельности поселка решения без постоянных попыток собраться всем вместе, и из-за вечной проблемы живого «кворума» двигаться, а не стоять на одном месте.
2. Отчет об использовании средств паевого фонда. Если имеются обоснованные сложности, то правление должны описать подробно эти сложности. При этом сформировать список имущества, описать его характеристики и стоимость, представить по этому имуществу правоустанавливающие документы.
3. Отчет об исполнении приходно-расходных смет за 2016 и 2017 годы. С указанием нецелевых расходов, неиспользованных средств по строкам, вынести на решение общего собрания вопросы, куда направить неиспользованные денежные средства, что делать с нецелевым использованием – какие из этих расходов общее собрание решит принять, а какие потребует взыскивать с ответственных лиц.
4. Годовой отчет правления за 2017 год. Это не бухотчетность, а то что происходило в ДПК в прошлом году. Это обязательная процедура каждого годового собрания.
5. Годовая бухгалтерская и финансовая отчетность за 2016 и 2017 годы. Это обязательная процедура каждого годового собрания.
6. О внесении изменений в устав ДПК о месте нахождения. Местом нахождения является то место, где находятся исполнительные органы и хранится документация. В нашем случае это Московская область, Истринский уезд, тер. ДПК «Зыковский уезд». Это привет и к смене региона. Есть еще несколько моментов по изменению устава в связи с вступлением в силу с 2019 года изменений по регулированию садоводческой деятельности. Но это сейчас нереально сделать, просто надо готовиться и решать уже на следующем годовом собрании, или перед новым годом.
7. На протяжении 2016 и 2017 годов ДПК формировал резервы. При этом порядок использования резервом никак не урегулирован, что подразумевается под целями использования этих средств, остается загадкой. Необходимо собрать в резервный фонд, все что в нем должно быть, если были необходимые расходы (как ремонт ТПУ), то вычесть эту

сумму как расходную часть резервного фонда, четко сформулировать, что такое резервы, как и при каких обстоятельствах эти средства могут использоваться. Недопустимо оплачивать этими средствами недостающие сборы членских взносов и прочее, что не подразумевает четко определенные цели. Поскольку сумму резервов превышает 0,5 млн рублей, и по факту должна сохраняться, что эти деньги не должны просто валяться на счету, а обязаны быть размещены в депозите. В любом приличном банке такая процедура не составляет сложностей – все свободные средства можно размещать в депозиты из интернет-банка на срок от 1 недели. Да процент небольшой 3-4% годовых, но даже эти деньги смогут покрывать незначительные, но расходы, например на содержание и обслуживание расчетного счета. Исходя из сказанного выше – нужно разработать и принять решение о резервном фонде.

8. Сборы на дороги. Вопрос тоже не праздный. Относительно суммы за грузовики. Те, кто уже построился – платили за каждый грузовик по 600 руб. Снизив данную сумму, нарушим принцип справедливости. Поэтому честно будет сохранить эту сумму и впоследствии. Но опять-таки, надо отрегулировать и данное положение – четко определить: или мы копим эти средства, до тех пор пока не наберем приличную сумму и потом на общем собрании решаем как использовать данные деньги. При этом можем, например, определить, что каждый месяц, например, все переводим по 100-150 руб. в этот фонд, или разово в год по 1000-2000-3000 тыс. руб. И копим до собрания следующего года, на собрании решаем или потратить на дороги, или еще копить. То есть – положение о дорожном фонде.
9. Еще один важный момент, о нем говорим не первый раз. Об утверждении положения о противопожарной безопасности и план мероприятий. Здесь скажу простую истину, если ружье висит на стене, то оно обязательно выстрелит. Один год понесло, не значит, что и в другой раз повезет также. Есть обязательный перечень того, что у нас должно быть – включая даже самое элементарное – папка с документами по пожарной безопасности, инструктаж и прочая мишура. Есть список того имущества, мероприятий, которые должны проводиться. Можно относиться как угодно к данному вопросу, не если даже не с точки собственной безопасности, то хотя бы с помощью кошелька. Штрафы не копеечные накладываются, даже если его не сразу и впаяют, что дадут месяц-два на устранение замечаний... а потом впаяют. Денег на устранение вряд ли сразу изыщем, соответственно, все равно будем оштрафованы. А суммы сейчас от 500 тыс. руб. И еще раз отмечу, что не на словах нужно об этом говорить, должна быть бумажка – план работ, оценка по каждому этапу, и уже на основании этой бумажки – каждый посмотрит, прикинет, вместе обсудим и тогда решать, что сделать срочно, что с рисками может подождать, пока поднакопим денег на это.
