**Отчет**

**о финансово-хозяйственной деятельности за период 4 кв. 2016–3 кв. 2019гг. Общественной организации автолюбителей «Никулино» муниципального округа «Тропарево-Никулино» Западного административного округа г. Москвы расположенной по адресу: ул. Тропаревская, вл. 6**

Деятельность ООА «Никулино» регламентируется Федеральными законами и другими законодательными актами, Уставом Организации, решениями общих собраний, решениями правления Организации.

В Организации состоят 641 член. В составе гаражного комплекса Организации находятся 671 гаражный бокс.

Основными задачами правления ООА «Никулино» за отчетный период являлись:

- создание информационного ресурса и нормативной базы для дальнейшего функционирования гаражного комплекса;

- поддержание жизнедеятельности инфраструктуры гаражного комплекса.

I **Создание информационного ресурса и нормативной базы для дальнейшего функционирования гаражного комплекса.**

* 1. В Интернете создан сайт ООА «Никулино» - OOA-NIKULINO.RU.
  2. Пролонгирован договор с МГТС.
  3. Заключен новый договор с Мосэнергосбытом.
  4. Пролонгирован договор на обслуживание контрольно-кассового аппарата.
  5. Заключены договора на вывоз ТБО на 2017, 2018, 2019 годы.
  6. Открыт расчетный счет Организации в Сбербанке (счет в КБ «Гагаринский» аннулирован по причине лишения лицензии банка).
  7. Заключен договор на изготовление сертификата проверки электронной подписи с комплектом программных и аппаратных средств.
  8. **В декабре 2019 года истекает срок действия договора аренды земли.**

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. N 199-ПП "Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы" продление договора аренды земли не допускается, поэтому необходимо заключать новый договор.

В этих целях по нашему запросу от ДГИ г. Москвы получено официальное **предварительное согласование предоставления земельного участка.**

Для подготовки договора выполнены подготовительные работы:

- Заключен и выполнен договор по подготовке материалов геодезической съемки (каталог координат Объекта) и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях получения распорядительного акта Департамента городского имущества г. Москвы (на сумму 68.600 рублей);

- Заключен и выполнен договор на изготовление межевого плана земельного участка (кадастровый номер 77:07:0014010:2), расположенного по адресу г. Москва, Тропаревская ул., вл. 6 (на сумму 108.000 рублей).

В настоящее время проводятся работы по подготовке договора аренды земли.

1.9 Подготовка новой редакции Устава ООА «Никулино».

Работы по подготовке новой редакции Устава с изменением организационно-правового статуса Организации (в форму ГСК, ТСН и т.д.) провести не удалось.

В то же время действующая редакция Устава была принята в 1996 году и требует уточнения.

Вопросы, которые требуют уточнения в новой редакции Устава.

А) *Необходимо закрепить правопреемственность Организации по отношению к Ассоциации автолюбителей «Никулино» (в действующей редакции этого нет).*

Б) *Необходимо ввести в Устав понятие гаражный комплекс, так как этот объект является базовым в ходе проведения управленческой и хозяйственной деятельности Организации.*

В) *Кворум в 50% участников общего Собрания собрать невозможно.*

*Выход, во-первых, введение в Устав положения, что высшим органом управления может являться Конференция (закреплено п.1 ст.65.3 Гражданского Кодекса РФ, если в Организации более 100 членов), во-вторых, введением положения о возможности проведения общего Собрания в форме заочного голосования.*

Г) *Вопрос дисциплины по уплате членских взносов.*

*Должниками по взносам каждый квартал является более 100 человек. Есть должники, которые не уплачивают членские взносы по несколько лет.*

*Необходимо закрепить в Уставе административные меры воздействия на нарушителей Устава (ограничения по использованию инфраструктуры гаражного комплекса, штрафные санкции в виде пени).*

Д) *Необходимо определить в Уставе организационно-правовые нормы пользования инфраструктурой гаражного комплекса для владельцев гаражных боксов, которые не являются членами Организации.*

**II Поддержание жизнедеятельности инфраструктуры гаражного комплекса.**

**2.1 Финансово-хозяйственная деятельность.**

Финансово-хозяйственная деятельность Правления была направлена на поддержание жизнедеятельности гаражного комплекса.

Документами, регламентирующими финансово-хозяйственную деятельность, являлись утвержденные правлением ежегодные сметы доходов-расходов. При этом на общем собрании необходимо утвердить базовую смету доходов-расходов, которая должна быть основой для формирования Правлением ежегодных смет доходов-расходов.

