



Сводный годовой анализ
деятельности СНТСН «Вишневый Сад»

Оглавление

1. Анализ расходов

2. Анализ функций, необходимых для СНТСН «Вишневый Сад»

3. Выводы и предложения

Автор – Артем, уч. 69

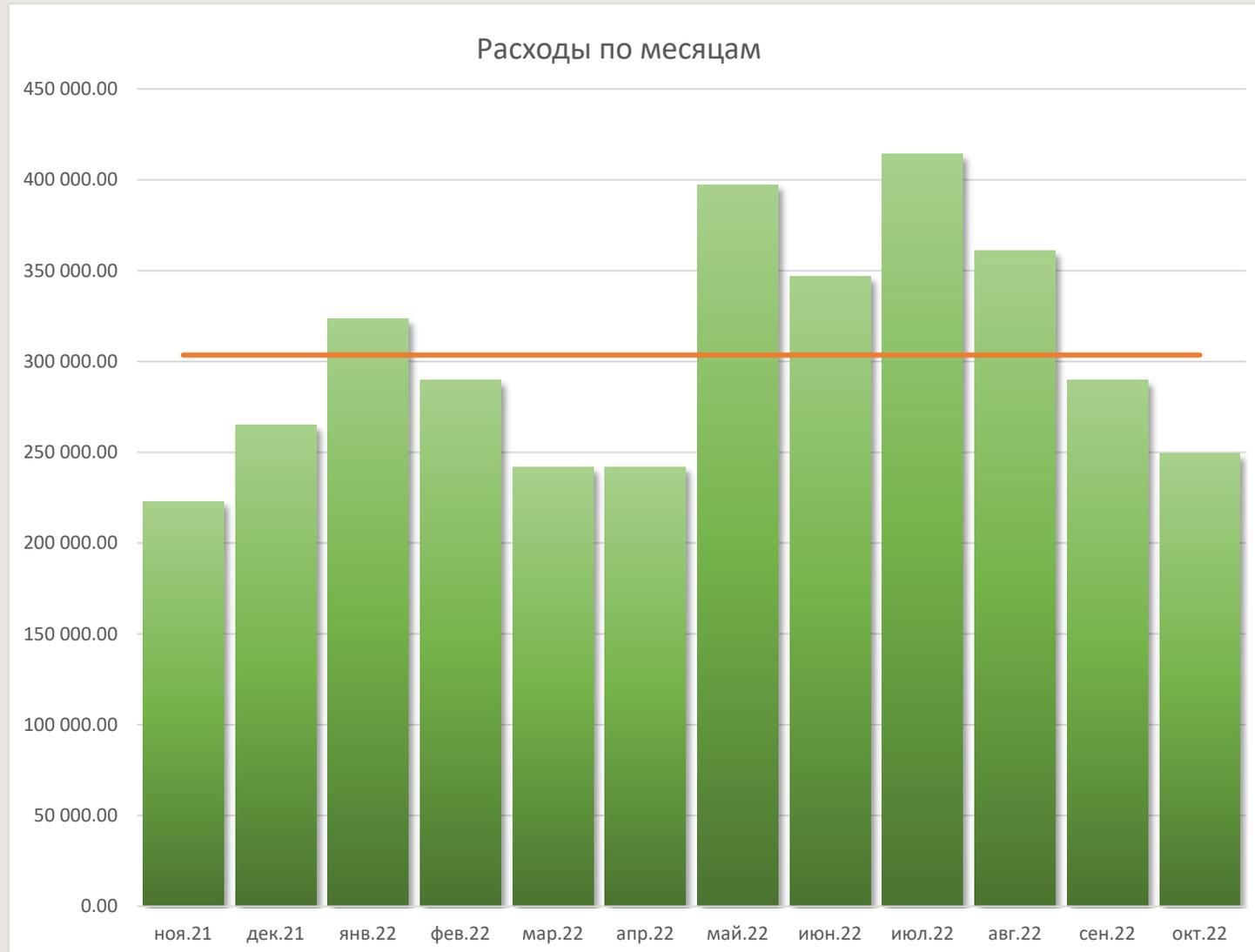
Жители, принимавшие активное участие в консультировании и создании презентации:
Александр уч. 64, Роман уч. 150, Михаил уч. 137, Алексей уч. 124, Юлия 102 уч., Олег 157 уч.,
Константин уч. 13.

