



САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «СЛАВА» (СНТ «СЛАВА»)
(Свердловский тракт, г. Челябинск, ОГРН 1027402541154, ИНН 7448005526, КПП 744801001)

ОТЧЁТ

председателя и правления

Садоводческого некоммерческого товарищества «СЛАВА»

(по итогам работы за период с 01.01.2022 по 24.05.2022 г.

и 07.10.2022 по 31.12.2022)

г. Челябинск

2023 г.

Содержание:

Введение.....	3
I. Общая часть.....	3
II. Электроснабжение.....	8
III. Финансовая часть.....	10
3.1 Бюджет.....	10
3.2 Реализация бюджета.....	13
3.3 Погашение задолженности перед поставщиками ресурсов и услуг.....	14
IV. Рейдерский захват	15
Заключение.....	16

ВВЕДЕНИЕ

В 2022 году был произведён рейдерский захват правления товарищества и незаконно был получен доступ к расчётному счёту, что значительно повлияло на ведение хозяйственной деятельности товарищества и коллектив сада. Правлению товарищества удалось отстоять справедливость в суде и изгнать преступников. Общий материальный ущерб описан в разделе «Рейдерский захват», моральный ущерб для садоводов оценить невозможно, но правление и председатель выражают вам уверенность в том, что и дальше будут отстаивать интересы садоводов. Мы выражаем вам благодарность за оказанное доверие и поддержку.

I. Общая часть

Садоводческое некоммерческое товарищество «Слава» зарегистрировано как юридическое лицо «22» июня 1995 года.

Основной государственный регистрационный номер 1027402541154, идентификационный номер налогоплательщика 7448005526, код причины постановки юридического лица на учет 744801001.

Сокращенное наименование – СНТ «Слава». Местонахождение товарищества: 454036, г. Челябинск, Курчатовский район, СНТ «Слава» квартал 21а, д.1а.

Организационно-правовая форма – некоммерческое товарищество.

Учредительные документы и наименование организации приведены в соответствии с действующим законодательством, в том числе с ФЗ № 217. Изменения в Устав товарищества зарегистрированы налоговым органом «29» июня 2021 года.

Председатель Трофименко Григорий Федорович с «03» июля 2020 года.

По состоянию на дату «31» декабря 2022 года имеется следующее имущество общего пользования с зарегистрированным правом собственности:

- многоконтурный земельный участок с категорией земель «Земли населённых пунктов», с видом разрешенного использования «Линейные объекты инженерной инфраструктуры и улично-дорожная сеть» с кадастровым номером 74:36:0000000:632, общей площадью 156 770 кв. м

- нежилое здание правления общей площадью 267,7 кв.м., с кадастровым номером 74:36:0702006:2458.

-овощехранилище

-соковыжималка

По данным государственных регистрационных органов садоводческое товарищество расположено в двух кадастровых кварталах 74:36:0702014 и 74:36:0702006. Имеет 1810 зарегистрированных садовых земельных участков, из них с уточненными границами 920.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства

По состоянию на «01» января 2023 года единственным зарегистрированным в государственных органах имуществом общего пользования на праве собственности у СНТ «Слава», в качестве недвижимого имущества является многоконтурный земельный участок с видом разрешенного использования «Линейные объекты инженерной инфраструктуры и улично-дорожная сеть».

«12» июля 2021 года товарищество зарегистрировало право собственности на следующее имущество общего пользования - нежилое здание правления общей площадью 267,7 кв.м., двухэтажное с одним подземным этажом, расположенное по адресу: 454008, г. Челябинск, Курчатовский район, СНТ «Слава».

Изготовлены технические паспорта и технические планы на объекты недвижимости: нежилого здания плодохранилища № 3 и нежилого здания соковыжималки. Проводится работа по постановке на кадастровый и регистрационный учеты

А также в целях исполнения статьи 19.2. Закона РФ от «21» февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах" подготовлены все документы для получения лицензии на скважину (права пользования участками недр местного значения без аукциона).

