

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ **о проделанной работе за период с 01 января 2023г. по 10 декабря 2024г.**

Ленинградская область, Выборгский район, Приморское
городское поселение, пос. Озерки

12 декабря 2024г.

Правление в составе

Иванов Александр Геннадьевич (20 участок) – председатель
Перовский Александр Владимирович (15 участок) – член правления
Приходько Антон Николаевич (18 участок) – член правления

было сформировано решением очередного общего собрания СНТ «Малые Озерки» (далее – «товарищество») от 09 июля 2022 года. В работе правление руководствовалось 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», нормами, закрепленными в Уставе товарищества, и решениями, принятыми на всех имевших место ранее общих собраниях членов товарищества.

Приоритетным направлением деятельности за отчетный период являлось продолжение наведения порядка в делах садоводства, решение общих инфраструктурных задач, решение юридических вопросов деятельности товарищества.

В рамках указанных направлений деятельности были осуществлены перечисленные ниже мероприятия.

1. Инфраструктура

1.1 Решены проблемы в работе насосной станции, имевшие место в летний сезон и в выходные дни (отсутствие подачи воды). Было разработано, протестировано и внедрено аппаратное решение по управлению насосами второго подъема. На момент составления настоящего отчета проблем с водоснабжением не фиксируется на протяжении нескольких месяцев – включая лето 2024 года.

1.2 С должной регулярностью производятся технические осмотры дизельного генератора (ДГУ), который обеспечивает бесперебойным питанием насосную станцию. Производится своевременная дозаправка. Летом 2023 года произведено полное техническое обслуживание силами подрядной организации. Осенью 2024 года осуществлено локальное техническое обслуживание в рамках регламента – собственными силами.

По состоянию на отчетную дату наработка генератора составляет около 167 моточасов, осуществлено около 200 пусков, на работу израсходовано около 550 литров ДТ.

1.3 Реализовано питание въездной группы от ДГУ насосной станции. Теперь при выключении электричества шлагбаум и освещение на въезде в поселок продолжают работать.

1.4 Реализовано дистанционное управление открытием шлагбаума главного въезда посредством звонков с мобильных телефонов жителей поселка. Решение показало себя удобным в использовании, успешно действует более года. Случаи невозможности открыть шлагбаум дистанционно – единичны, связаны, как правило, с работами на сети операторов мобильной связи.

1.5 Осуществлен капитальный ремонт шлагбаума на главном въезде в поселок – произведена замена редуктора. За отчетный период заменено до четырех стрел шлагбаума,

сломанных в момент закрытия о транспортные средства посетителей (за счет виновников). Установлены датчики закрытия шлагбаума (датчики предоставлены владельцами участка 52, монтаж осуществлен за счет товарищества).

1.6 Завершено возведение ограждения ТП-858 (ближняя к маяку).

1.7 Заменен прибор учета электроэнергии, расходуемой на освещение поселка на ТП-858.

1.8 Смонтирована система мониторинга параметров электроэнергии на ТП (за счет правления), позволяющая отслеживать их в режиме реального времени и сохранять историю состояний.

1.9 Произведена аварийная замена опоры ЛЭП между 12 и 14 участками, сломавшейся под воздействием сильного ветра в следствие гниения ее основания. Работы произведены по договору с ООО "ЭЛЕКТРОКОМПЛЕКСМОНТАЖ" (г. Выборг).

1.10 По мере необходимости производится ремонт фонарей освещения.

1.11 Учитывая внезапность и трудность устранения возможной проблемы с поломкой опоры ЛЭП произведена давно назревшая замена угловой опоры близ ТП-858. Устранена причина гниения опоры – перепроложено русло дренажной канавы по границе 62 участка в районе поворота к ТП-858 – в обход места установки опоры.

1.12 В следствие принятых ранее решений ООО «Смартком» (интернет-провайдер) осуществляет предоставление садоводам услуг доступа в интернет. По состоянию на отчетную дату услуга оказалась востребована более, чем предполагалось изначально: визуально можно отследить до полутора десятков абонентских подключений.

1.13 Продолжается разработка системы учета взносов (платежей) садоводов. С помощью этой системы ежемесячно формируются и рассылаются квитанции. Ведется тестирование личного кабинета садовода.

2. Сбор и вывоз ТКО

2.1 В виду объективного увеличения количества отходов, связанного с заселением поселка, число контейнеров для сбора ТКО было увеличено путем дозакупки нового контейнера. Осуществлен ремонт имевшихся контейнеров. В настоящий момент сбор ТКО осуществляется в 4 контейнера емкостью по 0,66 куб. м.

