

Отчет

о проделанной работе Председателя и Правления общему собранию членов ДНП «КП «Европа» за период 2019 — 2020 гг.

Краткая информация.

Дачное некоммерческое партнерство «Коттеджный поселок «Европа», далее по тексту ДНП «КП «Европа» или Партнерство, создано в 2014 году. На 19.02.2021 в нем состоит 48 членов из 92 собственников земельных участков, расположенных в границах поселка. Число участков, составляющих территорию поселка, - 170.

Председатель Правления ДНП «КП «Европа» Рудиков Михаил Сергеевич.

Члены Правления ДНП «КП «Европа»: Рудиков М.С., Карев А.Б.

1. Дороги.

В декабре 2020 года были поставлены на кадастровый учет и зарегистрированы в собственность Партнерства два земельных участка, предназначенных для устройства дорог в поселке. Ранее они принадлежали другим лицам и существовали как отдельные земельные участки сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием — под дачное строительство.

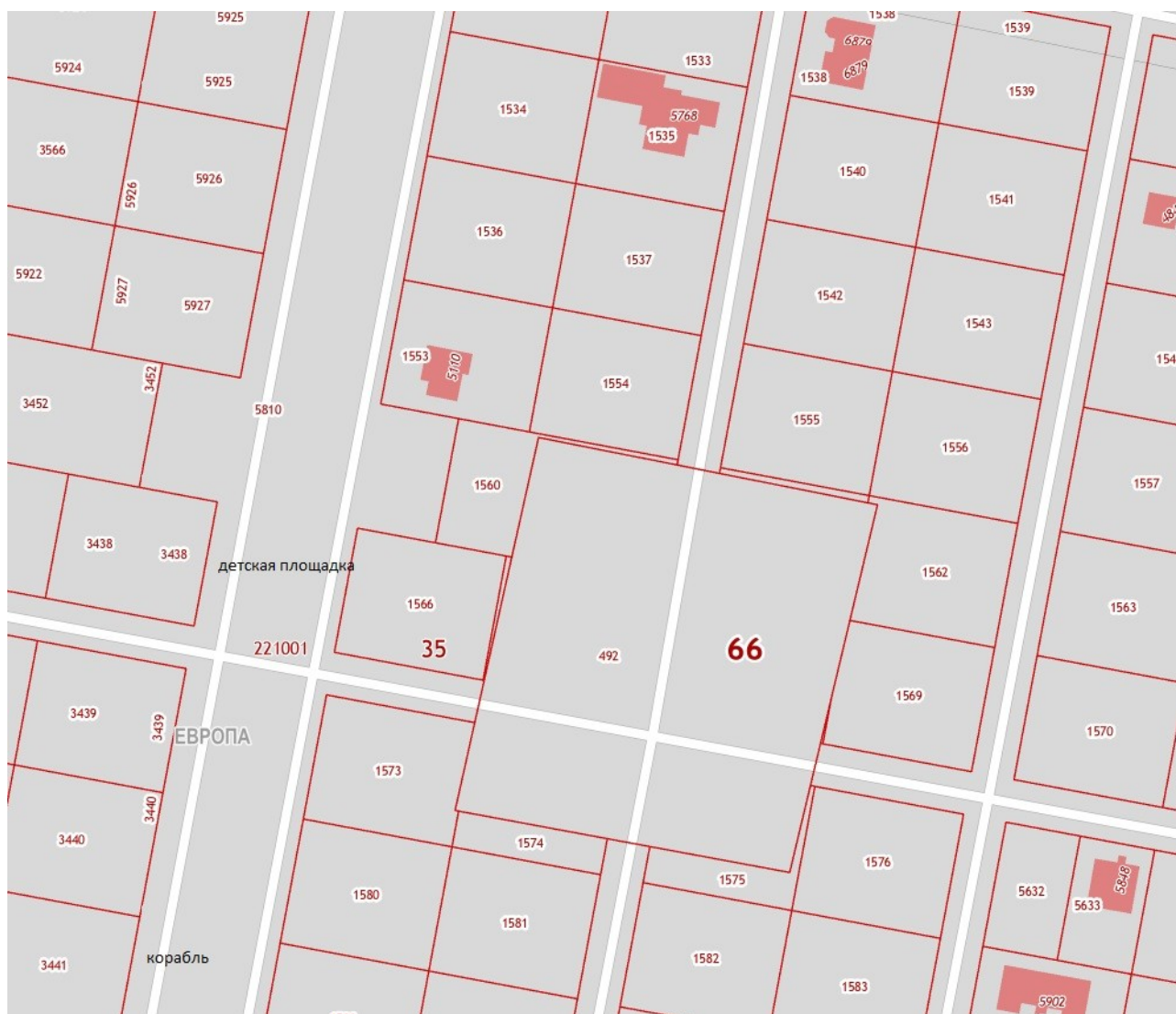
К моменту объединения этих земельных участков в один целый земельный участок, поменяли вид разрешенного использования на — «для размещения внутрихозяйственных дорог и коммуникаций», а так же назначение на — «земельные участки (территории) общего пользования». Работа заняла около двух лет, включая многочисленные переговоры с прежними собственниками, и привела к тому, что у Партнерства появилось общее имущество. Такого рода общее имущество впредь позволяет Партнерству:

- взыскивать возмездительные платежи с неплательщиков без осложнений;
- полностью исключить ситуации силовых захватов и махинаций с земельными участками, предназначенными для устройства дорог в поселке, любыми другими лицами из корыстных побуждений;
- самостоятельно на общих собраниях, принимать решения и распоряжаться общим имуществом ДНП «КП «Европа» для уставных целей Партнерства: благоустройства, модернизации, возведения новых объектов и т. п.
- юридически оформить в сотрудничестве с собственником размещенные опоры и линии электропередач, а так же подземный газопровод. При регистрации прав собственности и других прав на газовую сеть, электрическую сеть, например, потребуется выделение земельных участков в местах установки опор электросетей, а также в местах прокладки газопровода.

Стоит отметить, что была существенно снижена кадастровая стоимость земельного участка под дорогами с 7,5 млн. рублей, до 41 389,96 руб. Это влияет на величину земельного налога, оплачиваемого ежегодно Партнерством, как собственником. Налог встает в затраты Партнерства, а, значит, распределяется пропорционально на всех собственников нашего поселка. Значительное уменьшение кадастровой стоимости дороги приведет к существенному уменьшению взноса на оплату данного налога для собственников земельных участков поселка.

Общая протяженность дорог в поселке составляет, примерно 5 км, земельные участки под устройство дорог принадлежат ДНП «КП «Европа», за исключением трех участков:

Перекресток в центре поселка



С собственником данного земельного участка идет суд по возместительным платежам в ДНП «КП «Европа». Сумма исковых требований — порядка 500 000 рублей. Данный собственник на данный момент отказался от решения вопроса путем заключения мирового соглашения, хотя Правление было согласно обсудить вставленные условия собственником участка. К настоящему времени вопрос в процессе обсуждения и окончательного решения не имеет. Работа по разрешению ситуации ведётся.

Возможная временная потеря проезда по существующей спланированной дороге. Тупиковые дороги с четырех сторон в результате ограждения участка новым собственником.

Поэтому перед общим собранием стоит вопрос о продаже, указанных выше участков, для реализации целей благоустройства поселка «Европа».

3. Сети.

3.1. Электрические сети являются собственностью ЖСК «Европа», в эксплуатацию надлежащим образом не введены, право собственности на них не зарегистрировано. Документы на сети не переданы.

В 2020 году были проведены встречи-переговоры с руководством АО «Оборонэнерго» о возможности передачи электросетевого комплекса на баланс/в аренду АО «Оборонэнерго». По итогу встреч ими были запрошены все возможные существующие документы на электросетевой комплекс, что было предоставлено, а так же подписан договор об аренде сетей организацией АО «Оборонэнерго». Поскольку с нашей стороны переговоры велись не в формате ЖСК, а формате Партнерства, то в ноябре месяце тон переговоров изменился, ответственный человек перестал выходить на связь. В преддверии зимы сети у нас брать не захотели.