**Доходная часть бюджета формируется за счет:**

- ежеквартальных членских взносов из расчета 671 гаража;

- ежегодных целевых взносов из расчета 671 гаража;

- ежемесячных взносов за открытую автостоянку из расчета 13 машиномест.

Членские взносы составляли 2500 рублей в квартал в 2016-2018 годах, 3000 рублей в квартал в 2019 году.

Целевые взносы составляли 200 рублей в год за весь отчетный период.

Взносы за открытую автостоянку составляли 3500 рублей в месяц за весь отчетный период.

**Расходная часть бюджета составляет:**

- содержание штатов (с учетом налогов) - порядка 29 %;

- расчеты с бюджетом по налогам – порядка 11 %;

- содержание инфраструктуры гаражного комплекса (базовые договора, текущие договора, текущие работы по благоустройству) - порядка 43 %;

- административные расходы (банковские услуги, юридические услуги, оргтехника, канцтовары, исполнение судебных решений) – порядка 17 %.

Анализ хозяйственно-финансовой деятельности ООА «Никулино» за период с 2016 по 2019 годы года показывает следующую статистику.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | План доходы | Факт доходы | Факт расходы | Дефицит бюджета |
| 2016 | 7312200 | 5940000 | 5984000 | 1372200 (18,8%) |
| 2017 | 7312200 | 5655893 | 5661990 | 1656307 (22,6%) |
| 2018 | 7982790 | 6511393 | 6705654 | 1471397 (18,43%) |
| За 3 кв-ла 2019 | 6448500 | 4149400 |  | 2299100 (35,6) |

Фактически исполнение сметы за три последних полных года показывает средний дефицит бюджета в пределах 19,9 % или порядка 1.млн. 500 тыс. рублей.

Доходная часть бюджета расходуется на первоочередные статьи расходов, без которых невозможно обеспечить текущую жизнедеятельность гаражного комплекса: заработная плата сотрудников; налоги; оплата электроэнергии; вывоз мусора; оплата телефона; разовые трудовые договора (например, уборка снега), судебные расходы; текущие расходы (инвентарь, канцтовары, оргтехника и т.д.).

Дефицит бюджета приводит к задолженности по оплате договора аренды земли. **Для информации средняя ежегодная сумма аренды земли составляет более 1 миллион рублей.**

Единственная причина образования дефицита бюджета состоит в неуплате членских взносов большого количества членов Организации. Из статистических данных за 3 последние года сумма ежегодного долга по членским взносам эквивалентна ежегодной неуплате взносов порядка **150 владельцев гаражей или 22,3 % от общего числа владельцев гаражей.** Частично потери в бюджете компенсируются за счет авансовых платежей.

За отчетный период проводились текущие работы по благоустройству территории гаражного комплекса: покос травы, покраска фасадного забор и т.д.

Кроме того, проведен ряд капитальных работ по текущим договорам:

- установлен шлагбаум у центральных ворот;

- установлены дополнительные видеокамеры наружного наблюдения;

- проведет капитальный ремонт комнаты правления (работы проведены за счет спонсорских денежных средств);

- осуществлен ремонт колодцев и очистка водоканалов;

- проведены замена светильников наружного освещения на энергосберегающие приборы (71 шт.);

- в типографии изготовлено 350 шт. членских книжек;

- осуществлен ремонт отдельных участков дорожного покрытия;

- проведен ремонт сторожевой бытовки;

- проведена установка 2-х трех-тарифных счетчиков в электрощитовой;

- проведен ремонт и покраска запасных пожарных ворот;

- проведена замена противопожарного оборудования;

- проведена замена сети энергоснабжения по 7 строению.

Ежегодно ревизионная комиссия производила проверку финансово-хозяйственной деятельности Правления. Результаты проверок отражены в отчетах.

В 2015 году по навету отдельных членов Организации проводились проверки финансово-хозяйственной деятельности Правления налоговыми органами, органами прокуратуры. Нарушений выявлено не было. За отчетный период проверки деятельности Организации надзорными органами не проводились.

**2.2 Уборка снега.**

Целевые взносы на уборку снега установлены решением конференции от 21.04.2005 г. в размере 200 рублей в год.

Статистика показывает, что даже такую мизерную годовую сумму взноса не удается собрать в полном объеме. Ежегодно количество владельцев гаражей, не уплачивающих целевой взнос, составляет около 30 % (уплатили: в 2016 г. - 393 чел., в 2017 г. - 443 чел., в 2018 г. - 412 чел.).

