

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания членов СНТСН "Лосиный парк"
Протокол № _____ от _____

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
Садоводческого Некоммерческого Товарищества
Собственников Недвижимости "Лосиный парк"
по итогам работы
за период 01.04.2021 по 26.09.2023**

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. Результаты работы с просроченной задолженностью
8. Поступления добровольных взносов
9. Финансовые показатели
10. Выводы

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 №4/21 от 26.09.2021.

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:

- 31 заседаний Правления.
- 4 Общих собраний Товарищества.

Подробнее:

- Подана заявка в адрес регионального оператора ООО “Хартия” на заключение договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- Заключен договор с ИП Орловой Л.А. на разработку паспорта отходов к договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории садоводства для СНТСН “Лосиный парк”
- Проведено собрание с вынесением вопроса о приобретении земельного участка на правах аренды в качестве имущества общего пользования для обустройства контейнерной площадки вблизи мкр. Лосиный парк, Еловый тупик 1
- Заключен договор на юридические услуги с ИП Былиным Никитой Сергеевичем ИНН 440128838900 по представлению интересов Товарищества в Арбитражном суде города Москвы в гражданском деле № А40-229200/2021 по взысканию задолженности

с ТСН "Магнит"

- Инициирована судебная работа по взысканию задолженности по взносам членов Товарищества и по оплате индивидуальных садовых, установленных сметой за период: июль 2020 года по март 2021 года (Протокол внеочередного общего собрания членов СНТСН «Лосиный парк» №3/20 от 02.08.2020 г.)
- Утвержден список уполномоченных лиц по согласованию с которыми возможен проход/проезд лиц на территорию без пропуска.
- Подготовлена позиция по исковому заявлению группы соседей об оспаривании решения общего собрания от 02.08.2020 г.
- Заключен договор на юридические услуги с ИП Джапаридзе Виталием Георгиевичем (ОГРНИП 319774600709797) в связи с необходимостью защиты интересов Товарищества в Кассационной инстанции в гражданском деле №2-798/21 от 06.07.2021 г.
- Подготовили позицию и обжаловали решение Щелковского суда по делу № 2-1790/2022 - М-8533/2021 в апелляционной инстанции.
- В рамках обжалования отказа предоставления услуги предварительного согласования предоставления земельного участка общего назначения и об оспаривании перераспределения, совершенного в отношении трёх садовых участков в виде отказа в удовлетворении исковых требований и дальнейшего представления интересов Товарищества в следующей инстанции, заключен договор на юридические услуги с самозанятым Шерягиной Ольгой Дмитриевной, по представлению интересов Товарищества в судебных делах А41-40215/2021 и А41-402-2022.
- Участие в деле о признании недействительной сделки между ДНП "Оболдино-1" и ООО "УК Комфорт" в отношении газопроводной сети.
- Изучили проект договора о безвозмездном пользовании частью контейнерной площадки площадью 12 кв.м. В ходе изучения возникли сомнения относительно права собственности ООО "УК Комфорт". В отсутствии подтверждения права собственности на контейнерную площадку, рассмотрение проекта договора было прекращено.
- Приобретён пожарный инвентарь в рамках выполнения решения собрания от 02.08.2020.
- Заключен договор на юридические услуги с ИП Былиным Никитой Сергеевичем выступающим под наименованием "юридическое бюро "Taurus" ИНН 440128838900 по представлению интересов Товарищества в 9-ом апелляционном арбитражном суде в гражданском деле №-А40-229200/2021 по апелляционной жалобе ТСН "Магнит" и Щелковском городском суде Московской области в гражданском деле 2-8667/2022 по исковому заявлению Ральченко Галины Васильевны.

- Подан иск к ПАО "РОССЕТИ Московский регион" о признании неправомерным отказ в согласовании расположения контейнерной площадки.
- Инициирована судебная работа по взысканию задолженности по взносам членов Товарищества и по оплате индивидуальных садоводов
- Заключен договор на юридические услуги с ИП Былиным Никитой Сергеевичем выступающим под наименованием "юридическое бюро "Taurus" ИНН 440128838900 по представлению интересов Товарищества в арбитражном суде в гражданском деле № 2-8667/2022 по апелляционной жалобе СНТСН "Лосиный парк" на решение суда первой инстанции.

3. Кадровый состав Товарищества

В течении отчетного периода в Товариществе числились: Председателя правления Товарищества, а также помощник председателя. 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 соответствии с законодательством РФ и на основании решения Общего собрания об определении условий оплаты труда Председателя правления, по трудовому договору выплачивалась заработная плата. Однако с 6 октября 2021 года председатель отказался от трудового договора или договора гражданско-правового характера. С этого момента заработная плата председателю не начислялась.

Трудовой договор на полставки с помощником председателя был заключен с 11 мая 2021 года сроком на один год, срок окончания 11 мая 2022 года. В соответствии с законодательством РФ и на основании решения Общего собрания об определении условий оплаты труда помощника Председателя правления, по трудовому договору выплачивалась заработная плата.

4. Организационная и публичная работа.