Структура расходов сформирована на основании выписки с лицевого счета за 01.11.2021 –
25.10.2022.

Сводная таблица по статьям расходов

№ п/п	Статья	НОЯ 21	ДЕК 21	ЯНВ 22	ФЕВ 22	МАР 22	АПР 22	МАЙ 22	ИЮН 22	ИЮЛ 22	АВГ 22	СЕН 22	ОКТ 22	ИТОГ
	Расходы на председателя													
1	ЗП Председатель	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	74 791.00	50 000.00	624 791.00
2	ФСС				1 667.00	1 667.00	1 667.00	1 667.00	1 667.00	1 667.00	1 667.00	1 667.00	2 426.05	15 762.05
3	НДФЛ	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	7 471.00	10 875.00	93 056.00
4	ФОМС	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	2 931.00	4 266.49	36 507.49
5	Несчастные случаи				115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	167.00	1 087.00
6	ПФР	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	12 644.00	18 404.47	157 488.47
7	ИТОГО Расходы на председат	73 046.00	73 046.00	73 046.00	74 828.00	74 828.00	74 828.00	74 828.00	74 828.00	74 828.00	74 828.00	99 619.00	86 139.01	928 692.01
8	Охрана													
9	Охранник 1	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	300 000.00
10	Охранник 2	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	25 000.00	300 000.00
11	Кнопка Группы быстрого реагирования				16 000.00	2 500.00	2 500.00	2 500.00	2 500.00	2 500.00	2 500.00	2 500.00	2 500.00	36 000.00
12	Итого охрана	50 000.00	50 000.00	50 000.00	66 000.00	52 500.00	52 500.00	52 500.00	52 500.00	52 500.00	52 500.00	52 500.00	52 500.00	636 000.00
13	Расходы на банковское обслуживание													
14	Обслуживание счета	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	5 880.00
15	Комиссии и пр	574.00	891.01	1 058.84	3 190.00	1 187.75	787.84	1 020.22	1 271.98	2 058.41	2 127.36	1 031.63	1 834.64	17 033.68
16	Итого расходы на банковское	1 064.00	1 381.01	1 548.84	3 680.00	1 677.75	1 277.84	1 510.22	1 761.98	2 548.41	2 617.36	1 521.63	2 324.64	22 913.68
17	Расходы на обслуживание территории (по назначениям в платеже)													
18	Оплата за чистку от снега	11 000.00	33 000.00	74 800.00	33 500.00		15 400.00							167 700.00
19	Оплата за покос травы							25 532.00	115 414.00	134 957.00	105 997.00	11 170.00		393 070.00
20	Итого расходы на обслуживан	11 000.00	33 000.00	74 800.00	33 500.00	0.00	15 400.00	25 532.00	115 414.00	134 957.00	105 997.00	11 170.00	0.00	560 770.00
21	Расходы на вывоз мусора (по назначениям в платеже)													
22	Хартия	4 206.00			4 206.00		16 825.28	16 825.28	16 825.28	22 167.20	17 733.76	17 733.76	22 167.20	138 689.76
23	ИП Блинов	27 500.00	27 500.00	33 000.00	27 500.00	22 000.00	22 000.00	38 500.00	27 500.00	42 900.00	50 600.00	60 500.00	27 500.00	407 000.00
24	Итого расходы на вывоз мусо	31 706.00	27 500.00	33 000.00	31 706.00	22 000.00	38 825.28	55 325.28	44 325.28	65 067.20	68 333.76	78 233.76	49 667.20	545 689.76
25	Расходы на бухгалтерское и нотариальноеобслуживание													
26	ООО "Информационные технолс	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	15 550.00	21 550.00	18 550.00	18 550.00	18 550.00	18 550.00	171 300.00
27	Нотариусы			11 189.00					5 940.00					
28	Астрал Софт											4 425.00		4 425.00
29	Итого расходы на банковское	10 000.00	10 000.00	21 189.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	15 550.00	27 490.00	18 550.00	18 550.00	22 975.00	18 550.00	192 854.00
30	Электричество потребленное на общие нужды													
31	Отопление адм здания, сторожки, поселковое	40 000.00	70 000.00	70 000.00	70 000.00	70 000.00	40 000.00	40 000.00	20 000.00	20 000.00	20 000.00	20 000.00	40 000.00	520 000.00
32	Итого расходы на Электричес	40 000.00	70 000.00	70 000.00	70 000.00	70 000.00	40 000.00	40 000.00	20 000.00	20 000.00	20 000.00	20 000.00	40 000.00	520 000.00
33	Общехозяйственные расхоы													
34	Закупки материалов со счета или	6 233.00	0.00	0.00	0.00	4 365.00	9 057.00	107 729.70	2 088.90	42 049.00	15 265.09	1 721.70	0.00	188 509.39
35	Расходы на бензин							928.00	8 350.00	3 721.00	2 785.00	1 868.00		17 652.00
36	Электромонтажные работы					6 383.00		11 448.00						17 831.00
37	Мойка емкостей ВЗУ							12 000.00						12 000.00
7	ИТОГО Общехозяйственные р	6 233.00	0.00	0.00	0.00	10 748.00	9 057.00	132 105.70	10 438.90	45 770.00	18 050.09	3 589.70	0.00	235 992.39