2.2 Исторически в зимний период наблюдаются устойчивые, неустраняемые проблемы с вывозом ТКО, связанные с отсутствием возможности у мусоросборочной техники доехать до поселковой мусорной площадки. Проблема не вывезенного мусора решается путем самостоятельного вывоза скапливающихся отходов в контейнеры для сбора ТКО, расположенные в поселке Озерки. Решение проблемы сопровождается дополнительными расходами, проходящими по статье «Эксплуатация».

2.3 Лето 2024 года было также ознаменовано длительными периодами (до двух недель) неисполнения региональным оператором по обращению с отходами (далее – УКО) своих обязанностей по вывозу ТКО с нашей мусорной площадки. Однако, в отличие от зимнего периода времени, эта проблема не объясняется условно «уважительными» причинами, связанными с недоступностью поселковой площадки для техники.

По факту неисполнения обязанностей УКО правлением товарищества направлено **несколько десятков** претензий в электронном и бумажном виде. Ряд претензий сопровождался копией в администрацию Приморского ГП. К сожалению, нет возможности

зафиксировать серьезный успех этих мер. В результате наблюдений за вывозом ТКО с мусорных площадок пос. Озерки и других близлежащих населенных пунктов можно констатировать: проблемы с вывозом ТКО имеют региональный масштаб и должны решаться на высоком уровне. Ситуация усугубляется тем, что согласно федеральному законодательству, УКО является монополистом, сменить исполнителя услуги по вывозу ТКО – невозможно.

3. Юридические вопросы

3.1 Во исполнение решения очередного общего собрания от 23.12.2023г. (п. 4) зарегистрирована новая редакция Устава. Положения Устава приведены в соответствие законодательству. Все прочие изменения, утвержденные решением собрания, вступили в силу.

3.2 В отчетный период действующему правлению **пришлось** выступать ответчиком по искам садоводов Зверевой М.В. (участок 56) и Варман Н.Н. (участок №68). Истцы оспаривали в суде законность решений, принятых на общих собраниях от 01...13 февраля 2022 года (УИД: 47RS0005-01-2022-005019-91) и от 09.07.2022 года (УИД: 47RS0005-01-2023-000649-25).

По обоим искам истцы получили отказ в удовлетворении всех исковых требований. Все решения обоих собраний законны. Решения судов по обоим делам вступили в силу.

По состоянию на отчетную дату завершается процесс **взыскания** с садоводов Зверевой М.В. и Варман Н.Н. судебных расходов по обоим искам.

3.3 В целях пресечения самовольного захвата общественных земель правление было вынуждено выступить инициатором судебных исков к садоводам Егоровой Н.Н. (участок 64, УИД: 47RS0005-01-2023-005054-02) и Лелекину И.И. (участок 50, УИД: 47RS0005-01-2023-004979-33).

Садовод Лелекин устранил нарушение в досудебном порядке.

По иску к садоводу Егоровой суд удовлетворил требования правления в полном объеме, апелляция решение первой инстанции поддержала. Решение вступило в силу. В виду отказа садовода Егоровой добровольно устранять нарушение исполнительный лист был передан в службу приставов Выборгского района ЛО. Приставам удалось добиться от садовода Егоровой устранения нарушений почти в полном объеме. Оставшуюся часть правление было вынуждено устранять самостоятельно в виду неотложности задачи из п. 1.11.

3.4 Во исполнение решения очередного общего собрания от 24.06.2023г. (п. 5) совершена сделка по продаже части земель общего пользования садоводу Котловскому М.Г. Средства в размере 1 млн. рублей, вырученные от продажи, расходуются целевым образом. С дохода, полученного от продажи, уплачен налог. Траты, понесенные товариществом на совершение сделки, возмещены покупателем. Промежуточный отчет о расходах приведен ниже.

3.5 Во исполнение решения очередного общего собрания от 09.02.2020г. (п. 11) завершается процесс приобретения на безвозмездной основе у Мантурова С.Н. участка земли, расположенного между участками 5а и 5в (кусоч дороги). По состоянию на отчетную дату документы находятся в Росреестре. Товариществу пришлось понести траты в размере пошлины за регистрационные действия, оплаты услуг юриста. По завершении сделки, вероятно, придется уплатить налог с полученного дохода.

4. Финансовые вопросы

4.1 Осуществлен полный расчет по задолженности перед охранным предприятием «Пеленг». Расчет произведен в срок согласно графику платежей, без штрафных санкций.

4.2 Сокращено количество задолженностей по оплате взносов (ежемесячных платежей). Злостные неплательщики по состоянию на 31.12.2023г.:

уч. 17 (Кузьмин) – задолженность более 66 000 руб.
уч. 36 (Ширяев) – задолженность более 43 000 руб.
уч. 50 (Пелекин) – задолженность более 94 000 руб.
уч. 56 (Зверева) – задолженность более 100 000 руб.
уч. 58 (Фабрицкая) – задолженность более 84 000 руб.

