

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания членов СНТСН "Лосиный парк"
Протокол № 1/21 от 28.03.2021



**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
Садоводческого Некоммерческого Товарищества
Собственников Недвижимости "Лосиный парк"
по итогам работы
за период 01.04.2020 по 31.03.2021**

г.о. Щелково
<https://lp-tsn.ru>

Оглавление

1. Общие сведения о СНТСН "Лосиный парк"
2. Работа Председателя правления и Правления Товарищества
3. Кадровый состав Товарищества
4. Организационная и публичная работа
5. Выполнение решений Общих собраний
6. Вопросы собираемости взносов
7. Финансовые показатели
8. Выводы и замечания по результатам проведенной работы

1. Общие сведения о СНТСН “Лосиный парк”

СНТСН “Лосиный парк” зарегистрировано как юридическое лицо 11 сентября 2015 года ОГРН 1155050005296 на территории, описанной в документации по планировке территории - “Проект планировки и межевания территории под дачное строительство по адресу: Московская область, Щелковский район, СПК “Жегалово”, поля №67,68”, утвержденной постановлением Главы администрации г.п. Загорянский №161 от 30.06.2014, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законодательством РФ.

Товарищество в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ; Земельным Кодексом РФ; Градостроительным кодексом РФ; Федеральным законом “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” от 29.07.2017 №217-ФЗ; иными законодательными и нормативными документами, определяющими деятельность некоммерческих организаций; Уставом и другими распорядительными документами Товарищества.

Действующее Правление Товарищества приступило к своим обязанностям по решению Общего собрания согласно протоколу №2/19 от 12.10.2019.

2. Работа Председателя правления и Правления Товарищества

На всем протяжении отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе согласно Уставу Товарищества. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний Правления.

За отчетный период было проведено:

- 17 заседаний Правления.
- 3 Общих собрания Товарищества.

3. Кадровый состав Товарищества

В течении отчетного периода в Товариществе числилась единственная должность - Председателя правления Товарищества. Трудовой договор с Председателем был заключен 29.12.2019, сроком до истечения полномочий, а именно до прекращения полномочий по решению Общего собрания членов Товарищества. В течении отчетного периода, в соответствии с законодательством РФ и на основании решения Общего собрания об определении условий оплаты труда Председателя правления, по трудовому договору выплачивалась заработная плата.

Штатное расписание не разрабатывалось. Единственным сотрудником является Председатель правления.

4. Организационная и публичная работа

- Создан и функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТСН “Лосиный парк” <https://lp-tsn.ru>. Организована работа по информированию собственников о Товариществе и принимаемых решениях.
- В полном объеме реализован бухгалтерский и налоговый учет, электронная сдача отчетности.
- Разработан механизм учета добровольных пожертвований, которые позволяют реализовывать проекты на добровольной основе.
- Были проведены многочисленные встречи с представителями Администрации Щелково по вопросам благоустройства поселка (отсутствие мусорной площадки, организация работы КПП и др.)
- Силами членов Товарищества была получена копия Проекта Планировки Территории “СПК “Жегалово” поля №67,68”, которая является основным документом нашей территории.
- Председателем Товарищества велось судебное разбирательство по поводу признания недействительным проведенного Дмитриюком И.С. незаконного собрания собственников на территории ведения садоводства, которое завершилось удовлетворением исковых требований.
- Организовано юридическое обслуживание Товарищества на постоянной основе.
- Разработан и налажен механизм по взысканию задолженностей по взносам.
- Был подготовлен и предложен к принятию «порядок пользования КПП»
- В сентябре 2020 в администрацию г/о Щелково подано 11 заявок по обустройству площадки для сбора твердых бытовых отходов. На момент создания отчета не был получен ответ от администрации о согласовании площадок для сбора ТБО на территории СНТСН “Лосиный парк”. Также был подан запрос о предоставлении администрацией г.о.Щелково муниципальной КП ТБО для заключения договора с региональным оператором ООО “Хартия”, но площадка не была предоставлена.
- В целях приведения в правовое поле процедуры заключения договоров ВС и ВО с гарантирующей организацией была создана фокус-группа, которая работает при сопровождении юристов Товарищества.

5. Выполнение решений Общих собраний

Текущие решения Общих собраний членов Товарищества:

- *Создать Общий целевой фонд для финансирования создания и приобретения необходимого для деятельности Товарищества имущества общего пользования и реализации мероприятий, предусмотренных решением Общего собрания. Утвердить порядок использования средств фонда в виде «Положения об общем целевом фонде».*

Создан общий целевой фонд, в рамках которого реализован отдельный учет средств на выполнение мероприятий.

Текущее состояние фонда (на 07.03.2021)

Начислено – 9 868 096 руб.

Собрано – 912 391 руб.