Прошедшие аварии в январе 2021 года показали, что наши сети не являются причиной периодических отключений электроэнергии в поселке Европа.

В предстоящем, 2021 году решение данного вопроса является приоритетным.

3.2. Газовые сети являются собственностью ЖСК «Европа», в эксплуатацию надлежащим образом не введены, право собственности на газовую сеть, как объект права, не зарегистрировано. Документы на сети не переданы.

В 2019 году было проведено несколько встреч с первым заместителем генерального директора АО «Газпром газораспределение Екатеринбург», в составе главного инженера.

Позиция АО «Газпром газораспределение Екатеринбург» заключается в том, что в газопроводе, к которому подключены наши поселки, свободного объема газа нет. После выполнения мероприятий по закольцовке нашего газопровода к точке АО «Газпром газораспределение Екатеринбург» мы будем обеспечены газом в полном объеме. Данный проект подразумевает затраты, порядка 35 млн рублей.

Второй вариант, это составление коллективной заявки от всех собственников, не обеспеченных газом. По такому варианту составляется расчет по планируемым работам и производится монтаж силами АО «Газпром газораспределение Екатеринбург». Минус данного решения — это то, что в данной коллективной заявке должен быть выбран ответственный человек, который гарантирует полную оплату по произведенным работам. Соответственно, если оплата поступит не в полном объеме — кто-то откажется платить, то ответственное лицо отвечает своим имуществом перед АО «Газпром газораспределение Екатеринбург» в размере образовавшегося долга.

В предстоящем году решение данного вопроса является приоритетным.

Важно. Решение вопросов с сетями невозможно без решения вопроса с управлением ЖСК «Европа», т. к. у Партнерства нет достаточных правовых полномочий и права распоряжаться чужим (по отношению к Партнерству) имуществом.

4. Обслуживание и развитие

Аксиома: не возможно что-то создать или построить, не собрав денег с должников.

2019 год.

Основное внимание было уделено наладке работы КПП. Подобран персонал на охрану въезда, произведено благоустройство будки охраны удобствами для проживания охранника в помещении будки охраны, заменён бухгалтер, а финансовые дела и отчетности приведены в порядок.

В том году был установлен целевой взнос, согласно статьям расходов в смете на 2019 год, на определенные цели. По мере сборов денег по целевому взносу были осуществлены следующие работы:

1. Налажено электроснабжение КПП, путем подключения от ближайшего собственника, с последующей компенсацией членских взносов за оплату электроэнергии КПП;
2. Произведен монтаж скважины для обеспечения КПП водой и внутренний монтаж разводки ХВС;
3. Произведен монтаж и внутренняя разводка канализации КПП;
4. Произведен полный ремонт электропроводки внутри КПП для исключения аварий;
5. Произведен монтаж двух знаков в поселке со стороны главного и грузового въездов, ограничивающих скорость автомобилей внутри поселка;
6. Обустроена и налажена работа видео наблюдения с функцией открытия шлагбаума на въезд в поселок, по номерному знаку автомобилей собственников.

Сводная таблица по расходам целевого взноса в 2019 году

Целевой взнос				
		Планировалось		Потрачено
1	Мусорные контейнеры, 4 шт	18 000 р/шт	72 000	-
2	Жесткий диск для видеонаблюдения	4 000	4 000	Жесткий диск – 3 890 Видеорегистратор – 6 643
3	Прожекторы на будку охраны, 2 шт	1 200 р/шт	2 400	
4	Блок GSM для контрольно-пропускного режима	12 000	12 000	IP видеочамера – 33 324
5	Обустройство площадки под мусорные контейнеры	100 000	100 000	-
6	Ремонт будки охраны		450 000	
6.1	Скважина			Скважина 70 200 + Насос 9 500 + Обвязка 2 382 + 472 + 5 282 + 10 123. Итого: 98 000 руб
6.2	Септик			Работа JSB – 17 700, Щебень – 9 300 Септик – 39 743, Люк – 810 Итого: 68 000 руб
6.3	Электрический котел			-
6.4	Радиаторы, разводка			-
6.5	Электропроводка, ремонт			16 805
6.6	Су			1 360 + 4 380. Итого: 5 740
7	Ворота на главном въезде	150 000	150 000	-
8	Ремонт забора по периметру КП Европа	150 000	150 000	-
9	Сайт	30 000	30 000	10 400 (ДомКонтроль)
	Отсыпка щебнем дороги до грузового въезда			10 000
	Дорожные знаки			1 840
	Итого		970 400	Собрано – 147 821,00 Потрачено – 242 314,00