Ранее для проведения работ по уборке снега использовался купленный Б/У трактор, который в настоящее время пришел в негодность.

Ситуацию спасает один из членов Организации, который временно предоставляет трактор в аренду на безвозмездной основе.

Однако следует отметить существенное повышение расходов на вывоз снега. Ранее снег выдвигался за ворота в сторону реки, но сейчас это категорически запрещено. В качестве альтернативы в последние годы снег складировался на участках гаражного комплекса, которые не задействованы под проезжую часть. В 2018-2019 г.г. с подачи провокаторов (членов так называемой инициативной группы) Управа района неоднократно предписывала проводить вывоз снега с территории гаражного комплекса. Это дорогостоящее мероприятие, например, официальный заказ одного бункера обходится в 16000 рублей. В зависимости от количества снега таких бункеров необходимо заказать от 5 до 7 единиц.

В 2018-2019 гг. затраты на уборку снега составили порядка 210 тыс. рублей, что значительно превысило поступление денежных средств от целевых взносов.

На 2020 год необходимо повысить целевой взнос на уборку снега минимум до 500 рублей в год.

**2.3 Работа с должниками.**

Дисциплина уплаты членских взносов всегда оставляла желать лучшего, но в отчетный период сложилась просто критическая ситуация.

На 1 декабря 2018 года долг по уплате членских взносов составлял **3 миллиона 137 тысяч рублей.** Общее количество должников составляло 276 человек.

Во многом такая ситуация сложилась в результате провокационной деятельности отдельных членов Организации, называющих себя «инициативной группой».

В целях исправления ситуации в ноябре-декабре 2018 году Правлением было направлено **164** досудебных претензий должникам 2018 года и ранее.

В досудебном порядке откликнулись 86 человек и компенсировали задолженность на сумму 1.418.620 рублей.

**Было подано 35 заявлений в суд на издание судебного приказа о взыскании задолженности:**

- 12 отменены по заявлению ответчика (в дальнейшем на них поданы исковые заявления);

- 13 оплатили задолженность на сумму 326.070,24 рублей:

- 10 судебными приставами заведены исполнительные дела на сумму 270.392,03 руб.

**Было подано 15 исковых заявлений о взыскании задолженности:**

- 2 не удовлетворено;

- 13 удовлетворено, судебными приставами заведены исполнительные дела на сумму 433.228,97 руб.

Таким образом, по результатам проделанной работы удалось погасить задолженность по уплате членских взносов за 2018 год и ранее на сумму 1.744.690,20 рублей. В исполнительном производстве находятся 23 дела на сумму 703.621 рубль.

В августе 2019 года Правлением дополнительно было направлено **98** досудебных претензий должникам 2019 года.

В то же время ситуация с уплатой членских взносов остается неудовлетворительной.

Многие владельцы гаражей платят ежеквартальные взносы в конце квартала, что создает серьезные проблемы в обеспечении текущей деятельности Организации. Это связано с тем, что практически все договорные обязательства по платежам предусматривают ежемесячную оплату.

По состоянию на 15 сентября 2019 года общая задолженность по членским взносам составляет 3 миллиона 325 тысяч рублей.

Статистика по годам.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Год | Владельцев гаражей | Сумма |
| 2014 | 15 чел. | 114.500 рублей |
| 2015 | 21 чел. | 154.500 рублей |
| 2016 | 32 чел. | 269.500 рублей |
| 2017 | 42 чел. | 377.000 рублей |
| 2018 | 66 чел. | 574.500 рублей |
| 3 квартала 2019 | 324 чел. | 1.845.000 рублей |

В отношении должников необходимо применять административные меры воздействия.

Установить штрафные санкции в виде начисления пени за неуплату членских взносов.

При этом определить, что штрафные санкции наступают при задержке регламентной уплаты членского взноса более чем два квартала.

Пени установить в размере 5 % от суммы квартально членского взноса за каждый просроченный к оплате квартал.

Для членов Организации, не уплачивающих членские взносы больше полугода, решением Правления ограничивать возможности пользования инфраструктурой гаражного комплекса (электричество в боксах, уборка мусора, уборка снега, проезд по территории на автотранспорте и др.).

**2.4 Погашение долгов Организации.**

2.4.1 Оплата договора аренды земли.

Неудовлетворительная ситуация с уплатой членских взносов привела в последние годы к значительной сумме задолженности по оплате договора аренды земли.