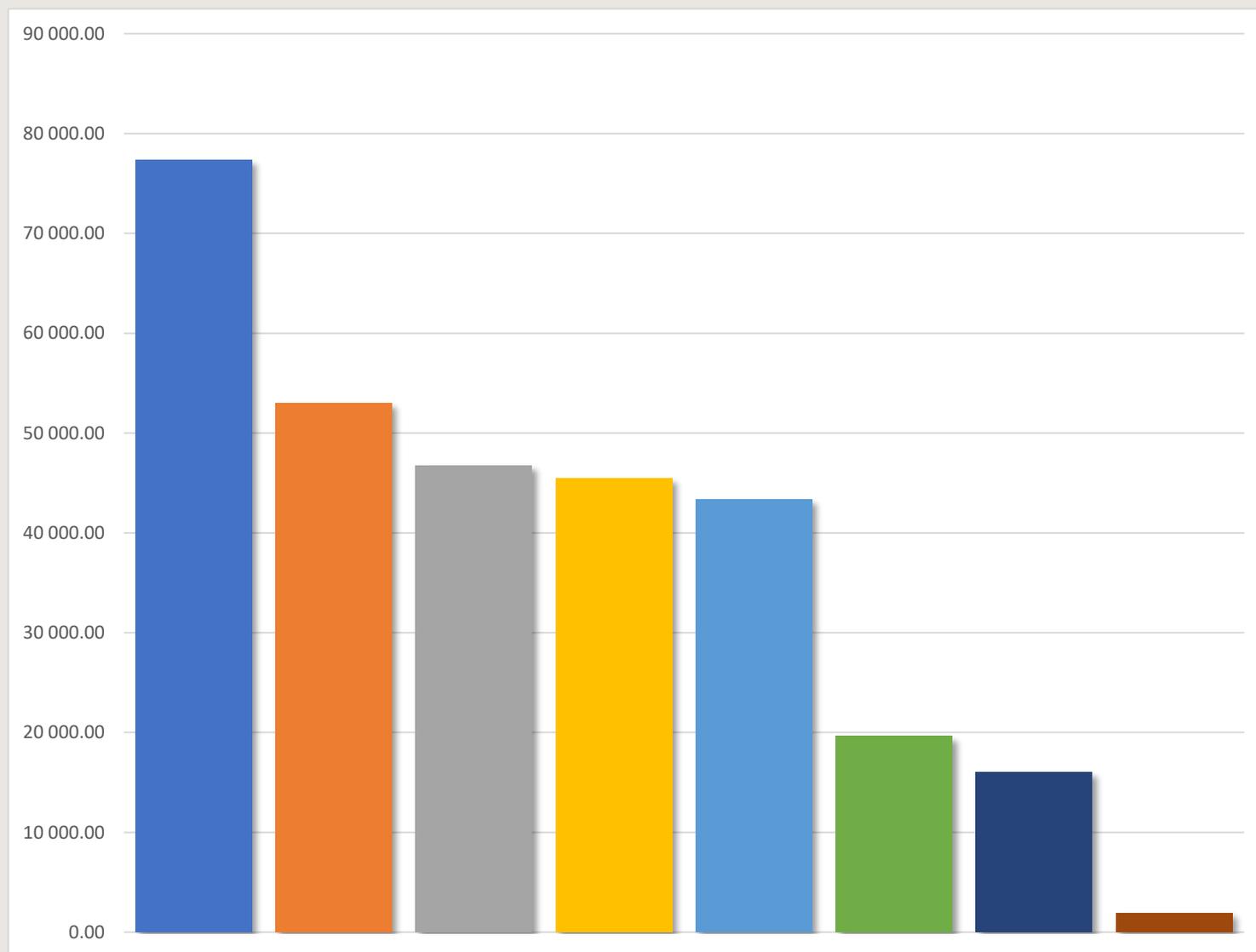
Расходы по месяцам



Среднемесячный расход

Среднемесячный расход составляет примерно 305 000 рублей. Это означает, что при текущем размере взносов мы должны собирать не меньше 122 раз по 2500. В летние месяцы наблюдался повышенный