За активную помощь в 2019 году в проведении работ в поселке БОЛЬШАЯ благодарность лично — Кареву Андрею, Насимову Эмилю, Каракину Тимофею, Богданову Петру, Плишкину Александру!

2020 год.

В прошедшем году были реализованы цели, поставленные, в 2019 году в части закрытия периметра между поселками Европа и Европа 2.

1. Смонтированы двое автоматических ворот на грузовом въезде: распашные перед въездом на территорию поселка Европа 2; вторые — откатные, между поселками Европа и Европа 2.

2. Налажена автоматизация и настроен контроль и наблюдение на КПП главного въезда за грузовым въездом.

3. Закончены работы по внутреннему помещению КПП — произведен ремонт, смонтирована новая лестница, установлена новая мебель.

4. Проведен ряд переговоров с крупными должниками о погашении задолженности в до судебном порядке и настроено общение на дальнейшее сотрудничество.

5. Успешно отработаны суды с должниками — получены исполнительные листы на сумму, порядка 1 000 000 рублей

6. Выигран суд с Энергосбыт Плюс. В очередной раз мы ушли от банкротного процесса ДНП. Значительно, с 950 000 руб, до 140 000 руб. сокращен долг ДНП КП Европа перед Энергосбыт Плюс.

7. Сократилась задолженность (с 470 000 руб. до 300 000 руб.) перед юридической компанией за судебные процессы с крупными должниками в период с 2016 г. по 2018 г.

8. В стадии проведения работа с Администрацией Березовского городского округа по постановке дороги, ведущей вдоль садов к поселку Европа, на их баланс.

9. Произведена установка двух дорожных указательных знаков на повороте к поселку Европа.

10. Произведен монтаж мусорной площадки для ТБО с обустройством жесткого бетонного основания, на дорожных железобетонных плитах, а так же приобретены в собственность ДНП и установлены мусорные евро контейнеры.

11. Проведено полное обследование и обслуживание внутри поселковых электросетей, а так же участка от точки разграничения балансовой ответственности АО «Оборонэнерго» и ЖСК «Европа», до границы поселка.

12. Устранена авария на газопроводе ЖСК «Европа», и оперативно решен вопрос с пуском газа в жилые дома поселков Европа и Азия.

Сводная таблица по расходам целевого взноса, предусмотренного на 2019 г в 2020 году

Целевой взнос				
		Планировалось		Потрачено
1	Мусорные контейнеры, 5 шт	18 000 р/шт	72 000	60 000
5	Обустройство площадки под мусорные контейнеры	100 000	100 000	60 700
6.3	Электрический котел			-
6.4	Радиаторы, разводка			-
7	Ворота на главном въезде. Не делались. Вместо них — двое ворот на грузовом	150 000	150 000	367 798
8	Ремонт забора по периметру КП Европа	150 000	150 000	160 592
	Итого		970 400	Собрано – 287 003,43 Потрачено – 649 090,80

	Итого, за два года целевой взнос 2019			Собрано - 435 000,00
				Потрачено - 901 528,91

Выводы по целевому взносу 2019 года.

По мере поступления денежных средств на расчетный счет ДНП «КП «Европа» планомерно производились запланированные работы в предыдущем, не проведенные в 2019 года.

Планировалось потратить — 970 000, 00

Потрачено — 901 528,91

Собрано — 435 000,00

Итого — собрано платежей в два раза меньше, планируемых затрат. Выполнены все работы, запланированные целевым взносом 2019 года. Перерасход по затратам произошел по п. 7 , т.к. было принято решение, на основании пожеланий собственников, проживающих в поселке Европа, произвести монтаж грузовых ворот. Было принято решение собранием правления и перераспределены средства и силы на полное закрытие периметра в 2020 году.

