

Срочные меры

Вода в подвале

Как бороться с поступлением воды? Как остановить фильтрацию и проникновение грунтовых вод сквозь бетонные и кирпичные стены, через бетонный пол, из стыков и углов? Что делать и как поступить, чтобы стало сухо?

Эти вопросы возникают весной и после обильных дождей. В этом году, казалось бы, ничто не предвещало беды, но два дня высоких температур после сильного снегопада своё дело сделали. Говорят, вода дырочку найдёт.

Возникновение воды в подвале может стать настоящей проблемой, ведь затопление погреба оказывает негативное воздействие на надёжность всего дома. Наиболее часто встречаемая причина затопления погреба – некачественно выполненная изоляция, которая приводит к возникновению в стыках или перекрытиях щелей, сквозь которые вода и проникает внутрь.

Задумываясь над вопросом о том, как избавиться от воды в погребе, следует понимать, что победить её невозможно, но можно перенаправить. Одним из эффективнейших методов борьбы с подтоплением является устройство системы дренажа внешнего типа. Есть немало вариантов и внутренней гидроизоляции. Но когда уже всё случилось, хозяин желает одного: как можно скорее избавиться от воды. Среди садоводов нередки споры: нужно ли это делать. Есть мнение, что по законам физики после механического устранения воды погреб становится свободным сосудом, куда потом с лёгкостью всегда будет идти вода, как по проторённой дорожке. Мол, лучше дождаться, пока через природные фильтры сама уйдёт.

Но большинство специалистов склоняются к тому, что откачка необходима. Это помогает быстро осушить фундамент дома и избавиться от накопившейся в нём влаги. Применение дренажного насоса для того, чтобы осушить подвальное помещение, – наиболее быстрый и результативный метод. Не стоит переживать по поводу того, что небольшое количество воды может остаться. Если вентиляционная система обустроена правильно, это поможет быстрее избавиться от остатков влаги и избежать появления сырости в помещении.



Из архива «ММ», Андрей Серебряков

Актуально

Повышая квалификацию

Председатели и бухгалтеры садовых товариществ города пройдут обучающие курсы.

В течение сезона планируется отправить на курсы управления некоммерческим объединением руководителей, членов правления всех СНТ Магнитогорска. На данный момент сформировано две группы, в которые вошли представители крупных садов. Обучающимся дадут основы управления СНТ: особенности проведения собрания, составление приходно-расходной сметы. Курсанты узнают, как в рамках закона работать с должниками и брошенными участками, индивидуальными садоводами, не являющимися членами товарищества. Составление реестра членов СНТ, правила застройки, внутренние регламенты, борьба с несанкционированным подключением к электросети, передача сетей на обслуживание ресурсоснабжающей компании, содержание инфраструктуры – спектр тематики курсов широк и разнообразен.

По окончании курсов слушатели сдадут тестирование и получат сертификат, документ о повышении квалификации, – рассказал председатель союза садоводов Магнитогорска Александр Головкин. – Председатели и сейчас проходят обучение: ежегодно – по соблюдению правил противопожарной безопасности, раз в два года – по основам трудового законодательства. Обучение, которое проводит университет садоводов, это специализированные курсы для руководящего состава и бухгалтеров СНТ, позволяющие повысить уровень их компетенции в вопросах управления некоммерческим объединением. Думаю, что все садоводы заинтересованы в том, чтобы у руля СНТ были люди грамотные.

Права садовода



Из архива «ММ», Андрей Серебряков

Кому доверить голос

На общих собраниях садоводов решения принимают уполномоченные представители

Как известно, собрать всех собственников участков СНТ практически невозможно. В некоторых СНТ Магнитогорска их более пяти тысяч. Чтобы обеспечить кворум для принятия решения, прибегают к институту уполномоченных: группа садоводов доверяет голос одному избранному, который представляет их интересы на конференции.

Обязаны ли садоводы передавать свои голоса уполномоченным представителям и какие последствия ожидают в случае отказа и самоустранения от участия на собраниях – об этом рассказал юрист Олег Канаев.