5. Запланированные, но не реализованные задачи

5.1 В виду отсутствия исполнителей не была осуществлена запланированная на осень 2024 года чистка накопительной емкости насосной станции.

5.2 В виду отсутствия исполнителей не был доделан в запланированном объеме основательный ремонт поселковых дорог, а также ремонт в зоне 1 и 2 ворот.

5.3 В виду организационно-финансовых причин вопрос закупки комплекта для планового ремонта регулятора, ПЗК и ПСК (ШРП на главном въезде) переносится на 2025 год. Вопрос финансирования мероприятия прорабатывается.

5.4 В силу известных причин задача, связанная с безвозмездной передачей в собственность товарищества участка №68, принадлежащего Варман Н.Н. (ранее – Мантурову С.Н., решение ООС от 09.02.2020г., п. 12), переводится в разряд нерешаемых и снимается с повестки дня.

6. Финансовый отчет за 2023 год

6.1 Отчет о движении средств по расчетному счету

Все финансовые операции, связанные с хозяйственной деятельностью товарищества, осуществляются путем совершения и приемом безналичных переводов на расчетный счет №**40703810255000001622** в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк».

На 01 января 2023 года, 00:00 (МСК), остаток средств на расчетном счете товарищества составлял **553 806 рублей 22 копейки**. На 31 декабря 2023 года, 23:59 (МСК) остаток средств на расчетном счете товарищества составил **334 896 рублей 33 копейки**.

В течение 2023 года на расчетный счет товарищества совершались **поступления**:

6.1.1 В виде членских взносов (в том числе, целевых), ежемесячных фиксированных платежей за содержание общего имущества товарищества, оплаты потребленной электроэнергии для личных нужд садоводов и общих нужд товарищества – на сумму **5 016 672 рубля 18 копеек**;

6.1.2 В виде оплаты услуг по аренде общего имущества товарищества – на сумму **13 103 рубля 84 копейки**.

Итого, общий объем поступлений на расчетный счет товарищества за 2022 год составил **5 029 776 рублей 02 копейки**.

В течение 2023 года с расчетного счета товарищества по факту несения расходов на уставные цели совершались **списания**:

- 6.1.3 Расходы на фонд оплаты труда (ФОТ), без учета НДФЛ: **156 456 рубля 65 копеек**;
 6.1.4 Расходы на НДФЛ и взносы с ФОТ: **92 490 рубля 21 копейка**;
 6.1.5 Оплата налогов: **126 347 рублей 00 копеек**.
 6.1.6 Расходы, связанные с ведением бухгалтерии товарищества: **191 363 рублей 00 копеек**.
 6.1.7 Расходы, связанные с управлением общим имуществом (в т.ч., услуги разнорабочего): **612 192 рубля 00 копеек**.
 6.1.8 Оплата обслуживания газопровода товарищества: **101 793 рубля 54 копейки**.
 6.1.9 Расходы, связанные с обеспечением безопасности: **660 000 рублей 00 копеек**.
 6.1.10 Расходы, связанные с ремонтом и эксплуатацией общего имущества товарищества: **205 703 рубля 26 копеек**.
 6.1.11 Оплата вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО): **127 586 рублей 65 копеек**.
 6.1.12 Расходы на расчетно-кассовое обслуживание: **21 369 рубль 79 копеек**.
 6.1.13 Расход на прочие нужды, связанные с уставной деятельностью товарищества: **673 952 рублей 00 копеек**. (в т.ч., 636 452 руб. 00 коп. погашение задолженности перед ЧОП «Пеленг»)
 6.1.14 Оплата электроэнергии, потребленной на личные нужды садоводов и общие нужды товарищества: **2 279 431 рублей 81 копейка**.

Итого, общий объем списаний с расчетного счета товарищества за 2023 год составил **5 248 685 рублей 91 копейка**.

С детальной выпиской по операциям, проведенным по расчетному счету за 2023 год, можно ознакомиться в электронной таблице на сервисе Google Docs по ссылке, опубликованной правлением в общей почтовой рассылке и группе в Telegram.

6.2 Отчет об исполнении приходно-расходных смет

Бюджет товарищества в 2023 году в его приходной и расходной части был утвержден протоколом ООС членов товарищества от 28 января 2023 года (на январь, февраль, март, апрель, май и июнь 2023 года в таблице – Q1Q2) и протоколом ООС членов товарищества от 24 июня 2023 года (на июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь и декабрь 2023 года – в таблице Q3Q4).