Так же, перерасход произошел по п. 8. Данный перерасход незначителен. В процессе ремонта забора и закрытия периметра были обнаруженные неучтенные участки забора, требовавшие ремонта. Но, по итогу, потрачено на 70 000 руб меньше, чем планировалось целевым взносом 2019 г. Это сэкономленные деньги, в том числе, заслуга неравнодушных собственников, кто активно помогал в работах по поселку:

Восстановление периметра и грузовые ворота — Александр Юдин, Каракин Тимофей, Карев Андрей, Насимов Эмиль.

Ремонт будки охраны — Карев Андрей, Насимов Эмиль, Богданов Петр, Каракин Тимофей.

Мусорная площадка и все работы по ней — Насимов Эмиль

Дорожные знаки, согласование и монтаж — Виолентий Ольга.

Работа с Администрацией по дорогам и по регистрации поселка — Виолентий Ольга.

Плюс, куча мелких вопросов, возникающих, практически, ежедневно — все, выше названные!

Собираемость..... Аксиома перешла в Теорему. Как это произошло:

Движение денежных средств в 2020 году

Остаток д/с на 01.01.2020	4 821,83
Поступило	3 540 241,69
от собственников, в т.ч.	3 395 241,69
- целевые за 2019 г	287 003,47
- целевые за 2020 г	635 964,64
- членские и возместительные	2 472 273,58
Взнос на оплату в газпром	145 000,00
Списано:	3 445 486,46
зарплата и налоги	1 477 458,85
госпошлины	53 955,87
комиссии банка	35 290,50
Оплата в Газпром	145 058,16

Энергосбыт долг 2017 г по ИЛ	658 541,80
Оплата контрагентам (продукция, услуги)	1 075 181,28
Остаток д/с на 31.12.2020 г	99 577,06

Оплата труда и налоги с ФОТ

Расшифровка статьи			
Статья	Сумма факт всего	Сумма факт среднее в мес	Сумма план среднее в мес
Налоги с ФОТ	433 422,48	36 118,54	50 151,72
З/п на руки Павловских Т.П.(январь-апрель)	78 540,45	19 635,11	15 000,00
З/п на руки Виолентий О.С. (май-декабрь)	118 988,04	14 873,50	15 000,00
З/п на руки Рудиков М.С.	307 379,70	25 614,98	50 000,00
З/п на руки контролеры	367 956,52	30 663,04	36 000,00

Кредиторская задолженность ДНП «КП «Европа» на 31.12.2020 г

пп	Статья задолженности	Сумма
1.	Юридические услуги за период 2016 — 2018 г	470 000,00
2.	Остаток в Энергосбыт	147 089,23
3.	Юридические услуги	15 254,12
4.	Страховые взносы	29 112,51
5.	Задолженность по заработной плате председателю	300 000,00
	ИТОГО	961 455,86

Реализация планов, установленных целевым взносом на 2019 год, осуществлялась за счет экономии на заработной плате Председателя ДНП «КП «Европа», а так же за счет денежных средств, предусмотренных целевым взносом на 2020 год.

Целевой взнос, установленный на 2020 год, планируется пополнять за счет средств, взысканных с должников.