– Уполномоченные представители избираются садоводами и делегируются как доверенные лица. В некоторых СНТ уставом допускается совмещение функций уполномоченного и квартального или старшего улицы. Суть представительства заключается в опосредованном участии граждан в принятии решений, в выборе ими в органы власти своих представителей, призванных выражать их интересы, принимать законы, определять основные направления развития.

Проведение общих собраний в форме уполномоченных представителей имеет множество преимуществ. Экономит время садоводов, не обязывает их знакомиться с проектами документов, выносимых на обсуждение, и принимать по ним решения. Более точен при этом и подсчёт голосов. Нет необходимости собирать много народа на конференцию, а значит, переплачивать за аренду большого зала. К тому же, объективнее принимаемые решения, ведь уполномоченные компетентны и понимают, за что голосуют.

– Основная масса садоводов – пенсионеры, из которых не все разбираются в юриспруденции и финансово-хозяйственной деятельности некоммерческих товариществ и которых легко ввести в заблуждение на общем собрании, – объяснил Олег Канаев. – Задача уполномоченных не допустить принятия решений, противоречащих

интересам собственников участков, поскольку предполагается, что представители должны иметь специальные познания как в правовой области ведения садоводства, так и в деятельности товарищества.

Однако многие садоводы, вопреки закону и уставу, заблуждаясь, обвиняют правление в преднамеренном умысле отстранить их от участия в принятии решений и категорически отказываются от передачи своего голоса кому-либо другому. Таким образом самоустраиваются от участия в избрании уполномоченного, обосновывая свой отказ тем, что будут сами представлять интересы на собрании. Часто звучит и другое: мол, если меня на конференции не было, принятые решения, к примеру, по размеру взноса, меня не касаются. Это своего рода намерение снять с себя бремя содержания инфраструктуры, уйти от ответственности за невнесение платежей. Правда, при этом готовы пользоваться благами наравне со всеми.

Заблуждение в подобных случаях основано на неверном толковании действующего гражданского законодательства, которое предусматривает обязательность соблюдения принципа большинства. Это равно касается как членов товарищества, так и собственников, не являющихся членами СНТ, голосовавших за, против и воздержавшихся.

Если садовод отдал свой голос уполномоченному, ему не заказана дорога на собрание. Но участвовать в принятии решения у него нет права, иначе было бы наложение голосов и некорректный их подсчёт

– Оппоненты и критики проведения общих собраний в форме уполномоченных в качестве основного контраргумента выставляют довод, что при избрании садоводы вынуждены голосовать за малознакомых им кандидатов, которые в будущем могут протаскивать

решения, угодные председателю, правлению, – рассказал юрист. – Это необоснованно, ведь никто не запрещает избрать другого доверенного или выдвинуть на эту должность самого себя. Как показывают практический опыт и статистические наблюдения, необоснованно критикующие уполномоченных, самоустраивающиеся от их избрания, как правило, провоцируют отсутствие кворума на собрании. Это в итоге даёт «законную» возможность обвинить правление в незаконности принятых решений. А заодно заявить, мол, платить за содержание общего имущества не обязаны, но воду, свет, хорошие дороги при этом, будьте добры, подайте. Ничего, таким образом, кроме преследования корыстных интересов за чужой счёт, подобная позиция не имеет.

Только вот других источников финансирования, кроме взносов в экономически обоснованном размере, в некоммерческих объединениях законом не предусмотрено. Нарушение прав и законных интересов СНТ и всех добросовестных садоводов заключается в том, что за отказывающихся платить собственники возмещать средства вынуждены другие члены товарищества.

Отказ от избрания уполномоченных и проведение общих собраний садоводов, как показывает опыт, не обеспечивает большинства. Собрание срывается, решений нет, правление, по сути, обязано прекратить всю финансово-хозяйственную деятельность и принимать деньги от садоводов, поскольку не утверждена смета на текущий год. Повторное собрание также не гарантирует, что ситуация не повторится и кворум будет. А это уже полная остановка работы правления, отключение электроэнергии, поливной воды, угасание СНТ как юридического лица и ведение садоводства индивидуально. Очевидно, что в полном развале никто не заинтересован, а значит, проведение общих собраний в форме уполномоченных – это неизбежность, продиктованная временем и предусмотренная законом.

Ольга Балабанова