Стоит отметить крайнюю степень износа и ветхость основных фондов СНТ «Слава», формировавшихся в основном в 70-х годах прошлого века и, зачастую, являющихся причиной аварий и срывов в оказании инфраструктурного обслуживания. За рассматриваемый период Правлением Товарищества проведены следующие административно-хозяйственные мероприятия:

Электрохозяйство:

Комплекс мероприятий по модернизации и текущему ремонту электрохозяйства товарищества произведенный в 2021 году снизил аварийность, но аварии в отчётный период 2022 года всё же случались. Так

23 февраля из-за перегрузки сетей произошла авария в трансформаторной подстанции №2. В течение дня сотрудниками товарищества был произведён ремонт путём замены вышедшего из строя оборудования.

27 апреля из-за сильных порывов ветра произошёл обрыв кабеля ЛЭП в зоне подстанции №5. В дальнейшем для предотвращения аварий в будущем на этом участке была произведена замена кабеля на СИП.

16 марта была произведена замена трансформатора освещения в плодохранилище №3, в ноябре из-за осадков в виде мокрого снега произошла поломка линейного разъединителя на линии 10 кВ в районе трансформаторной подстанции №4. Сотрудниками товарищества оперативно был произведён необходимый ремонт и замена изоляторов разъединителя.

Утилизация ТКО:

В соответствии со СНиП была построена центральная контейнерная площадка и были закуплены контейнеры для ТБО объёмом 8 куб. м. Ранее установленные контейнеры находились в аренде, договор был расторгнут и контейнеры были возвращены арендодателю ЦКС.

Садоводы складировали спиленные ими ветки и кустарники на центральной контейнерной площадке. Правлением товарищества было принято решение о переработке этих отходов в щепу для чего 12 мая была нанята техника и произведены работы. Щепу садоводы утилизировали на своих участках.

Делопроизводство:

В товариществе ведется организационно-распорядительная документация. Принятые организационные документы в части положений публикуются на официальном сайте. Распорядительные документы в виде приказов, распоряжений и решений хранятся в правлении товарищества.

Кадровое делопроизводство ведется в соответствии с действующим трудовым законодательством. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры. Ведутся личные учетные карточки. Личные заявления, приказы о приеме, увольнении, об отпусках и другое сброшюрованы в папки. Имеется документация по охране труда и пожарной безопасности (журналы проведения инструктажей и инструкции).

Сотрудниками товарищества производится: прием различных заявлений от садоводов, выдача справок, копий протоколов, подготовка ответов на запросы судов и многое другое.

Бухгалтерия и бухучет:

СНТ применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет ведется при помощи программного обеспечения. Все расчеты в СНТ ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в Сбербанке. Наличные средства не применяются.

Задолженности перед персоналом по оплате труда нет.

В рамках работы с дебиторской задолженностью произведена финансовая сверка по всем участкам. На официальном сайте товарищества опубликован список адресов садовых участков, владельцы которых являются должниками по оплате членских, целевых взносов, а также по оплате потреблённой электроэнергии за 2020-2022 годы.

Товарищество имеет имущество общего пользования и поэтому является плательщиком земельного налога и налога на имущество.

Полив и водоснабжение:

В ночь на 9 мая злоумышленники вскрыли насосную станцию на хуторе Миасский и похитили водяной насос 1К 100-65-250. Правление товарищества провело ряд мероприятий, направленных на поиск и возвращение оборудования. Для исключения повторения такой ситуации помещение насосной было поставлено на пультовую охрану.

В апреле-мае 2022 года произведен текущий ремонт и опрессовка трубопроводов, питающих питьевой и поливной водой территорию СНТ. Подача питьевой воды в плановом режиме началась с 27 апреля 2022 года на всех кварталах садоводства. Подача поливной воды началась с «10» мая 2022 года и осуществлялась весь сезон согласно утверждённому графику.

Поливочный сезон был окончен 1 сентября, питьевая вода подавалась до первых заморозков в ноябре. Произведена консервация трубопровода на зимний период.