расход. Аномалии рассматриваются ниже.

Среднемесячные расходы по статьям



■ Расходы на председателя

■ Охрана

■ Расходы на обслуживание территории

■ Расходы на вывоз мусора

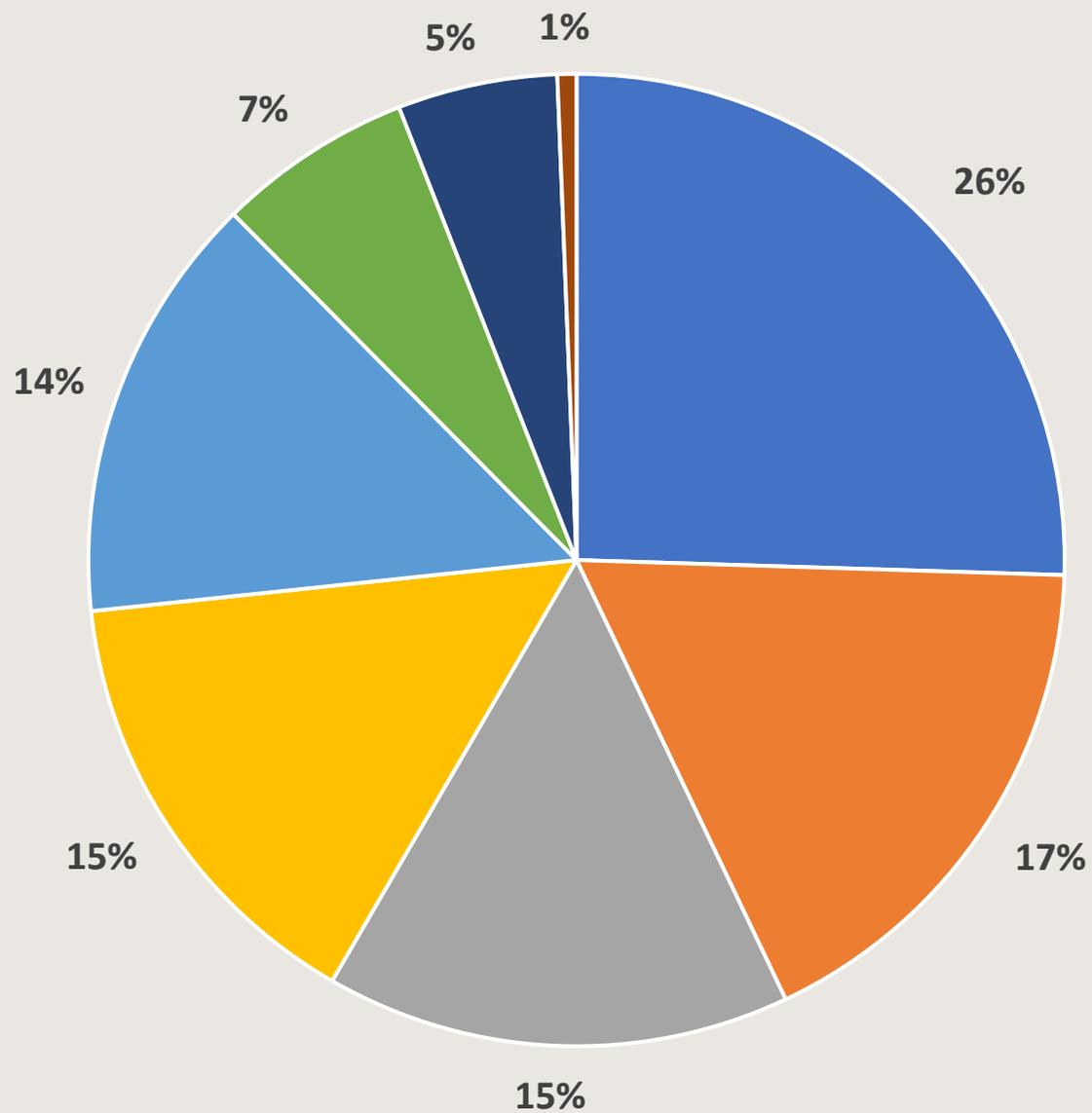
■ Электричество потребленное на общие нужды

