

Отчет

о финансово-хозяйственной деятельности за период 4 кв. 2019 кв. – 1 кв. 2023 гг.
Общественной организации автолюбителей «Никулине» 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 633 члена. В составе гаражного комплекса Организации находятся 670 гаражных боксов.

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

- создание нормативной базы для дальнейшего функционирования гаражного комплекса;
- создание информационного ресурса;
- поддержание жизнедеятельности инфраструктуры гаражного комплекса.

I Создание нормативной базы для дальнейшего функционирования гаражного комплекса.

1.1 Правлением завершена работа по заключению нового договора аренды земельного участка гаражного комплекса ООА «Никулино».

В результате с ДГИ г. Москвы подписан и зарегистрирован в Росреестре договор аренды земельного участка (площадью 23 908 кв.м, кадастровый номер 77:07:0014010:2) от 23.12.2021 г. № М-07-057815.

Договор заключен сроком на 49 лет до 01 декабря 2070 года.

Договор имеет название «Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке».

Фактически такая форма договора предполагает, что Организация заключила договор на ту долю площадей гаражных боксов, на которые не зарегистрированы права собственности их владельцев. С владельцами гаражных боксов, у которых зарегистрированы права собственности, предусматривается заключать с ДГИ г. Москвы индивидуальные договора аренды земли.

1.2 Подписано дополнительное Соглашение к Договору энергоснабжения по увеличению мощности электроэнергии до 125 кВт.

1.3 Заключен договор на оказание профессиональных бухгалтерских услуг.

1.4 Пролонгирован договор на обслуживание контрольно-кассового аппарата.

1.5 Заключены договора на вывоз ТБО на 2020, 2021, 2022, 2023 годы.

1.6 Пролонгирован договор на сопровождение сертификата проверки электронной подписи.

1.7 Подготовлена новая редакция Устава ООА «Никулино».

Зарегистрировать новую редакцию Устава, принятую на Общем 2020 года провести не удалось.

В то же время действующая редакция Устава была принята в 1996 году и требует уточнения. В настоящее время в проект нового Устава внесены редакционные правки и предлагается внести его на утверждение Общего собрания.

Вопросы, которые требуют уточнения в новой редакции Устава.

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

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

3) 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).

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

В настоящее время у Организации действуют 9 базовых (основных) договоров:

- договор аренды земли;
- договор энергоснабжения;
- договор оказания банковских услуг;
- договор на оказание профессиональных бухгалтерских услуг;
- договор на вывоз ТБО;
- договор на телефонную связь;
- договор на обслуживание контрольно-кассового аппарата;
- договор системы безопасности (тревожная кнопка);
- договор сопровождения сертификата проверки электронной подписи;

II Создание информационного ресурса.

2.1 В Интернете создан сайт ООА «Никулино» - NIKULINO.INFO.

III Финансово-хозяйственная и административная деятельность.

3.1 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 в следующий отчетный период должна быть основой для формирования Правлением ежегодных смет доходов-расходов.

Доходная часть бюджета формировалась за счет:

- ежеквартальных членских взносов из расчета 670 гаража;

- ежегодных целевых взносов из расчета 670 гаража;
- ежемесячных взносов за открытую автостоянку.

Членские взносы составляли 3000 рублей в квартал с 2019 года, 3500 рублей в квартал с 3 кв. 2022 года.

Целевые взносы составляли 500 рублей в год с 2020 года.

Расходная часть бюджета составляет (согласно смете доходов-расходов на 2023 год):

- содержание штатов (с учетом 2НДФЛ) - порядка 33 %;
- расчеты с бюджетом по налогам – порядка 10 %;
- содержание инфраструктуры гаражного комплекса (базовые договора, текущие договора, текущие работы по благоустройству) - порядка 52 %;
- административные расходы (банковские услуги, юридические услуги, оргтехника, канцтовары, судебные расходы) – порядка 5 %.

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.).

Сводная таблица доходов и расходов приведена ниже.