- На протяжении всего периода обеспечивалась посильная поддержка садоводов в отношениях с гарантирующей организацией водоснабжения и водоотведения. Подготовлена и доведена до садоводов информация, направленная на защиту их интересов при заключении договоров ВС и ВО в виде протокола разногласий и обезличенного договора одного из собственников для сверки предлагаемой версии.
- Функционирует на постоянной основе официальный сайт СНТСН "Лосиный парк" <https://lp-tsn.ru>, который имеет широкий и постоянно совершенствующийся функционал.
- Проведены многочисленные встречи с представителями Администрации Щелково по вопросам благоустройства и жизнедеятельности территории.
- Организована работа КПП:
 - о Реализован порядок пользования КПП;
 - о Организована возможность заказа всех видов пропусков через сайт Товарищества по средствам взаимодействия с оператором СКУД.

- В рамках договора юридического обслуживания Товарищества на постоянной основе проводились следующие мероприятия:
 - о Консультации по юридическим аспектам деятельности товарищества;
 - о Составлены жалобы в Прокуратуру и Роспотребнадзор по типовым проблемам садоводов и общим проблемам правового характера;
 - о Судебные работы по делу № 2-1790/2022 ~ М-8533/2021. Дело по оспариванию общего собрания членов товарищества от 02.08.2020 года. Суд принял решение в пользу Товарищества, полностью подтвердив законность Общего собрания Товарищества.
 - о Подготовлено письменное ходатайство в Арбитражный суд города Москвы по принятию к производству суда иска о взыскании задолженности;
 - о Заявления на принятие судебных приказов;
- Пройден полный цикл механизма по взысканию задолженностей по взносам через судебные приказы. В ходе взыскания задолженностей через судебные приказы были направлены заявления на приказы в судебные участки на ряд должников физических лиц и заявление на приказ в арбитражный суд Москвы по должнику юридическому лицу. В общей сложности подано 50 судебных приказов на должников. Также в процессе работы с должниками, являющимися членами Товарищества, были направлены Уведомления-предупреждения о недопустимости неисполнения обязанности по уплате взносов. Некоторые члены Товарищества добровольно погасили задолженность. Три члена Товарищества, не оплатившие задолженность, были исключены из членов Товарищества с уведомлением их о лишении статуса члена товарищества, не отменяющего их обязанностей по погашению долга и внесению ими платежей.
- СНТСН «Лосиный парк» в интересах садоводов заключен договор с региональным оператором по обращению с ТБО «Хартия».
- Товариществом велась работа по содействию членам в отстаивании прав и законных интересов. Товарищество привлекалось в качестве третьего лица в судебных спорах, на стороне членов товарищества.

5. Выполнение решений Общих собраний

- *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 16.09.2023)

Начислено целевых взносов	9 676 434 руб
Собрано целевых взносов	1 751 394 руб.

Сумма взысканий, направленных в целевой фонд	74 768 руб.
Сальдо по целевым статьям (Собрано - Потрачено)	1 176 416 руб.
Целевой фонд	1 251 183 руб.
Использование средств целевого фонда для компенсации текущих расходов	586 206 руб.
Остаток средств целевого фонда	664 978 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.*

В судебном порядке велось дело о восстановлении прежних границ и площадей земельных участков до перераспределения земель общего пользования собственностью на которые не разграничена государством к Администрации г.о.Щелково.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований Товарищества по восстановлению прежних границ и площадей земельных участков до перераспределения земель общего пользования.

Апелляционный суд подтвердили отказ суда первой инстанции.

В рамках выполнения решения о приобретении земельных участков общего назначения был получен отказ администрации в предварительном согласовании предоставления з/у. Нарушающий права садоводов и не основанный на законе. В связи с чем было подано исковое заявление Арбитражный суд московской области.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований Товарищества в обязанности администрации г.о.Щелково в предварительном согласовании предоставления з/у.

Апелляционный суд подтвердил отказ суда первой инстанции.

При повторной подаче заявления о предварительном согласовании предоставления з/у Товариществу от администрации был получен отказ. В связи с чем было подано исковое заявление Арбитражный суд Московской области. На текущий момент производство по делу приостановлено до вступления в силу решения по делу Ральченко.

- *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.

Был приобретен пожарный стенд с оборудованием на сумму: 30 744 руб.

Пожарный стенд установлен на пересечении улиц Кленовая и Осенняя.

- 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.

В текущем периоде работ по выполнению данного решения не проводилось.

- 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 920 716 руб. На 16.09.2023.