Для исправления ситуации Правлением в конце 2018 начале 2019 годов была проведена масштабная работа по взысканию задолженности по оплате членских взносов. С 2019 года повысился размер членских взносов до 3000 рублей в квартал (до этого членские взносы в размере 2500 руб./квартал были установлены в 2014 году).

При этом ставилась задача, во-первых, обеспечить текущие платежи за 2019 год, во-вторых, погашать задолженность с 2018 года и ранее.

Первая задача была решена, в 2019 году за 3 квартала проводилась 100 % оплата аренды земли. Вторую задачу удалось решить частично, оплачен долг только за 4 кв. 2018 года.

Долги подразделяются на две составляющих.

*Во-первых*, долг по решению арбитражного суда от 2013 года в сумме 419.439,76 рублей арендная плата и 704.756,3 рублей пени. Долг по арендной плате на сумму 139.318,84 рублей погашен.

Остаток 280.120,92 рублей по арендной плате и 704.756,3 пени.

*Во-вторых*, долг по текущим платежам, который (с учетом срока исковой давности) составляет (без учета пени - 0,2 % в день от задолженности):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Требуемая оплата | Оплата | Долг |
| 2017 | 956.673,36 | 95.300 | 861.373,36 |
| 2018 | 956.673,36 | 239.168,34 | 717.505,02 |
| 3 квартала 2019 | 804.051,51 (в год 1.072.068,68) | 804.051,51 | 0 |

2.4.2 Погашение долгов по судебным искам.

Завершено исковое производство по искам к ООА «Никулино» Козлова В.В. и Хитровой Е.С. Предмет спора относится к 1994 году. В результате истцы в 2013 году выиграли судебный процесс и Организации было предписано выделить Хитровой Е.С. 1 млн. рублей, Козлову В.В. 1,1 млн. рублей.

Хитровой Е.С. в счет долга судебными приставами в 2013 году выделен гаражный бокс, путем его изъятия из права пользования у Вигоря Ю.П. за систематическую неуплату членских взносов и исключение из членов Организации на общем собрании в 2009 году. Выплата денежных средств Козлову В.В. в 2019 году завершена в полном объеме.

Вторая незначительная статья расходов по судебным искам – это взыскание судебных издержек по исковым заявлениям о признании права собственности членов Организации на гаражный бокс.

В 2007 году на гаражный комплекс (за исключением гаражных боксов, зарегистрированных на праве собственности членов Организации) в интересах всех членов ООА «Никулино» зарегистрировано право собственности Организации. Урегулировать вопрос о регистрации индивидуального права собственности на гараж в досудебном порядке согласно ФЗ от 13.07.2015 г. не представляется возможным. Члены организации имеют право привлекать к защите своих прав в суде третьих лиц. При этом наметилась тенденция, что защиту прав в суде на платной основе оказывают Измайлов С.Ю. и Денисова Н.Н., которые в судебных исках требуют возмещения судебных расходов.

Таким образом, у Организации появляется задолженность по судебным издержкам. Правление неоднократно сообщало, что иски членов Организации, имеющих право на паенакопление и не имеющих задолженности по членским взносам, не имеют возражений со стороны Правления. Образцы исков носят типовой характер, их можно получить в правлении безвозмездно вместе с отзывом или ходатайством для положительного разрешения дела

**2.5 Дороги.**

В гаражном комплексе дорожное покрытие асфальтом было проведено в 1995 году.

В настоящее время многие участки проезжей части дорог находятся в неудовлетворительном состоянии. За счет незначительных финансовых ресурсов регулярно проводятся ремонтные работы отдельных участков дорог, в первую очередь центральной улицы.

Однако требуется проведение капитального ремонта дорог. Это требует привлечения очень больших финансовых средств. Так, на сегодня стоимость работ по укладке асфальтового покрытия на участке в 1 кв. м оценивается в сумму порядка 600 рублей. За счет членских взносов проблему решить невозможно. Необходимо введение целевого взноса на ремонт дорог.

**2.6 Свет.**

Проблемным вопросом остается оплата договора на электроснабжение.

Во-первых, та же проблема с должниками. Решением Правления в декабре 2018 года 57 должникам был отключен свет в гаражных боксах до погашения ими задолженности по уплате членских взносов.