Год	План доходы	Факт доходы	План Расходы	Факт расходы	Остаток счет	Остаток касса	Всего остаток
2020	8807500	9155538	8539428	7628411	195457	1198118	1393575
2021	8933500	9105736	8875583	8786289	236107	1476973	1713080
2022	9478500	10101785	9274534	10081312	1281556	452535	1734089

Динамика задолженности по взносам в год приведена в таблице.

Количество должников на окончание года

Год	Кол-во	Сумма
2019	170	1.347.000
2020	154	1.093.000
2021	165	1.065.000
2022	108	727.400

По состоянию на 31 марта 2023 года общая задолженности по членским взносам составляет **1.695.100** рублей из которых за 1 кв. 2023 года - **847.000** рублей.

3.1.1 Членские взносы.

Анализ поступления членских взносов за период с 2020 по 2022 годы года показывает, что ситуация в целом нормализовалась. Ниже приведена статистика по сборам членских взносов.

	Планируемые	Фактически	Дефицит	Дефицит %
2020	8052000	7878550	173450	2,15
2021	8052000	7808256	243700	3,03
2022	8723000	8299800	423200	4,85

В то же время дисциплина уплаты членских взносов остается неудовлетворительной.

Несмотря на то, что суммарная собираемость по членским взносам в значительной степени нормализовалась, своевременность уплаты членских взносов остается неудовлетворительной

На конец каждого квартала значительное число членов Организации являются должниками.

Количество должников по кварталам за отчетный период приведена ниже.

	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
2020	283	254	262	153
2021	285	229	229	165
2022	298	208	152	110
2023	244			

Кроме того, большинство членов Организации уплачивают членские взносы регулярно, но многие из них 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.

Негативная тенденция складывается в увеличении с каждым годом количества должников.

Статистика должников по годам.

Год	Владельцев гаражей	Сумма
2019	9 чел.	91000 рублей
2020	13 чел.	143000 рублей
2021	20 чел.	207000 рублей
2022	56 чел.	421100 рублей

3.1.2 Целевые взносы на уборку снега.

Целевые взносы на уборку снега установлены решением Собрания от 31.03.2020 г. в размере 500 рублей в год.

Статистика показывает, что даже такую мизерную годовую сумму взноса не удается собрать в полном объеме.

	Планировали	Собрали	Дефицит	Кол-во должников
2020	335000	269000	66000	132
2021	335000	262500	72500	145
2022	335000	256000	79000	158

Таким образом, ежегодно в среднем 145 (21,64 %) владельцев гаражей не уплачивают целевой взнос на уборку снега.

При этом следует отметить ежегодное существенное повышение расходов на вывоз снега.

В 2021 году стоимость одной смены трактора (7 часов) составляла 12 тыс. рублей, вывоз одного бункера снега (20 куб.м) 4500 тыс. рублей.

В 2023 году стоимость одной смены трактора (7 часов) составила 17 тыс. рублей, вывоз одного бункера снега (20 куб.м) 7000 тыс. рублей.

В итоге стоимость смены трактора увеличилась на 55,6 %, стоимость вывоза бункера снега на 41,67 %.

Ситуация усугубляется тем, что вышел из строя мини трактор-погрузчик, который на безвозмездной основе предоставлял в аренду один из членов Организации. Этот трактор выполнял большой объем работ по регулярной текущей подчистке территории от снега.

В отчетном периоде в 2021 году были выполнены работы по уборке снега на сумму 232500 рублей (5 смен трактора, вывоз 38 бункеров.). В 2022 году были выполнены работы по уборке снега на сумму 276000 рублей (6 смен трактора, вывоз 36 бункеров.)

Многолетняя практика показывает, что целевой взнос на уборку снега собирается неудовлетворительно и не обеспечивает необходимые средства для обеспечения приемлемого качества уборки территории от снега.

В 2024 году необходимо отказаться от целевого взноса на уборку снега, а расходы на эти работы включить в членские взносы путем их увеличения.

3.2 Работа с должниками.

Правлением, наряду с разъяснительной работой с должниками (письменные уведомления, телефонные звонки), предпринимались крайние меры в виде обращений в суд.

