

Садоводческое некоммерческое товарищество «Просторы»

620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.6а, оф. 2-11-08Б
ИНН/КПП 6671440674/667101001

ОГРН 1136671039592 расчетный счет 40703810238030000204 в
Филиале «Екатеринбургский»АО «АЛЬФА-БАНК»
к/сч 30101810100000000964 БИК 046577964 КПП 667101001
[https://snt.prostorvi@bk.ru](mailto:snt.prostorvi@bk.ru) e-mail: snt.prostory@bk.ru

Отчет о работе Правления, Председателя правления и управляющего СНТ «Просторы» за период с мая по декабрь 2022 года

1. Общая информация

Отчет подготовлен с целью оценки эффективности деятельности Правления в отчетном периоде, а также предоставления информации о текущем финансовом состоянии и хозяйственной деятельности в СНТ «Просторы» (далее-СНТ).

Отчет составлен на основании бухгалтерской отчетности, актов осмотра территории СНТ, плана работ согласно Смете на 2022 год, входящей и исходящей документации СНТ.

В отчетном периоде руководство деятельностью СНТ осуществлялось Правлением, члены которого избраны решением очередного общего собрания собственников земельных участков СНТ (Протокол № 1 от 25.04.2022 г.), а именно: Кривченко Д.Н. (66:25:1405001:1769), Людмер Т.М. (66:25:1405001:249), Максимов М.В. (66:25:1405001:336), Зыкин И.Ю. (66:25:1405001:1965), Буданова О.В. Д.А. (66:25:1405001:2450).

Обязанности председателя Правления СНТ исполнял Хафизуллин Р.Б. (66:25:1405001:278, 66:25:1405001:292). Обязанности управляющего исполняла Шершон Л.В. (Протокол № 1 от 25.04.2022 г.).

Основные направления работы Правления, председателя правления и управляющего:

- претензионно-исковая работа с собственниками земельных участков снижения долгосрочной задолженности по членским и целевым взносам;
- выполнение плана работ согласно утвержденной смете на 2022 год по содержанию и благоустройству территории СНТ;
- обеспечение безопасности жильцов домов, расположенных на земельных участках, с учетом рекомендаций органов пожарной безопасности;
- расторжение и изменение условий договоров с контрагентами с целью оптимизации расходов и с одновременным сохранением необходимого объема работ по содержанию, техническому обслуживанию и благоустройству СНТ в рамках утвержденной сметы;
- проведение мероприятий для обеспечения энергосбережения и корректности начислений за потребленные энергоресурсы (уличное освещение);
- меропр

2. Финансовая деятельность

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность СНТ осуществлялась в соответствии с требованиями N 217-ФЗ от 29.07.2017 г., Устава СНТ, сметы доходов и расходов СНТ на 2022 год.

Операционная деятельность по р/счету СНТ за подписью председателя Хафизуллина Р.Б. осуществлялась, начиная с 16 мая 2022 года (с момента регистрации изменений в ИФНС и получения доступа в онлайн-банк).

Движение денежных средств СНТ под управлением осуществлялось по одному расчётному счету в АО Альфа банк:

Входящее сальдо на 01.02.2022 г. составило 201 890,54 руб.
Дебет 3 027 420, 94 руб.
Кредит 3 181 463, 93 руб.

Остаток на 01.01.2023 г. составил 47 847,55 руб.

Движение денежных средств в наличной форме не осуществлялось.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности СНТ и подтверждаются отчётными документами. Согласно Отчёту об исполнении сметы:

- Смета исполнена с профицитом 819 445,40 руб за счет расторжения ряда договоров и оптимизации текущих расходов. За счет экономии средств произведены расходы по приобретению инвентаря, расходных материалов, почтовых расходов по рассылке предсудебных претензий, приобретению противопожарного оборудования и знаков, элементов благоустройства и ремонту объектов общего пользования, частично погашена задолженность перед контрагентами за период до мая 2022 года.
- Дефицит поступлений членских взносов составил 344 193,59 руб.