■ Общехозяйственные расходы

■ Расходы на бухгалтерское и нотариальное обслуживание

■ Расходы на банковское обслуживание

Среднемесячные расходы в долях

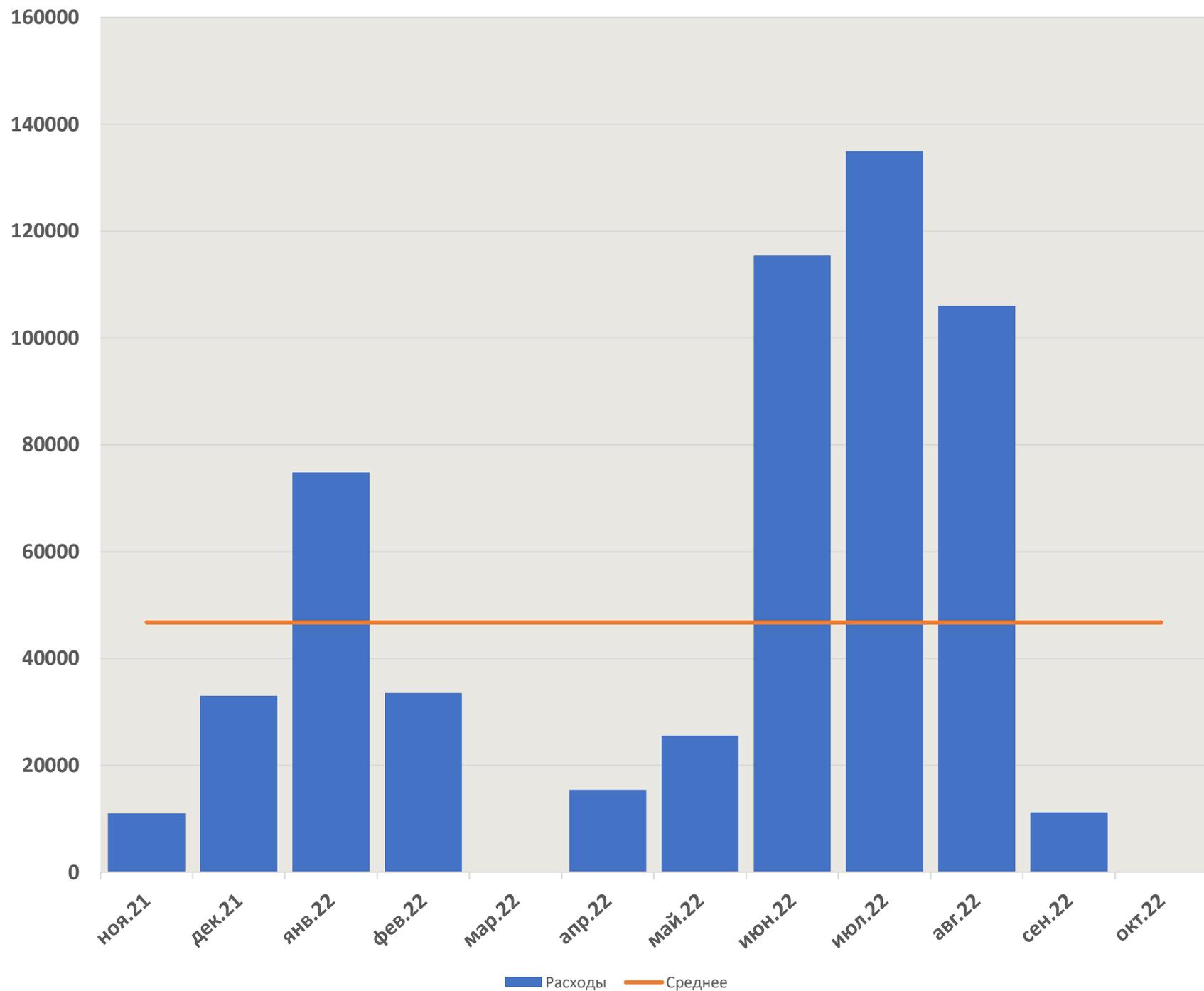


- Расходы на председателя
- Охрана
- Расходы на обслуживание территории
- Расходы на вывоз мусора
- Электричество потребленное на общие нужды
- Общехозяйственные расходы
- Расходы на бухгалтерское и нотариальное обслуживание
- Расходы на банковское обслуживание