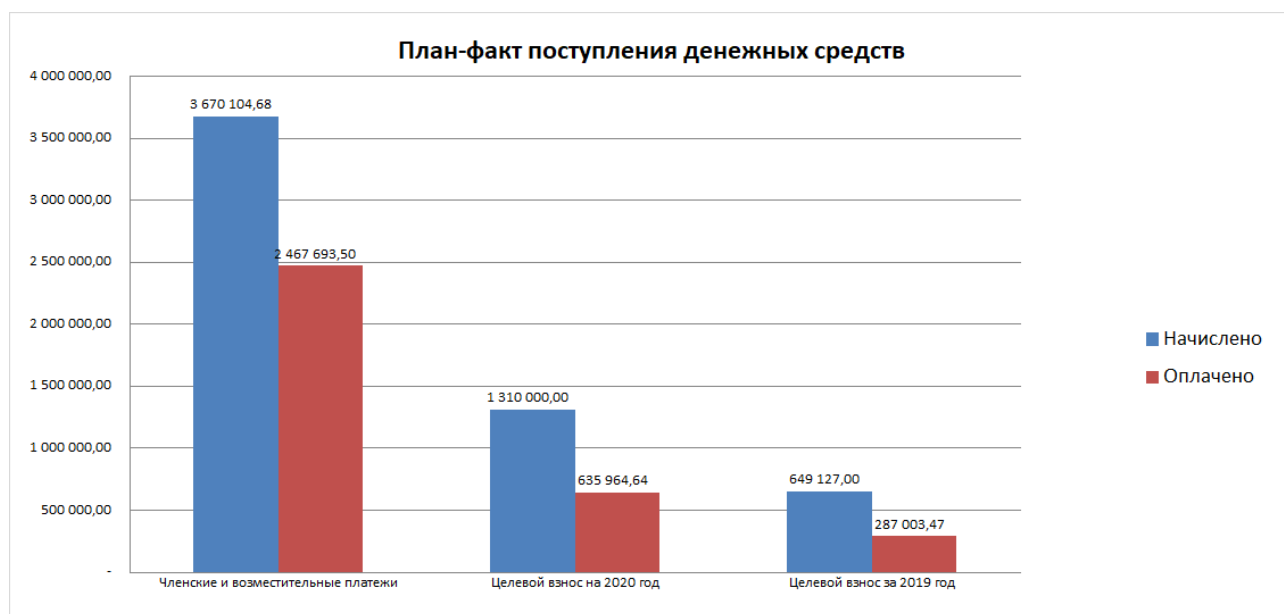
Начисления и оплаты собственников

	Нач. задолж на 01.01.2020	Начислено	Оплачено	Кон. задолж на 31.12.2020
Членские и возмездительные платежи	3 936 254,60	3 670 104,68	2 467 693,50	5 138 665,78
Целевой взнос на 2020 год		1 310 000,00	635 964,64	674 035,36
Целевой взнос за 2019 год	649 127,00		287 003,47	362 123,53
Присужденные расходы и пени		307 465,96	4 580,08	302 885,88
ИТОГО	4 585 381,60	5 287 570,64	3 395 241,69	6 477 710,55

Увеличение задолженности в течение года на 20% связано с отсутствием информации по ключевым крупным должникам. Как следствие — отсутствие возможности для выхода на контакт, для подачи претензий и исковых заявлений.