3. Основные результаты деятельности СНТ за отчетный период

3.1. Претензионно-исковая работа с должниками-собственниками земельных участков.

Задолженность собственников земельных участков по уплате членских взносов и целевого взноса составила:

По состоянию на 01.05.2022 года: 1 714 830,00 руб.

Обороты поступлений взносов за 2022 год:

Дебет 4,9 млн.руб (начислено)

Кредит 4,3 млн. руб (оплачено)

По состоянию на 31.12.2022 года задолженность собственников составила (без учета начислений за декабрь 2022 года) 1 850 943,28 руб.

К концу отчётного периода произошло значительное снижение кассового разрыва за счет активной работы по увеличению собираемости членских взносов.

- Направлены досудебные претензии в количестве 8 штук, достигнуты договоренности с должниками о погашении долгосрочной задолженности одномоментно либо частями в общей сумме – 553 967, 58 рублей, из которых 305 313,86 руб. поступили на р/счет в январе-феврале 2023 года
- Взыскана задолженность в судебном порядке в размере 408 000, 00 рублей (поступили на р/счет в феврале 2023 года).

Остаток долгосрочной задолженности, претензионно-исковая работа по которой продолжится в 2023 году, составляет 965 000 рублей.

3.2. Договорная работа с ресурсоснабжающими организациями и контрагентами.

С целью снижения финансовой нагрузки на СНТ и оптимизации расходов, расторгнуты и откорректированы следующие договоры:

- Договор аренды офиса. Экономия составила 300 000 рублей в год.
- Договор технического обслуживания электрохозяйства (уличное освещение). Экономия составила 156 000 рублей в год.
- Договор аренды земельного участка (дороги, проезды). Экономия составила 60 000 рублей в год.
- Договор об смс-информировании. Экономия составила 60 000 рублей в год.
- Снижена переменная часть аренды земельного участка, о чем заключено дополнительное соглашение. Экономия составила 10 740 рублей в год.

Общая экономия по расторгнутым договорам составила 586 740 рублей в год.

- Расторгнут договор с ИП Луговой об уборке территории. Цена договора – 336 000 рублей в год.

Заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и дополнительные соглашения с контрагентами:

1. С АО Энергосбыт для осуществления расчетов за потребленную электроэнергию (уличное освещение)
2. С Электросетевой компанией РОСТ – субаренда объектов электросетевого хозяйства-сооружений электроэнергетики вследствие одностороннего расторжения договора с субарендатором ДПК Родные просторы.
3. В ЕМУП Спецавтобаза направлено обращение о намерении сменить тариф за вывоз мусора по количеству членов СНТ (что допустимо законодательством). Данная мера позволила бы снизить расходы СНТ на вывоз мусора, которые в настоящее время рассчитываются по фактическому количеству мусорных баков и графику вывоза. Однако в смене тарифа было отказано, аргументируя большим объемом вывозимого мусора, который не коррелируется с количеством членов СНТ. Данную проблему возможно решить, изолировав контейнерную площадку СНТ от третьих лиц посредством ее переноса в периметр поселка либо ограждением под замком.
4. Дополнительное соглашение о снижении переменной части арендной платы за аренды земельного участка (дороги, проезды).

3.3. Кредиторская задолженность СНТ «Просторы»

За период до 16.05.2022 года (до переизбрания председателя СНТ в 2022 году) накоплена задолженность СНТ перед контрагентами и предъявлена к оплате в общем размере 1 136 041,00 рублей.

Задолженность, которая признана в 2022 году СНТ Просторы и по которой получены документальные подтверждения (в разбивке по суммам и договорам), составляет 831 818,98 рублей.

Остаток задолженности перед контрагентами с учетом оплат по гарантийным письмам составляет 773 818,98 рублей на 02.01.2023 г.