Зимой уборка, летом покос.

Обращают на себя внимание аномально высокие расходы на покос за три летних месяца. Это только затраты на оплату труда рабочих, которые косили оборудованием, принадлежащим СНТ. Т.е. в эти цифры не входит амортизация, бензин, расходники, масла и пр. Только зарплата косарей.

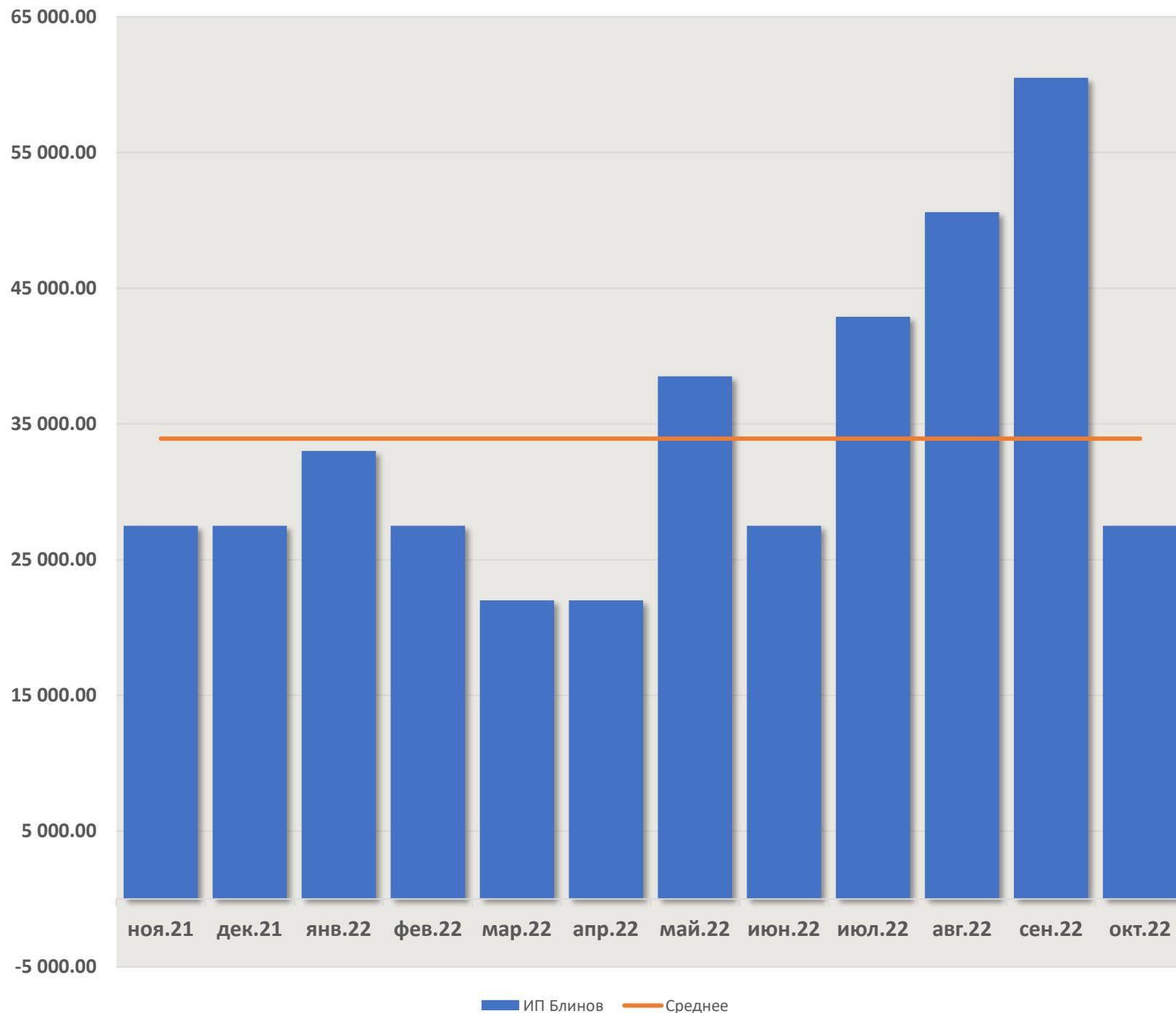
Для сравнения – ВС2 платит за покос 51 тыс. в месяц. А площадь покоса у них в 1,39 раз меньше нашей. Мы должны платить 71 тыс. в месяц!