Отчет по смете 2020 года

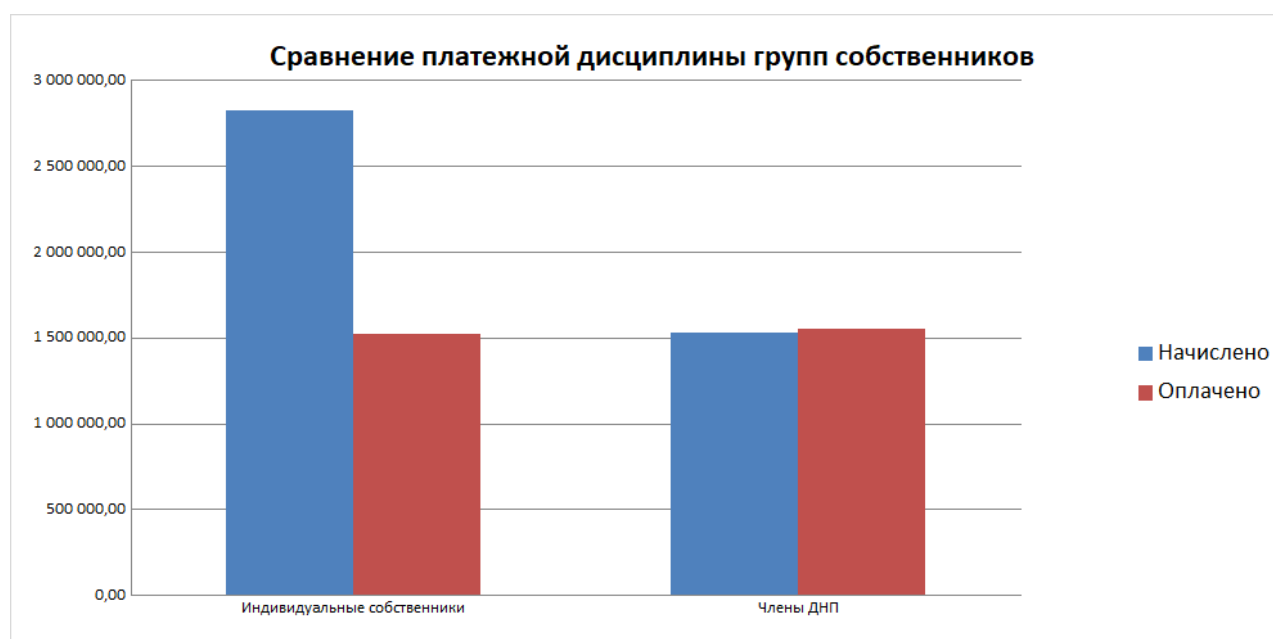
Статья сметы	Факт 2020 (потрачено)	План 2020 (планировалось)	Разница план-факт
Вывоз мусора	14 119,87	0,00	-14 119,87
Аренда контейнера	10 800,00	14 400,00	3 600,00
Чистка внутрипоселковых дорог	34 830,00	50 000,00	15 170,00
Чистка подъездных дорог		50 000,00	50 000,00
Юридическое сопровождение	210 508,00	180 000,00	-30 508,00
Бухгалтерское обслуживание	197 528,49	180 000,00	-17 528,49
Председатель	307 379,70	600 000,00	292 620,30
Сторож, 2 человека	367 956,52	432 000,00	64 043,48
Налоги з/п	433 422,48	528 000,00	94 577,52
Налог УСН	0,00	24 000,00	24 000,00
Текущие расходы: услуги банка, почта, канцелярия, тревожная кнопка	66 783,74	96 000,00	29 216,26
Судебные расходы: получение выписок, госпошлины	53 955,87	120 000,00	66 044,13
Электроэнергия в будке охраны	20 200,00	42 000,00	21 800,00
Целевой взнос для создания резервного фонда:	861 350,38	1 500 000,00	638 649,62
Заграждение дороги в лес	2 662,00		
Земельный налог	2 318,20		
Объявления о подборе контролеров	1 300,00		
Подготовка ТП к зиме	49 920,00		
Обустройство дренажной канавы грузовой дороги	11 000,00		
Пульт ДУ шлагбаум	894,00		
Работа JSB (перевозка щебня с уч.25/1 на дальнюю дорогу)	1 000,00		
Скос травы	50 000,00		
Услуги манипулятора при ремонте сетей	3 500,00		
Установка указателя КП Европа	25 200,00		
Пени по налогам	20 014,38		
Щебень для ремонта дороги	35 000,00		
Гашение задолженности в Энергосбыт	658 541,80		
ИТОГО	2 578 835,05	3 816 400,00	1 237 564,95



Январь 2020	124 128,44
Февраль 2020	90 799,94
Март 2020	51 841,82
Апрель 2020	180 729,06
Май 2020	143 138,55
Июнь 2020	226 900,57
Июнь 2020	296 311,79
Август 2020	622 693,63
Сентябрь 2020	547 047,52
Октябрь 2020	362 038,53
Ноябрь 2020	345 390,81

Декабрь 2020

404 221,03



Сравнение платежной дисциплины	Начислено	Оплачено
Индивидуальные собственники	2 826 751,56	1 521 109,15
Члены ДНП	1 529 510,91	1 553 049,3

5. Задолженность собственников и судебная работа

На 31.12.2020 полная задолженность собственников составляет 6 477 710,55 руб., из них — 819 292,25 руб. долги членов ДНП «КП «Европа», и 454 184,25 руб. задолженность выбывших собственников.

В 2020 году велась систематическая работа по снижению уровня задолженности жителей по взносам и возместительным платежам. Можно выделить 2 основных направления: работа с небольшими просрочками, путем переговоров и работа по судебному взысканию больших сумм просроченных платежей.