руб.коп

Контрагент	Услуга	Предъявляемая контрагентом сумма задолженности	Признанная СНТ Сумма задолженности	Достигнутая договоренность/погашение
ДПК Родные просторы	Компенсация затрат на анализ воды в 2022 году	26 778,24	0,00	Отказ в погашении со стороны СНТ Просторы
	Договор аренды сети освещения от 01.11.2016 (в том числе потребленная электроэнергия за уличное освещение)	478 656,31	379 384,00	Оплата согласно графику по гарантийному письму
	Договор аренды земельного участка (дороги, проезды) от 01.11.2016	218 725,00	206 934,98	Оплата согласно графику по гарантийному письму
ИП Луговой Е.В.	Договор об оказании юридических услуг от 13.01.2021	19 000,00	0,00	Оплата будет произведена после получения подтверждающих документов
	Договор уборки территории (зимний период) от 01.11.2018 г.	103 500,00	103 500,00	Оплата согласно графику по гарантийному письму
	Договор об смс-рассылке от 30.06.2017 г.	62 381,45	0,00	Отказ СНТ в погашении вследствие отсутствия подтверждающих документов и фактически предоставляемой услуге в заявленном объеме
	Договор об уборке и благоустройстве территории (летний период) от 31.05.2018 г.	84 000,00	84 000,00	Оплата согласно графику по гарантийному письму
	Договор подряда на ремонт пруда от 01.08.2021 г.	85 000,00	0,00	Отказ СНТ в погашении вследствие отсутствия подтверждающих документов

ООО Гарант-строй	Договор на обслуживание электрохозяйства от 01.11.2016	28 000,00	28 000,00	Задолженность погашена на основании подтверждающих документов
ИП Чемезов А.С.	Договор субаренды офиса от 01.11.2018	30 000,00	30 000,00	Задолженность погашена на основании подтверждающих документов
Итого предъявляемая контрагентами задолженность		1 136 041,00		
Итого признанная СНТ задолженность			831 818,98	
Итого остаток задолженности			773 818,98	

3.4. Произведенные работы по содержанию и благоустройству территории СНТ «Просторы».

В течение отчетного периода работы по содержанию и благоустройству территории СНТ осуществлялись в рамках утвержденной сметы расходов на 2022 год.

Дополнительные расходы произведены по результатам выявленных проблем за счет экономии денежных средств и с целью обеспечения комфортного проживания жителей СНТ и бесперебойного обслуживания инфраструктуры, в частности:

<i>Работы по содержанию и ремонту</i>			
Зоны	Проблема	Решение проблемы	Предельный срок и исполнитель
Водоотведение, ливневая и дренажная канализация, колодцы с сетями	<ul style="list-style-type: none"> Подтопление колодцев (связь) грунтовыми водами по периметру поселка Подтопление грунтовыми водами земельных участков Солнечная, 7 и Солнечная,9 Износ люков на колодцах (водопровод) 	<ul style="list-style-type: none"> насосная откачка воды из колодцев прорытие дренажной канавы вдоль забора поселка и вывод до дренажной трубы вывод ливневой трубы, расположенной на земельном участке ДПК «Родные просторы», в дренажную трубу за пределами СНТ Приобретение новых люков 	<ul style="list-style-type: none"> производится – выполнено силами собственника участка гг В план работ на 2024 год В смету на 2023 г
Пруд искусственный в центре поселка	<ul style="list-style-type: none"> Отсутствие заградительной сетки Выцветшее покрытие ограждения Повреждение гидроизоляционного покрытия 	<ul style="list-style-type: none"> Монтаж заградительной сетки Зашкуривание и покраска ограждения и спуска 	<ul style="list-style-type: none"> Выполнено В смету на 2023 год
Зона вокруг пруда: беседка, освещение на ограждении, бехатон и газоны	<ul style="list-style-type: none"> Выцвело лакокрасочное покрытие беседки, облезло покрытие стола Частично перегорели лампы и отсутствует плафон на ограждении 	<ul style="list-style-type: none"> Ошкурить и покрасить Заменить лампы, приобрести и смонтировать плафон Удобрить почву, подсыпать корой, высадить цветы 	<ul style="list-style-type: none"> выполнено выполнено выполнено
Ограждение по периметру поселка	<ul style="list-style-type: none"> Заваливание и разрывы (точно) ограждения по периметру Отсутствие бетонных оснований опор Отсутствие забора по границе со стороны естественного ручья и леса 	<ul style="list-style-type: none"> Залить несущие столбы бетонным раствором, устранить разрывы в ограждении Установить недостающие секции ограждения 	<ul style="list-style-type: none"> В смету на 2023 г