Израсходовано – 624 823 руб.:

- 1) Восстановление прав садоводов – 174 570 руб.
- 2) Пожарный инвентарь – 0 руб.
- 3) Твердое, ровное дорожное покрытие – 183 800 руб
- 4) Подготовка документов для образования ЗУОН – 9 000 руб
- 5) Финансовая стабилизация текущей деятельности – 257 453 руб.

Остаток средств – 287 568 руб.

Задолженность садоводов по целевой части – 8 955 705 руб.

- *Для восстановления нарушенных прав собственников садовых участков Правлению Товарищества организовать все необходимые мероприятия, результатом которых должно стать приобретение в общую долевую собственность или в собственность Товарищества имущества общего пользования расположенного на территории Товарищества.*

Бюджет: 1 120 000 руб.

В августе 2020 года была проведена вводная встреча с юристами компании АбонентКонсалт. Юристам были изложены обстоятельства текущего положения и достигнута договоренность провести юридический анализ перспектив судебных процессов.

Работа над анализом продолжалась несколько месяцев и результатом стал неутешительный прогноз – по версии юристов компании АбонентКонсалт шансов выиграть суды крайне мало.

Правление Товарищества не может принять такой результат поэтому было решено продолжить работу в этом направлении с другими юристами.

Товариществом будет заключен договор на проведение юридического анализа с ИП Невструева Лина Зайтуновна. Расходы составят – 20 000 руб.

В рамках выполнения решения о приобретении земельных участков общего назначения был получен отказ администрации в предварительном согласовании предоставления з/у. Такой отказ нарушает права садоводов и не основан на законе. Принято решение обжаловать отказ в судебном порядке с юристом Деменковой А.А. Расходы составили – 57 195 руб. Идет подготовка искового заявления.

Правлению стало известно об увеличении нескольких садовых участков за счет муниципальной земли на которой проектом планировки территории предусмотрены детские и спортивные площадки. Такое перераспределение нарушает права садоводов на использование имущества общего пользования (ИОП). Принято решение восстановить права в судебном порядке с юристом Деменковой А.А. Расходы составили – 57 195 руб. Идет подготовка искового заявления.

В результате действий юристов ООО “УК Комфорт” и члена Товарищества Резцовой О. А. в октябре 2020 года инспектором ФГБУ Национальный парк «Лосиный остров» было возбуждено дело об административном правонарушении в отношении Товарищества и вынесено постановление о назначении штрафа 300

000 руб. за социально-экономическую деятельность в охранной зоне заповедника не согласованную с Минприроды. Правление считает данное постановление незаконным, нарушающим права садоводов и подлежащим обжалованию.

Первый этап обжалования состоялся вышестоящему должностному лицу с помощью юристов АбонентКонсалт..

Результат – постановление оставлено без изменений.

Следующий этап - обжалование через суд общей юрисдикции с помощью юристов АбонентКонсалт.

Расходы на обжалование составили 60 000 руб.

03.03.2021 состоялось заседание Преображенского суда.

Результат - Жалоба удовлетворена, постановление о назначении штрафа отменено.

- *Приобрести пожарный инвентарь: колонка пожарная КПА 4 шт., щит противопожарный с ящиком для песка 4 шт., пожарный колокол(рында) 4 шт., рукав пожарный с головками ГР-80 40 шт., ствол пожарный ручной РС-50 А 4 шт., головка переходник ГП-50*80 4 шт.*

Бюджет 166 600 руб.

На дату составления отчета пожарный инвентарь не приобретался из-за низкой собираемости взносов.

- *Создать твердое, ровное дорожное покрытие в виде покрытия из асфальтовой крошки толщиной до 10 см, шириной до 5 метров на всех участках не имеющих покрытия и общей протяженностью 8535 м.*

Бюджет 8 535 000 руб.

В строительном сезоне 2020 года:

- Товариществом произведено создание твердого дорожного покрытия из асфальтовой крошки на участке ул.Клеверная - ул.Топольная. Для выполнения работ был заключен договор на сумму 143 000 руб. Работы были выполнены согласно п.8 (Особенности реализации мероприятий по устройству твердого дорожного покрытия на территории) Положения об общем целевом фонде.

В результате противоправных действий сотрудников ООО "УК Комфорт" (блокировка работ) Товариществу был нанесен ущерб в виде оплаты простоя техники в размере 40 000 руб. Товариществом было направлено заявление в правоохранительные органы для привлечения виновных к ответственности и компенсации убытков. Работа в этом направлении продолжается.

- В инициативном порядке садоводами самостоятельно создано покрытие на улицах Изумрудная, Луговая, Полевая, Клеверная и др. общей протяженностью ~2000 погонных метров, входивших в план реализации.

В результате протяженность дорог, требующих создания твердого покрытия, сократилась.

- *Приобрести земельные участки в границах территории садоводства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности относящиеся к земельным участкам общего назначения и поручить Правлению Товариществу обеспечить совершение необходимых действий для приобретения указанных участков.*

Бюджет 21000 руб.