Проект межевания территории:

В адрес правления СНТ все чаще и чаще обращаются садоводы с просьбами оказать помощь в оформлении права собственности на свои садовые земельные участки. Чаще всего это садоводы, которые потеряли первоначальные правоустанавливающие документы – Государственные акты или незарегистрированные договоры о купле-продаже участков. В отдельных случаях в оформлении права может помочь обращение в судебные органы. Чаще всего необходимым условием для этого является наличие добросовестного, открытого и непрерывного владения в течение 15 лет

(приобретательная давность) и трехлетнего срока исковой давности. Во всех остальных случаях, а их большинство, обращение в суд не помогает.

Следующей проблемой в приведении документации в порядок является отсутствие адресов в правоподтверждающих документах, например, номеров участков более чем у сотни садоводов.

Отдельной группой жалоб являются споры по границам земельных участков.

Решением этих и других проблем у садоводов товарищества будет являться только разработка и утверждение проекта планировки и /или межевания территории.

Кроме того, необходимо отметить, что в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, законодатель, принимая поправки в Земельный кодекс и Градостроительный кодекс, 217-ФЗ обязал садоводческие товарищества в отсутствие утвержденного проекта организации и застройки территории утверждать на общих собраниях проекты планировки и/или межевания территории.

II. Электроснабжение

Комиссией по контролю за использованием энергоресурсов выявлен ряд грубейших нарушений правил эксплуатации электроустановок. Так в зимний период в садовые домики, расположенные на заброшенных участках, проникали лица без определенного места жительства и путем незаконных подключений к ЛЭП СНТ (накидывали провода на ЛЭП) с целью обогрева садовых домиков, осуществляли хищение электроэнергии. По данным фактам администрацией товарищества произведены мероприятия по устранению нарушений, а также совместно с сотрудниками отдела полиции «Курчатовский» УМВД России по г. Челябинску проведены рейды по выявлению лиц, незаконно проживающих на территории Товарищества.

Так же продолжается работа по выявлению и пресечению безучётного потребления электроэнергии собственниками садовых участков.

III. Финансовая часть

3.1 Бюджет

В соответствии с положениями статьи 14 ФЗ-217 бюджет Товарищества формируется из оплаты членами СНТ членских и целевых взносов, а также платы за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ собственников участков, ведущих садоводство в индивидуальном порядке. Также, от собственников участков поступают платежи за потреблённую ими электроэнергию по показаниям ИПУ (индивидуальных приборов учёта) электроэнергии, за использование ячейки в плодохранилище и оплата установленных ИПУ Фобос.

Кроме того, Администрацией Товарищества ведётся планомерная работа по досудебному и судебному взысканию задолженности по оплате членских и целевых взносов, а также долгов по оплате потребленной электроэнергии за прошлые года. За 2022 год садоводами уплачена общая задолженность **прошлого периода** в размере **1 483 942** рублей. **Всего** на расчётный счёт СНТ «Слава» в 2022 году поступило **18 137 732** рублей. Динамика поступлений денежных средств скачкообразна и связана с сезонным характером садоводческой деятельности Товарищества, однако в этом году есть существенное отличие – сокращение поступления денежных средств на расчётный счёт в период рейдерского захвата и рост поступлений в период после него. Помесячные показатели поступлений на расчётный счёт приведены в графике 1.