Детская и спортивная площадка	<ul style="list-style-type: none"> Ржавчина и повреждение лакокрасочного покрытия конструкций, вмятины Скамейки и урны не закреплены, выцвело покрытие Отсутствует песочница Ямы в асфальте на спортивной площадке Отсутствуют дополнительные пешеходные разрывы в газоне по периметру спортивной площадки 	<ul style="list-style-type: none"> Удалить ржавчину, устранить вмятин и восстановить покрытие Закрепить скамейки и урны, покрасить Смонтировать песочницу и устранить ямы застройщиком по запросу управляющей Песок для песочницы Положить три полосы бехатона/асфальта в трёх местах – для удобного подхода к домам – в план на 2024 г 	<ul style="list-style-type: none"> Выполнено Выполнено Выполнено застройщиком Выполнено В план работ на 2024 г
Пожарная безопасность	<ul style="list-style-type: none"> Отсутствуют пожарные стенды с инвентарём и ящики с песком Отсутствуют знаки (пожарный водоём, расстояние до ближайших пожарных водоемов, о пожарных стендах) Сухостой на участках Захламление земельных участков строительным мусором Застройщиком не реализован проект системы противопожарного водоснабжения 	<ul style="list-style-type: none"> Приобрести и смонтировать стенды и ящики Заказать, приобрести и смонтировать знаки Приобрести песок и засыпать в ящики Направить собственникам участков уведомления о необходимости выкоса и вывоза мусора для соблюдения законодательства Обсудить с застройщиком планы по реализации проекта 	<ul style="list-style-type: none"> выполнено выполнено выполнено выполнено, произведен выкос участков по согласованию с собственниками застройщик отказался от реализации проекта
Водоснабжение, трубопроводы	Качество воды не соответствует санитарным нормам	<ul style="list-style-type: none"> Необходимость установки очистных сооружений на скважине Необходимость проведения дезинфекционных мероприятий 	<ul style="list-style-type: none"> Выполнено застройщиком Выполнено за счет СНТ
Уличное освещение	<ul style="list-style-type: none"> Покосился фонарный столб возле детской площадки Отсутствуют крепления на щитках фонарных столбов Не на всех столбах фонари заменены на энергосберегающие 	<ul style="list-style-type: none"> Исправить Закрепить щитки Заменить фонари на энергосберегающие 	<ul style="list-style-type: none"> выполнено выполнено заменены частично (20 штук), в смету на 2023 г на замену еще 28 штук
Видеонаблюдение	Слепые зоны по периметру посёлка	<ul style="list-style-type: none"> Запросить у электрика и собственника сетей тех характеристики и возможность подключения Запросить прайсы у поставщиков оборудования Приобрести, заключить договор на монтаж 	Видеокамеры и материалы приобретены. Установлена 1 видеокамера. Договор с интернет-провайдером на стадии подписания для развертывания сети по всему поселку
Естественный пруд	Зарастание поверхности пруда, отсутствие укрепления береговой полосы	Обсудить с застройщиком планы благоустройства	Застройщик отказался от благоустройства
Зеленые насаждения и газоны по всей территории	Выкос осуществляется только по центральной улице посёлка	Исполнителю указать на необходимость	<ul style="list-style-type: none"> Выполнено