6. Вопросы собираемости взносов

По состоянию на дату составления отчета собираемость взносов находится в районе 20% от общей численности участков (что на 50% больше чем за прошлый период):

Период, 2021-2023 год	Начислено взносов, руб.	Собрано взносов, руб.	Собираемость, %
апрель 2021	118800,34	27475,49	23,13
май	118567,56	26803,17	22,61
июнь	119486,33	25388,87	21,25
июль	120263,43	25556,77	21,25
август	120544,03	25313,57	21,00
сентябрь	120563,07	25568,44	21,21
октябрь	120969,46	25035,72	20,70
ноябрь	120903,79	25552,72	21,13
декабрь	120584,59	25704,72	21,32
январь 2022	120741,13	25688	21,28
февраль	121405,74	25840	21,28
март	121706,37	25992	21,36
апрель	122338,62	25232	20,62

май	122385,8	25840	21,11
июнь	122385,81	25840	21,11
июль	122644,22	26579,73	21,67
август	123008,99	25536	20,76
сентябрь	123221,79	26453,24	21,47
октябрь	120941,79	25232	20,86
ноябрь	121549,78	24775,99	20,38
декабрь	121549,78	24623,99	20,26
январь 2023	121067,95	24016	19,84
февраль	121067,95	24016	19,84
март	121067,95	24016	19,84
Итого:	2907766,27	612080,42	21,05

7. Результаты работы с просроченной задолженностью

Погашенная задолженность прошлого периода в добровольном порядке	806 830
Взыскано на основании решений судов	80 746
Компенсации судебных расходов	1 545
Пени	5 616
Итого:	812 446

8. Поступления добровольных взносов

Украшение поселка	3 100,00
На уставную деятельность	122 386,00
Услуги по обращению с ТКО	287 712,00
Оплачено оператору вывоза ТКО	-288 704,00

9. Финансовые показатели

Ниже представлен отчет по расходованию средств с 01.04.2021 по 31.03.2023. Статьи затрат приняты на Общем собрании от 28.03.2021.

Бюджет указан на два периода (21-22, 22-23).

Статья расходов	Расход, руб	Бюджет, руб.	Экономия , руб.	Собрано, руб.	Сальдо, руб.
п.1.1 - ЗП Председателя	67 366	300 000	232 634	63 150	-4 216
п.1.2, п.2.2 - ЗП Пред и помощ, налоги	141 520	450 600	309 080	94 851	-46 670
п.2.1 - ЗП Помощника Пред	217 641	840 000	622 359	176 819	-40 822
п.3.1 - Банковское облс. р/с	2 776	38 400	35 624	8 083	5 307
п.4.1 - Ведение бухгалтерии	125 000	240 000	115 000	50 520	-74 480
п.4.2 - Бух. ЭЦП	4 050	4 000	-50	842	-3 208
п.4.3 - Бух. 1С	4 720	10 000	5 280	2 105	-2 615
п.5.1 - Собрания, аренда	0	40 000	40 000	8 420	8 420
п.5.2 - Собрания, организация	0	40 000	40 000	8 420	8 420
п.5.3 - Собрания, канц.	0	20 000	20 000	4 210	4 210
п.5.4 - Собрания, уведомления	0	19 200	19 200	4 042	4 042
п.6.1 - Юридические, абон.обслуживание	204 000	360 000	156 000	75 779	-128 221
п.6.2 - Юридические, взыскание общ.	145 431	1 008 000	862 569	212 182	66 751
п.6.3 - Юридические, взыскание приказ	44 752	600 000	555 248	126 299	81 547
п.7.1 - Инф., домен	4 296	6 884	2 588	1 449	-2 847
п.7.2 - Инф., SMS уведомления	2 000	60 000	58 000	12 630	10 630
п.7.3 - Инф., EMail уведомления	0	30 000	30 000	6 315	6 315
п.8.1 - Делопроизв., канц.	2 900	20 000	17 100	4 210	1 310
п.8.2 - Делопроизв., письма	10 163	50 000	39 837	10 525	362
п.8.3 - Делопроизв., курьер	0	20 000	20 000	4 210	4 210
п.8.4 - Делопроизв., нотариус/пошлины	3 000	20 000	17 000	4 210	1 210
п.8.5 - Делопроизв., копии	1 750	60 000	58 251	12 630	10 880

10. Выводы

Основная задача, которая стояла перед Правлением Товарищества на 2021(2022) год – повышение собираемости выполнена частично. Собираемость выросла с 10% до 21%. Правлением было принято решение обратиться в суд общей юрисдикции для взыскания в общем порядке долгов с ТСН Магнит как юридическому лицу - собственнику садовых участков. Решение суда вступило в законную силу, исполнительный лист направлен судебным приставам.

Количество членов товарищества за время работы Правления увеличилось на 33,8 %

Ни одного решения Общего собрания пока не удалось выполнить полностью.

Основная проблема, тормозящая работу Товарищества, низкие сборы.

Поэтому на будущий сметный период правлением будет предложено принять решение об изменении подхода к расчету размера взносов, как к наиболее соответствующему реальному положению вещей. Новый подход будет учитывать подтвержденный статистикой прошлых периодов процент собираемости взносов, что позволит сбалансировать величины минимально необходимых расходов Товарищества и реально поступающие доходы с одной стороны, а с другой стороны позволит направлять все взносы, собираемые сверх «обычного» уровня (и в судебном порядке), на любые одобренные собранием проекты немедленно после принятия решений.

Матвиенко Е.А.

Умарова О.А.

А

Туганов А.Э.

Азымура С.В.