В отчетном периоде в судебные инстанции было подано 56 судебных заявлений. По 47 решениям суда была погашена задолженность (30 по исполнительным производствам судебных приставов), 9 судебных заявлений находятся в производстве.

В результате было взыскано долгов на общую сумму 1.175.518 рублей, из которых 753.521 по исполнительным производствам судебных приставов.

Решением Собрания 2020 года в отношении должников установлены административные меры воздействия.

Штрафные санкции в виде начисления пени в размере 5 % от суммы квартального 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.).

С учетом существующей ситуации с должниками административные меры воздействия целесообразно сохранить.

3.3 Погашение долгов Организации.

В отчетном периоде все долговые обязательства Организации погашены.

Все исполнительные производства судебных приставов окончены.

Оставшийся долг по старому договору аренды земли от 1995 года за период до 2018 года не может быть востребован по причине нахождения его вне сроков исковой давности.

3.4 Административные суды.

3.4.1 23.01.2020 года Измайлов С.Ю. подал к ООА «Никулино» исковое заявление с требованиями о понуждении к заключению договора пользования электроэнергией с согласованием существенных условий договора, об обязанности не чинить препятствия в пользовании электросетями и территорией ООА «Никулино», о возмещении расходов на самостоятельное восстановление подачи электроэнергии, судебных издержек, морального вреда.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 02.11.2020 г. (гр.д № 02-1622/20) в исковых требованиях Измайлову С.Ю. отказано в полном объеме.

Апелляционным определением Московского городского суда от 24.02.2022 г. Решение суда оставлено в силе.

3.4.2 20.10.2020 года Пышков Н.Н. подал к ООА «Никулино» исковое заявление с требованиями о понуждении к заключению договора пользования объектами инфраструктуры иным имуществом ООА «Никулино» с согласованием существенных условий договора, об обязанности не чинить препятствий в пользовании электросетями и территорией организации, о возмещении судебных издержек, морального вреда.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 08.06.2021 г. (гр.д № 02-1294/21) в исковых требованиях Пышкову Н.Н. отказано в полном объеме.

IV Поддержание жизнедеятельности инфраструктуры гаражного комплекса.

За отчетный период проводились текущие работы по благоустройству территории гаражного комплекса: покос травы, покраска фасадного забора, установлены дополнительные видеокамеры наружного наблюдения, в типографии изготовлено 200 шт. членских книжек, проведен ремонт и покраска запасных пожарных ворот, проведена покраска забора, проведена замена противопожарного оборудования, проведено озеленение внешней прилегающей территории, установлены новые баки для сбора мусора и т.д.

Кроме того, проведен ряд капитальных работ по текущим договорам:

4.1 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 проводились ремонтные работы отдельных участков дорог, в первую очередь центральной улицы.

В то же время в 2021-2022 были проведены работы по капитальному ремонту дорог.

Заасфальтированы проезжие части по центральной улице, вдоль 4 строения, часть между 1 и 2 строениями.

В общей сложности заасфальтировано 1804 кв. м. Затраты составили 1.175.500 рублей.

По предварительным подсчетам необходимо заасфальтировать еще порядка 2900 кв.м

На это в ценах 2022 года потребуется порядка 3.200.000 рублей.

При этом цены асфальтирование стремительно растут. Если в 2020 стоимость 1 кв. м дорожного покрытия составляла 600 рублей, то в 2022 году она составила 1100 рублей.

Введением целевого взноса эту проблему не решить, учитывая его собираемость.

Необходимо проводить асфальтные работы, во-первых, поэтапно, во-вторых, провести разумное повышение членских взносов.

4.2 Энергоснабжение.

Проблемным вопросом остается оплата договора на электроснабжение.

Во-первых, увеличиваются тарифы на электроэнергию.

В 2023 году увеличение по сравнению с 2020 годом пикового периода тарифа составило 42,3 %, а полупикового – 17,6 %.

Расходы на оплату электроэнергии увеличились с 1.295.000 рублей в 2020 году до 1.526.500 рублей в 2022 году.

В связи с существенным повышением в 2023 году тарифов на электроэнергию с 2023 года ожидается значительное повышение расходов на эти услуги.