Во-вторых, увеличиваются тарифы на электроэнергию. Среднее увеличение за период с начала 2017 года по конец 2018 года (с учетом трех-тарифного счетчика) составило порядка 5,6 %. В результате расходы на оплату электроэнергии увеличились с 1.250.000 рублей в 2017 году до 1.320.000 рублей в 2018 году.

Во-третьих, несмотря на постоянные предупреждения, отдельные члены Организации продолжают несанкционированное отопление гаражных боксов, причем делают это в круглосуточном режиме. Отключение освещения в гаражах в ночной период времени не дает существенных результатов.

Например, в 2018 году в теплый период времени (май-сентябрь) оплата электроэнергии составляла в среднем 50 тыс. рублей в месяц, а в отапливаемый период (октябрь-апрель) в среднем 153 тыс. рублей в месяц (в отдельные месяцы более 200 тыс. рублей).

Таким образом, в среднем в отапливаемый период оплата за электроэнергию в 3 раза больше чем в теплый период времени.

При этом длина светового периода суток не имеет принципиального значения, наружное освещение обеспечивается малопотребляющими светодиодными светильниками (71 штука по 30 ват/час). В зимний период на наружное освещение тратится в месяц приблизительно на 1200 тыс. рублей больше, чем в летний период.

Необходимо вводить меры административного воздействия на владельцев гаражей, которые отапливают гаражные боксы.

**2.7 Административные суды.**

2.7.1 В 2015 году инициативная группа провела попытку переизбрания правления ООА «Никулино». В этих целях была развернута широкомасштабная провокационная работа по дискредитации правления. На несанкционированном стенде развешивались объявления о воровстве и прочих бездоказательных фактах. Членов Организации в массовом порядке обзванивали по телефону, им в почтовые ящики подбрасывали письма с предложением не платить членские взносы. В качестве основного аргумента приводился факт того, что у Организации с 2007 года большая задолженность по договору аренды земли. При этом сознательно умалчивался факт, что основная причина задолженности – это неуплата членских взносов. Для информации задолженность по договору аренды земли на 2013 год составляла 419.439,76 рублей (решение Арбитражного суда г. Москвы от 2013 г.).

В 2015 году было сфальсифицировано проведение общего собрания, на котором было избрано «теневое» правление под председательством Измайлова С.Ю.

В 2015 году Измайлов С.Ю. обратился с исковым заявлением к ООА «Никулино» в Никулинский районный суд г. Москвы с требованиями о признании протокола общего собрания членов Организации недействительным, требованием передать все документы и печать организации вновь избранному правлению ООА «Никулино».

Исковые требования судом оставлены без удовлетворения.

В порядке информации, в первую очередь для тех, кто всерьез воспринимает провокации, сообщаем, что в 2019 года в отношении Измайлова С.Ю. Организация подавала в суд исковое заявление о взыскании задолженности по членским взносам (долг с 2014 г.). Слушания по иску Измайлов С.Ю. выиграл, мотивируя свою позицию беспрецедентной ложью, что не является и никогда не являлся членом ООА «Никулино». При этом Измайлова С.Ю. ничуть не смутило то, что в 2015 году он при содействии «инициативной группы» пытался избрать себя председателем правления ООА «Никулино», а также то, что в течение 5-ти с лишним лет он социально паразитирует за счет других членов Организации.

2.7.2 В 2016 году членами инициативной группы (Измайлов С.Ю., Сидоровский В.Г.) была предпринята очередная попытка дискредитации правления.

Ими в Никулинский районный суд г. Москвы было подано исковое заявление о признании протокола общего Собрания членов ООА «Никулино» о переизбрании Правления и КРК ООА «Никулино» от 2013 года недействительным. Исковые требования судом оставлены без удовлетворения.

2.7.3 Бывший член ООА «Никулино» Вигорь Ю.П. неоднократно обращался в суды г. Москвы разной инстанции с исковыми заявлениями о признании незаконным изъятие у него из права пользования гаражного бокса. Вигорь Ю.П. систематически не уплачивал членские взносы и за нарушения Устава в 2009 году Собранием был исключен из состава членов Организации.

Судебными приставами гаражный бокс был изъят из права пользования Вигоря Ю.П. и передан Хитровой Е.С. в счет погашения задолженности ООА «Никулино» Хитровой Е.С. по решению суда (предмет спора относится к 1994 году).

Все исковые заявления Вигоря Ю.П. судами оставлены без удовлетворения.

Председатель правления Шаранок В.И.

Члены правления Саржиганов Ш.Р.

Свирина Е.А.

Калюнина Л.Е.

«30» сентября 2019 года