Был заключен договор с ООО "Кадастровое агентство" на составление схемы границ приобретаемых участков.

Расходы составили 9000 руб.

В администрацию г.о. Щелково направлено заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Товариществом был получен отказ администрации в предварительном согласовании, который будет обжалован.

- *Предусмотреть мероприятие по финансовой стабилизации исполнения запланированной деятельности в период между поступлением средств на расчетный счет и текущими расходами, предусмотренными утвержденной приходно-расходной сметой в виде временного использования собранных средств общего целевого фонда до их целевого расходования.*

Для компенсации текущих расходов временно использованы средства целевого фонда в размере 257 453 руб.

Остаток средств целевого фонда: 287 568 руб.

6. Вопросы собираемости взносов

По состоянию на 07.03.2021 собираемость взносов находится в районе 10% от общей численности участков:

Период, 2020 год	Начислено взносов, руб.	Собрано взносов, руб.	Собираемость, %
апрель	15 120	14 448	95.6
май	15 568	14 896	95.7
июнь	15 680	14 784	94.3
июль	1 212 945	130 328	10.7
август	1 216 033	133 152	10.9
сентябрь	1 213 142	122 239	10.1
октябрь	1 213 071	141 045	11.6
ноябрь	1 213 071	120 332	9.9
декабрь	1 213 221	112 197	9.2
январь	1 214 129	121 945	10.0
февраль	1 214 922	101 786	8.4
март	1 214 922	-	-

Начиная с октября 2020 г. Правлением Товарищества начата работа по судебному взысканию накопленных задолженностей.

7. Финансовые показатели

Ниже представлен отчет по расходованию средств с 01.07.2020 по 07.03.2021

Статья расходов по смете	Всего	Бюджет	Экономия	Собрано	Сальдо
Членская часть					
ЗП Председателя	100 000	112 500	12 500*	11 907	-88 093
ЗП Пред, налоги	30 200	33 975	3 775*	3 596	-26 604
Банковские облс. р/с	1 048	11 700	10 652	1 238	190
Оплата до (10) десяти платежных документов	597	2 700	2 103	286	-311
Интернет банкинг	0	540	540	57	57
Поддержка online кассы и эквайринга	0	33 500	33 500	3 546	3 546
Ведение бухгалтерии	40 000	45 000	5 000*	4 763	-35 237
Бух. ЭЦП	1 960	2 000	40	212	-1 748
Бух. 1С	4 800	5 000	200	529	-4 271
Собрания, аренда	0	15 000	15 000	1 588	1 588
Собрания, организация	9 753	15 000	5 247	1 588	-8 165
Собрания, канц.	1 450	7 500	6 050	794	-656
Собрания, уведомления	0	7 200	7 200	762	762
Юридические	89 800	135 000	45 200*	14 289	-75 511
Инф., домен	1 299	3 442	2 143	364	-935
Инф., SMS уведомления	7 500	10 000	2 500	1 058	-6 442

Инф., EMail уведомления	1 500	12 000	10 500	1 270	-230
Чистка снега	0	544 000	544 000	57 579	57 579
Делопроизводство, канц.товары	5 000	5 000	0	529	-4 471
Делопроизводство, письма	2 918	25 000	22 082*	2 646	-272
Делопроизводство, курьер	0	10 000	10 000	1 058	1 058
Делопроизводство, пошлины	5 566	10 000	4 434*	1 058	-4 508
Делопроизводство, копии	0	10 000	10 000	1 058	1 058
Итого:			692 757		
Целевая часть					
Права ИОП, юр.услуги	164 570	720 000	555 430	66 570	-98 000
Права ИОП, эксперты	0	150 000	150 000	13 869	13 869
Права ИОП, судебные издержки	0	200 000	200 000	18 492	18 492
Права ИОП, др.расходы	10 000	50 000	40 000	4 623	-5 377
Пожарный инвентарь	0	166 600	166 600	15 404	15 404
Дорожное покрытие	183 800	8 535 000	8 351 200	789 135	605 335
Схема расположения	9 000	9 000	0	832	-8 168
Межевой план	0	12 000	12 000	1 110	1 110
Итого:	687 210				

*не является экономией, будут расходы до 31.03.2021

8. Выводы и замечания по результатам проведенной работы

Основная задача, которая стояла перед Правлением Товарищества на 2020 год - создание работоспособной организации, работающей на основании действующего законодательства.

Количество членов товарищества за время работы Правления увеличилось на 33,3 %

За прошедший период Товарищество, представляя интересы садоводов, участвовало в двух судебных разбирательствах. Оба дела решены в пользу интересов Товарищества и садоводов.

Ни одного решения Общего собрания пока не удалось выполнить полностью.

Основная проблема, тормозящая работу Товарищества, низкие сборы. Поэтому Правление сфокусирует свою работу, прежде всего, на решение проблемы низких сборов.

Целевые задачи будут выполняться по мере поступления денежных в будущем периоде.