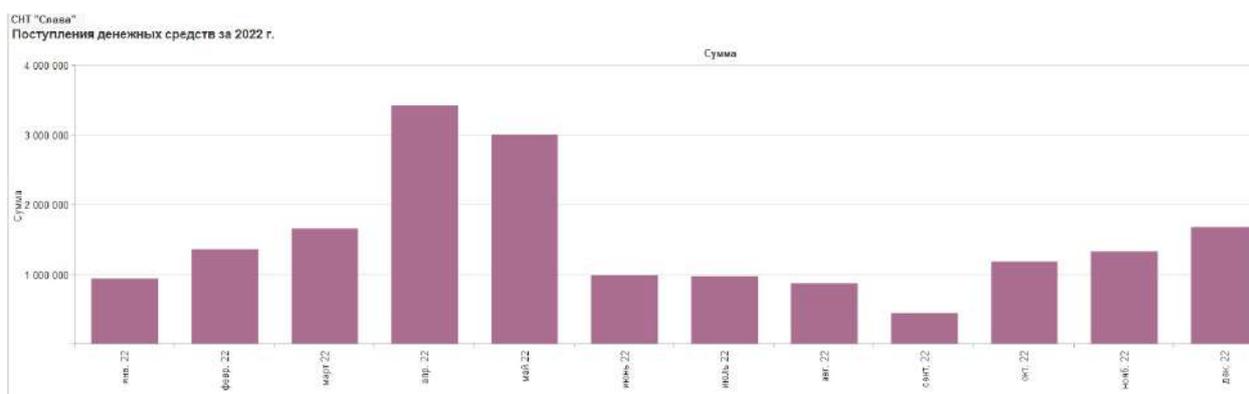


график 1

Данные по статьям консолидированного бюджета (всех поступивших денежных средств на р/с СНТ «Слава») сведены в таблице 1.

консолидированный бюджет СНТ Слава на 2022 год 18 137 732рублей (с учетом оплаты электроэнергии)			
Номер ПП	Статьи доходов	План 2022	Факт 2022
1	Членские взносы за 2022 (ставка 1500 руб/сот)	11 500 000	9 582 890
2	Плодохранилище (1000 рублей/ячейка)	315 000	277 489
3	Целевой взнос (1000 руб/участок)	1 916 000	1 314 746
4	Взыскание задолженности прошлых лет	0	1 483 941
5	Авансы 2023 год		180 293
6	Оплата ИПУ ФОБОС		251 530
	Итого	13 731 000	13 090 891
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ			
	Электроэнергия оплаченная садоводами на р/с СНТ по показаниям ИПУ за 2022 год		5 046 841
	Всего потреблено электроэнергии по счетам от ООО "Уральская энергосбытовая компания" за 2022 год (без штрафов)		9 219 849
	Всего с р/с СНТ оплачена стоимость электроэнергии (с учётом задолженности за прошедшие года, взысканной ФССП по решению суда) (без штрафов)		8 169 096

Таблица 1

Важным показателем работы Администрации товарищества является процент собираемости взносов за потреблённую садоводами электроэнергию и оплата выставленных счетов от гарантирующего поставщика. За 2022 год СНТ потребило электроэнергии на сумму **9 219 849** рублей, а оплачено 8 169 096 рублей (с учётом долгов прошлого периода по судебным решениям). Коэффициент оплаты 89%. Садоводами же за это период оплачено **5 046 841** рублей за потреблённую электроэнергию, то есть 55 % от потреблённой электроэнергии за тот же период. Оставшиеся 45% - это долги садоводов по оплате электроэнергии, хознужды и потери в сетях, которые товарищество покрывает за счет членских взносов и денежными средствами, поступающими от работы по досудебному и судебному взысканию задолженности по членским и целевым взносам и оплате электроэнергии за прошлые года.

Наполняемость планируемого на 2022 год бюджета составила **81%** (членские, целевые и пользование ячейкой в плодохранилище).

По оставшейся задолженности за 2022 год 4 057 080 рублей, а также по задолженностям за прошлые периоды, юристами Товарищества, производится принудительное взыскание в порядке приказного и искового производства. Помимо основных сумм к должникам выставлены требования о компенсации судебных издержек, понесённых Товариществом при осуществлении взыскания.

3.2 Реализация бюджета

Учитывая значительный объём задолженности за прошедшие годы перед поставщиками ресурсов и услуг, многие статьи бюджета были критически недофинансированы. Несмотря на сложившуюся ситуацию, садоводческий сезон прошёл без срывов. Подача поливной и питьевой воды осуществлялась с соблюдением графика, вывоз ТБО производился по заполняемости контейнеров, охрана работала бесперебойно, сотрудники и администрация товарищества осуществляли свою деятельность в штатном режиме. Расходная часть бюджета сведена в таблицу 2.