10. Обязать правление в течение 10 дней зарегистрироваться и внести все данные в кадастр отходов Московской области. На эту тему в мае прошлого года была предоставлена вся информация правлению по процедуре регистрации в кадастре, проинформированы о штрафах (от 50 до 200 тыс. руб.). Помимо регистрации нужно сдавать отчетность. Срок сдачи отчетности по отходам – до 20 апреля каждого года. Хотелось бы понимать, были ли мы зарегистрированы в этом кадастре, сдали ли отчетность?
11. Об одобрении договора об электроснабжении ООО «Зыковский пансионат». В связи с тем, что такой договор был подписан еще старым правлением, выданы разрешения на присоединения к нашей сети (а наши законы прописаны так, что раз разрешили – или самовольно даже присоединились – то отозвать это невозможно), то по факту, наверное, стоит признать этот договор. Если кто знает, как можно отлнить, то обосновано стоит это аргументировать. При этом нельзя забывать, что де-факто владельцем второй ТПУ (пока является пансионат). Одобрение общим собранием этого договора, хоть как-то урегулирует вопрос поставки туда электроснабжения (с учетом всех потерь), снимет с правления ответственность за его существования и будет служить дополнительным аргументом для

- общения с пансионатом, что столь жесткие требования – это не чья-то инициатива, а требование общего собрания.
12. В силу норм закона у нас должна быть ревизионная комиссия, которая каждый год должна предоставлять свой отчет на утверждение общего собрания. Ревизионная комиссия действует на основании положения о ней. Соответственно, не только ее нужно избрать, но и сразу же принять положение об этой комиссии. Поэтому с ревизионной комиссией, аж три пункта надо рассматривать. То есть первый пункт в повестке дня – положение о ревизионной комиссии.
  13. Об избрании ревизионной комиссии.
  14. Поручить провести проверку за 2016-2017 годы и представить общему собранию отчет на следующем общем собрании.
  15. Об утверждении процедуры подписания договоров об условиях пользования инфраструктурой ДПК. Поселок живет, периодически люди продают участки – а новый собственник не становится автоматом членом ДПК. И возникает казус. До момента его принятия в члены кооператива (а это делает общее собрание), он должен пользоваться всей инфраструктурой только по указанному договору. И только в случае неуплаты взносов (или сумм) по данному договору можно ограничить его в правах пользования. Но если договора нет – то этого делать нельзя, так же как и требовать с этих лиц какую-либо плату. В процедуре нужно, наверное, утвердить типовой договор, порядок определения тарифов и указать, что даже если «не член» будет оспаривать определенные положения, то обязательство об уплате начинает действовать с момента предоставления правлением оферты на подписание данного договора. Также в положении указать, что в случае уклонения от подписания договора – в течение месяца правлению необходимо направить в суд иск об обязывании подписания такого договора.
  16. О взыскании дебеторской задолженности и неуплаченных членских взносах в судебном порядке. Чтобы обсуждать общему собранию данный вопрос необходимо увидеть список долгов (он состоит из двух частей – по договорам об условиях членства, и по членским взносам с 1 апреля). Ни один раз объяснял, что обязательства регулируются разными нормами законов, поэтому отсечка такая. Кроме того, необходимо понимать, что помимо этой задолженности – имеются долги по электричеству – взыскать, которые невозможно в силу отсутствия правоустанавливающих документов (договоров и прочего с потребителями). Соответственно, нужно принять решение по списанию таких долгов – смысла от того, что висят они мертвыми цифрами – никакого нет. Принятие решения о взыскании долгов – от общей суммы нужно в смету включать 3-4%, на пошлины, почтовые расходы. Эти деньги в случае победы в судах будут возвращаться, но чтобы их платить первоначально – должна быть целевая строка. Также сразу хочу отметить, что по всем долгам должны быть начислены пени, и начисляться ежемесячно. В соответствии с договорами и решениями общих собраний. Слышал аргумент, что начисляя пени, мы сразу попадаем под налогообложение с этих сумм. Также не соглашусь с этим аргументом, поскольку ДПК находится на упрощенной системе налогообложения, а исходя из этого использует кассовый метод. То есть пришли деньги, только тогда возникают обязанности по уплате налогов.