Состояние судебных процессов по взысканию задолженности в КП Европа на 29.02.2021

Дата		Должник	Исковые требования	№ дела/Решения	Услуги юриста	Стадия
Открыто	Закрыто		Результат рассмотрения			
23.10.20	26.11.20	П. В.Ф.	486 008,58	№ 2-3757/2020		Взыскание
			486 008,58			
13.11.20	30.12.20	Л. И.В.	59 161,15	№ 2-3362/2020		Взыскание
			59 161,15			
13.11.20	30.12.20	Л. Л.В.	59 161,15	№ 2-3363/2020		Взыскание

			59 161,15			
26.10.20	02.11.20	К.Н.И.	60 118,55	№ 2-2395/2020		Взыскание
			60 118,55			
03.11.20	05.12.20	Д.В.Г.	60 118,55	№ 2-3468/2020		Взыскание
			60 118,55			
26.12.19	21.01.21	К.Н.А.	98 511,28	№ 2-415/2020		Взыскание
			55 917,35			
29.10.20	02.11.20	М.М.Н.	169 543,76	№ 2-5651/2020		Взыскание
			120 105,33			
		С.Р.Ф.	43 213,88	Мировое		Взыскано
			43 213,88			
		Н.Н.И.	130 035,75			Подан иск
24.12.20		К.О.Е.	386 533,00	№ 2-883/2021		Суд
		Х.В.В.	60 142,60			Суд
29.10.20		К.В.В.	509 194,00	№ 2-227/2021		Суд
27.10.20	30.12.20	П.Л.А.	626 813,00	№ 2-7428/2020		Заочное
			626 813,00			
		А.Е.В.	143 971,00			Подан иск
		Д.Д.А.	119 681,00			Подан иск
18.12.20		Ж.А.В.	96 425,00	№ 2-2128/2020		Суд
		М. О.Б.	72 577,00			Подан иск
26.10.20	11.12.20	Ч.М.А.	59 161,15	№ 2-3146/2020		Взыскание
			59 161,15			
		Т.Н.Н.	32 240,00			Подан иск
		Г.Т.Г.	25 473,94			Подан иск
		Т.О.Б.	27 295,60			Подан иск
		З.А.Д.	49 509,60			Подан иск

		Н.А.Г.	423 372,00			Претензия
		П.Г.Ю.	50 768,00			Претензия
		П.О.В.	71 232,00			Претензия
		И.А.В.	60 975,00			Претензия
		К.Л.И.	66 421,00			Претензия
		С.Л.Р.	59 171,00			Претензия

Краткое пояснение к отчету

Сверху указана сумма начальных исковых требований, под ней сумма, выделенная красным, удовлетворенная судом. Разница между ними может возникнуть как при изменении требований в процессе суда (должник заплатил часть добровольно), так и в результате удовлетворения судом не всех требований.

Работа по взысканию задолженностей происходит в несколько этапов. Сначала предъявляем претензию, затем, не получив ответа или полного удовлетворения или обоснованного возражения, обращаемся в суд. Рассмотрение дела занимает большой промежуток времени: от 4 месяцев до двух лет и более. Поэтому у должника возникает ощущение бесплатного длительного кредитования до дня фактической оплаты по решению суда на основании исполнительного листа. Но это не так. За весь период просрочки, включая время с момента принятия решения судом и до момента фактической платы, у Партнерства имеется право требовать проценты за пользование чужими денежными средствами. К тому же Партнерство по всем должникам, не исполнившим свое обязательство в срок, в обязательном порядке предъявляет свои судебные расходы. Такие расходы могут достигать суммы в 50 000 рублей и более. Это та сумма, которую должник будет обязан уплатить Партнерству сверх суммы основного долга и суммы пеней, процентов и суммы государственной пошлины. Поэтому, прошу вас, уважаемые соседи, не доводить дело до суда, платить своевременно и сознавать, что экономии нет.

Заключение.

Цели, поставленные перед Правлением на 2019/2020 гг. выполнены полностью. В части финансовых заделов на будущие год-два планы перевыполнены.

Отчет прошу утвердить.