Фонд оплаты труда исполнен на **67 %** от запланированного объёма.

Банковские расходы составили **86 %** от запланированного объёма.

Смета расходов СНТ Слава на 2022 год			
Номер ПП	Статьи расходов	план	Факт с 01.01.2022 по 24.05.2022 г. и 07.10.2022 по 31.12.2022
1	ФОТ	4 876 230	3 310 372
2	Налоги (ПФР и ФСС)	1 472 622	732 589
3	Земельный налог	111 385	36 136
4	Банковские расходы	80 000	69 248
5	Вывоз ТБО	925 000	416 406
6	Челябэнергосбыт долг за 2018 год по делу А76-2722/2021	3 208 685	3 208 685
7	Уралэнергосбыт задолженность по договору 74010151000905	3 365 735	5 133 082
8	Содержание объектов общего пользования	50 000	27 610
9	Хозяйственные расходы	775 499	1 295 888,79
10	ГСМ и амортизация автотранспорта	128 000	86 841
11	Государственная пошлина за регистрацию права собственности на объекты недвижимости (общее имущество)	44 000	44 000
12	Государственная пошлина на подачу исковых заявлений о взыскании задолженности за электроэнергию и за неуплату взносов	80 000	63 519
	Итого	15 117 156	14 424 379

Таблица 2. Расходная смета СНТ Слава 2022 год

Расходование денежных средств осуществляется в соответствии с принятой на 2022 год сметой и финансово-экономическому обоснованию по обязательствам Товарищества, как юридического лица. На 01 января 2022 года остаток на расчетном счете составил 127 085 рубль. На 31 декабря 2022 года остаток денежных средств на расчетном счете Товарищества составил 139 737 рублей.

3.3. Погашение задолженности перед поставщиками ресурсов и услуг

По состоянию на «31» декабря 2022 года задолженность СНТ «Слава» перед ООО «Уралэнергосбыт» составляет **4 760 601 руб.**

Динамика потребления и оплаты потреблённой электроэнергии (по данным акта сверки СНТ Слава и Уралэнергосбыт) представлена в таблице 3, график 2 построен на данных этой таблицы.

Динамика изменения долга перед УЭС в 2022 г.		
месяц	задолженность	платежи
начало	3 536 734,92	
январь	1 021 606,17	5 881,37
февраль	912 304,64	211 000,00
март	905 388,93	920 000,00
апрель	694 815,45	2 160 000,00
май	655 982,68	2 433 000,00
июнь	558 874,73	100 000,00
июль	538 159,92	0,00
август	521 437,74	177 400,12
сентябрь	602 556,96	69 136,97
октябрь	804 490,44	417 998,65
ноябрь	917 496,72	638 533,29
декабрь	1 086 735	1 036 145,93
штрафы	345 785,26	172 671,63
обороты	9 565 634,64	8 341 767,96
конец	4 760 601,60	