	Смета		План на 2023г.	Фактические расходы	Примечание
	Q1Q2	Q3Q4			
ФОТ (председатель, электрик)	125 400,00 р.	42 000,00 р.	167 400,00 р.	156 456,65 р.	
Налоги и взносы с ФОТ, штрафы, пени	65 400,00 р.	25 800,00 р.	91 200,00 р.	92 490,21 р.	Включая штраф за 2кв. 2022г.
Бухгалтерия	126 000,00 р.	126 000,00 р.	252 000,00 р.	191 363,00 р.	
Разнорабочий (Q3Q4)		240 000,00 р.	240 000,00 р.	182 500,00 р.	
Управляющий (Q1Q2)	480 000,00 р.		480 000,00 р.	429 692,00 р.	
Обслуживание газопровода	75 000,00 р.	75 000,00 р.	150 000,00 р.	101 793,54 р.	
Охрана (Q1Q2)	660 000,00 р.		660 000,00 р.	660 000,00 р.	
Эксплуатация общего имущества	528 000,00 р.	445 800,00 р.	973 800,00 р.	205 703,26 р.	
Вывоз мусора	60 000,00 р.	60 000,00 р.	120 000,00 р.	127 586,65 р.	Перерасход от превышения запланированного объема
РКО	18 000,00 р.	12 000,00 р.	30 000,00 р.	21 369,79 р.	
Налоги	42 000,00 р.	36 000,00 р.	78 000,00 р.	126 347,00 р.	Перерасход включает оплату за предыдущие периоды и не запланированный водный налог
Резервный фонд	60 000,00 р.	60 000,00 р.	120 000,00 р.	673 952,00 р.	Перерасход: оплата задолженности перед ЧОП «Пеленг»
Электричество				2 279 431,81 р.	Личные и общие нужды

Итого, расходная часть, запланированная на 2023 год по двум сметам, составляла **3 362 400 рублей 00 копеек**.

В процессе исполнения смет за 2023 год на уставные нужды товарищества израсходовано **2 969 254 рублей 10 копеек**.

На оплату электроэнергии, израсходованной за 2023 год на личные нужды садоводов и общие нужды товарищества, было потрачено **2 279 431 рублей 81 копейка**.

6.3 Промежуточный отчет о расходовании средств, вырученных от продажи земли

Средства в сумме 1 000 000 рублей 00 копеек, полученные от продажи части земель общего пользования садоводу Котловскому М.Г., согласно решению ООС от 24.06.2023г. (п. 6), должны быть истрачены на ремонт дорог в поселке, ремонт въездных групп (кроме главного въезда в поселок), благоустройство мест общего пользования.

В виду невозможности обеспечить полноценный ремонт в текущем году в связи с отсутствием исполнителей, средства были потрачены на закупку сыпучих материалов, работы по подсыпке проезжей части и на закупку комплекта шлагбаума для модернизации зоны въезда в поселок, где в настоящий момент размещаются ворота №1.

2024-01-24	-22 000,00 р.	УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА	Гос. пошлина за совершение регистрационных действий
2024-07-18	1 000 000,00 р.	Котловский Михаил Геннадьевич	По ДКП б/н от 23.04.2024г.
2024-07-18	22 000,00 р.	Котловский Михаил Геннадьевич	По ДКП б/н от 23.04.2024г. возмещение расходов.
2024-10-05	-57 000,00 р.	ИП МИХАЙЛОВ Г. В.	Отсев гранитный - 20 куб.м. ЩПС гранитный 0-20 - 20 куб.м.
2024-10-10	-38 400,00 р.	ИП МИХАЙЛОВ Г. В.	ЩПС гранитный 0-20 - 24 куб.м.
2024-10-15	-50 000,00 р.	ФНС России	Налог (УСНО 3 кв.2024г.)
2024-12-04	-76 372,82 р.	ООО "ДОРХАН С-3"	Комплект шлагбаума BARRIER-PRO
2024-12-06	-92 000,00 р.	Приходько Антон Николаевич	По договору подряда №3 от 01.10.2024г.
2024-12-10	-14 000,00 р.	ООО "ДОРХАН С-3"	Доставка шлагбаума
Остаток:		672 227,18 р.	

Закупка произведена с целью приобрести необходимое до повышения цен после нового года. Работы будут продолжены в новом сезоне. Остаток неизрасходованных средств помещен на банковский депозит.

7. Заключение

7.1 Значительную часть времени, которое правление имело возможность потратить на деятельность товарищества, заняла работа по участию **в судебных разбирательствах**.

7.2 Хозяйственная деятельность поселка осуществляется в условиях острого дефицита исполнителей и еще более острого дефицита исполнителей, приемлющих безналичный расчет за свои услуги.

7.3 Принятое ранее решение отказаться от услуг охранных организаций – полностью себя оправдало. А принимая во внимание обстановку на рынке труда, сложившуюся в условно «силовом» секторе на фоне проведения СВО, – позволило сэкономить самым существенным образом.

7.4 Переход от модели управления поселком силами т. н. «управляющего» к прямому управлению силами членов правления – также полностью себя оправдал и также обеспечил существенную экономию средств.

Председатель правления _____ Иванов А.Г.