  17. До сих пор у нас есть домовладения, которые пользуются электричеством через ДПК. Необходимо всех их в обязательном порядке перевести на договорные отношения, включить в обязанности возмещения всех расходов – это 2,54% технологических потерь, 1% - возмещение налогообложения. Также в договоре предусмотреть пени за просрочку оплаты электроснабжения, возможность отключения электроэнергии в случае нарушений сроков оплаты. Для этого нужно разработать порядок электропотребления и типовой договор. В договоре также предусмотреть условия, что при изменении тарификации ДПК – одностарифный на двух тарифный – при отсутствии счетчика с возможностью определять

- потребление, до момента приведения в порядок счетчика, производит оплату электричества по максимальному тарифу.
18. Приходно-расходная смета на 2018 год. Сложный вопрос и требующий для его проработки информации об исполнении смет предыдущих периодов, поскольку неиспользованные денежные средства необходимо определить на какие цели направить. Без анализа предыдущих расходов и остатков, можно сколько угодно принимать новые сметы, но вопрос каждый раз только будет откладываться и усугублять ситуацию. Также нужно понимать позицию членов ДПК по вопросам резервного и дорожного фонда, какие проекты хотелось бы реализовать, что нужно обязательно сделать в поселке, может какие-то расходы снизить. Плюс надо понимать куда в этом году и на что уже ушли деньги, чтобы или включать их в расходную часть или оставлять подвешенными до следующего общего собрания, на котором будет утверждаться отчет об исполнении сметы.
  19. О размере членского взноса и порядка его внесения, установление пени. Год идет, уже май на дворе, понятно, что были расходы и их придется учитывать при определении членского взноса. Еще хочу отметить один момент. Практика сбора ежемесячных членских взносов имеет свои недостатки. Во-первых, куча бумаги и времени для их проводок, во-вторых, выявление неисполнение обязательств по неуплате членских взносов растягивается по времени на долгий период. Ну не будешь же каждый раз высматривать и высчитывать, приемлемый ли уровень задолженности, чтобы начинать взыскание. Плюс каждый раз трястись – хватит сборов на покрытие расходов... Наверное, было бы целесообразно устанавливать годовой членский взнос и определить, что вносится он должен в течение двух месяцев. Те, кто не может по каким-либо причинам сразу выделить из своего бюджета сумму в размере около 30 тыс. руб. в указанные два месяца могут заключить договор с правлением о рассрочке, реструктуризации и т.п., определив приемлемый для себя порядок уплаты взносов. Преимущества такого подхода – в короткий срок становится понятным доходная часть бюджета ДПК и возможность нести расходы, согласно утвержденной смете. Плюс по истечении двух месяцев уже можно начинать работу с неплательщиками. То есть на начальном этапе идет финансирование расходной части за счет добросовестных плательщиков, а как раз к моменту, когда средства добросовестных будут заканчиваться, уже начнут поступать взысканные в судебном порядке членские взносы. И как взимать членский взнос – в размере на кв м или с участка – определить в период обсуждения сметы, проведя электронный опрос среди членов кооператива. И выносить уже на общее собрание решение, исходя из результатов опроса.
  20. Другие вопросы, предложенные правлением, членами кооператива. Тут стоит понимать, что если предлагаете включить определенный вопрос в повестку дня, то будет правильным и справедливым, что кроме «строки-хотелки» будет предоставлено от вас в письменном виде обоснование и, если требуется, определение источников финансирования (смета).