таблица 3

динамика изменения долга перед УЭС 2022

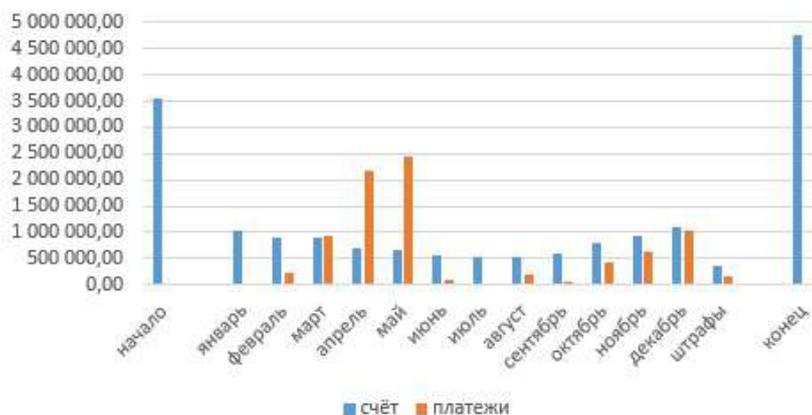


график 2

Необходимо учитывать и то обстоятельство, что с 2018 года (период управления председателем Мусаевым А.И.) у СНТ имеется непогашенная задолженность по оплате электроэнергии перед ПАО «Челябэнергосбыт». В связи с тем, что компания находится в стадии ликвидации, силами юристов почти три года удавалось сдерживать претензии конкурсного управляющего и отсрочить исполнение обязательств, однако 23 декабря 2022 года истцом был получен исполнительный лист в Арбитражном суде Челябинской области (дело №А76-2722/2021) и вероятнее всего в ближайшее время расчётный счёт будет заблокирован и все поступающее средства будут перечисляться в пользу Челябинскэнергосбыт. В рамках указанного дела поставщик требует от СНТ оплаты за потреблённую в 2018 году электроэнергию в размере **3 208 015 рублей.**

Помимо вышеозначенных поставщиков из сектора энергетики остаётся задолженность перед оператором с ТБО ООО «Центр Коммунального Сервиса» в размере **491 373** рублей которые так же будут погашены до конца 2023 года.

В период незаконного доступа к расчётному счёту Мусаев АИ не оплачивал обязательные взносы в ИФНС и ФСС в связи с чем на конец года накопилась задолженность по налогам (включая земельный) в общей сумме **1 027 135** рублей

Итого общая задолженность СНТ Слава на конец 2022 года составляет **9 487 124** рублей.

IV. РЕЙДЕРСКИЙ ЗАХВАТ

24 мая 2022 года по поддельному протоколу общего собрания в налоговой инспекции в качестве председателя зарегистрировался Мусаев Александр Исакович. Доступ к расчётному счёту Мусаев А.И. получил 26 мая 2022 года.

7 октября 2022 года путём вступления в законную силу решения суда, признавшего отсутствие у Мусаева А.И. оснований регистрации в качестве председателя, была погашена его регистрационная запись в налоговой инспекции и председателем вновь стал Трофименко Г.Ф.

Правлением товарищества было принято решение о проведении аудиторской проверки за обозначенный период для оценки ущерба причинённого лицами незаконно получившими доступ к денежным средствам садоводов. По результатам проверки были получены подтверждения финансовых злоупотреблений.

За период незаконного доступа к расчётному счёту с 26 мая по 7 октября на расчётный счёт поступило **3 700 701** рублей из которых Мусаевым АИ было переведено себе на личную банковскую карту **1 146 737** рублей, на карту Коленова ИВ **807 500** рублей и прочим физлицам в общей сумме **119 550** рублей.

Помимо этого, было потрачено: Заработная плата 719 360, электроэнергия 493 933, оплата поставщикам 292 693, вывоз мусора 50 000, РКО 32 362, налоги 21 000, связь 17 566.

По результатам аудиторской проверки были написаны заявления в полицию и подготовлены судебные иски. В интересах следствия документы пока что не публикуются.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Отраженные в отчете данные со всей ответственностью позволяют констатировать тот факт, что предпринятый правлением и председателем СНТ комплекс мер дал свои результаты и позволил значительно стабилизировать обстановку во всех сферах жизнедеятельности Товарищества, определив перспективы выхода из сложившегося кризиса. Несмотря на временные сложности, Администрации удалось не только избежать банкротства и отключений электроэнергии, но и значительно сократить задолженность по обязательствам перед поставщиками ресурсов и услуг в несколько раз.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, на ближайший период правление и председатель видят своей основной задачей полное погашение долгов Товарищества, накопившихся за последние пять лет и выход на сбалансированный бюджет, который позволит СНТ встать на путь устойчивого развития и существенно повысит качество жизни каждого садовода.

Правление и председатель выражают благодарность садоводам, оказавшим доверие и поддержку.

С уважением, председатель СНТ «Слава»



Г.Ф. Трофименко