поселка, аккарицидная обработка		выкоса обочин по всей территории посёлка <ul style="list-style-type: none"> Произвести обработку 	<ul style="list-style-type: none"> Обработка произведена
Флаги на флагштоках и указатель поселка при въезде	Флаги порваны и выцвели, указатель выцвел	Демонтировать флаги для замены, указатель обновить	Выполнено. В смету на 2023 г
Сигнальные столбики	<ul style="list-style-type: none"> На крышках колодцев установлены треноги из арматуры Грузовые машины заезжают на газон в поворотах 	<ul style="list-style-type: none"> Заменить на пластиковые гибкие сигнальные столбики В поворотах центральных улиц установить гибкие сигнальные столбики (по 3 штуки в каждом) 	выполнено
Инвентарь и расходные материалы для проведения работ в местах общего пользования	<p>Начиная с 01 июня 2022 года, будут отсутствовать:</p> <ul style="list-style-type: none"> газонокосилка Триммер под замену сачок для чистки пруда шланги, фитинги, переходники, разбрызгиватели, удлинитель, тачка расходники (ГСМ, перчатки, мусорные мешки) <p>Отсутствует журнал/ведомости учета расходования ГСМ и ТМЦ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Приобрести и доставить инвентарь и расходники Обеспечить учет расходования исполнителем ГСМ и ТМЦ 	Выполнено

3.5. Мероприятия, направленные на повышение информированности собственников и оперативного реагирования исполнителей

- В течение отчетного периода собственники СНТ обеспечены мобильным приложением, посредством которого осуществляется:
 - Прием и передача заявок, обращений собственников
 - Прием платежей онлайн
 - Формирование квитанций для оплаты.
- Создан официальный сайт СНТ и ящик электронной почты

3.6. Работа по актуализации отчетности и реестра

В течение отчетного периода проведена работа для сбора актуальных данных:

- Получены выписки из Росреестра на земельные участки и объекты (в собственности физлиц и юр лиц на территории СНТ)
- Сформирован актуальный реестр членов СНТ и собственников, не являющихся членами СНТ
- Принята отчетная документация и первичные документы от бухгалтера СНТ Дворниковой И.С.

Выводы по итогам финансовой и хозяйственной деятельности:

В течение года финансово-хозяйственная деятельность осуществлялась в условиях нестабильной платежной дисциплины собственников земельных участков, значительной долгосрочной дебиторской задолженности и кассового разрыва, который удалось снизить к концу периода за счёт договорной и претензионно-исковой работы с должниками, снижения расходов за счет расторжения и изменения условий

части договоров, а также оптимизации расходов в рамках утвержденной сметы на 2022 год. Работы по содержанию и благоустройству территории проводились в рамках плана работ и утвержденной сметы на 2022 год. Дополнительные расходы, связанные с содержанием и обслуживанием поселка произведены в результате выявления проблемных участков и за счет достигнутой экономии средств.

В 2023 году будет продолжена текущая работа по благоустройству территории и созданию сети для видеоконтроля за периметром, снижению кассового разрыва за счет претензионно-исковой работы с должниками, мероприятий по четкому учету потребленной электроэнергии в местах общего пользования.

Рекомендуем вынести на голосование вопросы:

- о порядке начислений членских взносов и внесении изменений в Устав
- о замене гидроизоляционного покрытия искусственного водоема, который является единственным источником воды для целей пожаротушения
- о ремонте и восстановлении ограждения поселка по периметру для обеспечения безопасности территории
- об обслуживании и возмещения расходов на содержание объектов водохозяйства (скважина, водопровод, насосная станция) за счет целевых взносов собственников земельных участков
- об обсуждении вопроса о переносе контейнерной площадки или закрытии от доступа третьих лиц с целью снижения расходов на вывоз мусора
- о продолжении работы по замене ламп в фонарных столбах на энергосберегающие.

27.02.2023 год