Во-вторых, 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 2022 году в теплый период времени (май-сентябрь) оплата электроэнергии составляла в среднем 63.100 рублей в месяц, а в отапливаемый период (октябрь-апрель) в среднем 173.300 тыс. рублей в месяц (в отдельные месяцы более 200 тыс. рублей).

Таким образом, в среднем в отапливаемый период оплата за электроэнергию в 2,75 раза больше чем в теплый период времени.

При этом длина светового периода суток не имеет принципиального значения, наружное освещение обеспечивается малопотребляющими светодиодными светильниками.

В отчетном периоде проведены работы по поддержанию и совершенствованию системы электроснабжения.

4.2.1 В 2022 году по договору с ООО «Энерго-УАН» проведены работы по увеличению допустимой мощности энергоснабжения с 64 Квт. до 125 Квт.

Проведена закупка материалов, выполнены электромонтажные работы (реконструкция электрощитовой, монтаж отдельного рубильника под энергоснабжение объектов: сторожка, шлагбаум, ворота, офис, щитовая, наружное освещение, а также их коммутация).

Осуществлено технологическое присоединение электрооборудования в сетевую организацию.

Проведена корректировка Акта допуска приборов учета, Акта о выполнении технических условий, Акта об осуществлении технологического присоединения.

Подготовлено дополнительное соглашение к договору энергоснабжения
Затраты на проведение работ составили 350.000 рублей.

4.2.2 Энергоснабжение гаражного комплекса осуществляется от трансформаторной подстанции по двум лучам (кабелям), один из которых основной, а второй – резервный.

В 2020 году один из лучей был поврежден. Кабели находятся на балансе Организации, поэтому в ноябре 2020 года с Публичным акционерным обществом «Россети Московский регион» были заключены договора на обнаружение повреждения и на устранение повреждения.

Оба договора были выполнены. Затраты на проведение работ составили 232.000 рублей.

Однако луч не был восстановлен по причине того, что на линии имеется еще повреждение. Это требует заключения дополнительного (дополнительных) договора.

4.3 Пропускной режим.

В 2022 году введен пропускной режим въезда/выезда на территорию гаражного комплекса.

Приобретен и установлен новый шлагбаум, приобретено необходимое техническое оборудование, закуплено программное обеспечение Sigur, по договору проведены монтажные и пуско-наладочные работы по созданию программного аппаратного комплекса.

В настоящее время въезд/выезд на территорию гаражного комплекса осуществляется с использованием бесконтактных карт-считывателей.

Затраты на проведение этих работ составили порядка 250000 рублей, из которых 53100 рублей по договору на монтажные и пуско-наладочные работы.

Указанные работы проводились за счет целевого взноса в размере 300 рублей установленного в 2021 году.

Целевой взнос оплатили 630 владельцев гаражей, 40 - не оплатили.

Карты-считыватели приобрели 577 владельцев гаражей, 93 - не приобрели.

Всего активировано 1046 карт-считывателей.

4.4 В 2021 году проведена очистка системы водостока по улице между 5 и 6 строениями.

По договору проведена с использованием илососной машины гидродинамическая промывка канализационной сети, вскрытие и очистка канализационных колодцев.

Затраты на проведение этих работ составили 68100 рублей.

4.5 Генераторная.

На случай аварийного отключения электричества закуплены генераторы, оборудована генераторная подстанция, проведен монтаж электросетей.

В случае отключения электричества от генераторной будут питаться сторожка, офис, шлагбаум, въездные ворота, наружное освещение.

V Заключение.

В следующем отчетном периоде работы Правления среди наиболее важных мероприятий следует выделить следующие.

5.1 Провести поэтапные работы по асфальтированию дорожного покрытия.

5.2 Провести работы по устранению повреждения одного из лучей энергоснабжения.

5.3 Провести работы по модернизации системы видеонаблюдения с обеспечением возможности обзора всех участков территории гаражного комплекса и фиксации записей видеонаблюдения в журналах.

5.4 Провести индексацию окладов штатным работникам. В отчетный период уволились четыре сторожа.

Председатель правления



Шаранок В.И.



«31» марта 2023 года