Аномальные суммы за вывоз мусора силами ИП Блинова

В среднем мусор из поселка вывозится два раза в неделю – Хартией по субботам и ИП Блинова в один из будних дней по звонку. И если июльский рост можно как-то объяснить обилием садоводов, приехавших на дачу, то августовский и сентябрьский пики не объяснимы.

Для понимания – ИП Блинова вывезла в сентябре 11 контейнеров мусора вместо обычных 4-х.



15 функций, требуемых нашему поселку!

№	Функция СНТ	Компетенция	Функционал Аутсорсинга	Функционал СНТ	Сезонность	Текущая ситуация
1	Охрана поселка	СНТ		<ol style="list-style-type: none"> 1. Найм 2. Оплата 3. Регулярный контроль работы 	Круглый год	Схема разработна и внедрена правлением. Текущий котроль производит председатель. Нового сотрудника председатель нанял по 2000 за смену
2	Вывоз мусора	Аутсорсинг	1. Вывоз мусора	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение договра 2. Оплата 3. Подача заявки на вывоз 4. Контроль и подсчет кол-ва вывозов 	Круглый год	Договоры заполнялись правлением, председатель подписал. Вызов ИП Блинова осуществляет председатель. Контроль вывоза осуществляется охраной.
3	Бухгалтерия	Аутсорсинг/ СНТ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сдача отчетности 2. Внесение первичных данных 3. Разнесение поступлений и платежей в 1С 4. Начисления налогов, ЗП 5. Начисления по ЛС 6. Формирование платежных поручений 7. Предоставление облачного сервиса в 1С 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выдача первичной информации для начислений. 2. Осуществление платежей 3. Контроль ведения БД 1С СНТ 	Круглый год	Функционал СНТ исполняет Юлия Хрипкова, ранее исполнял Говоров Михаил.

15 функций, требуемых нашему поселку!

№ п/п	Функция СНТ	Компетенция	Функционал Аутсорсинга	Функционал СНТ	Сезонность	Текущая ситуация
4	Покос травы	СНТ		1. Найм косарей 2. Оплата 3. Постановка задач и контроль выполнения работ	Летний сезон	Функция выполняется председателем. Анализ показал крайнюю неэффективность.
5	Чистка снега	СНТ		1. Найм тракториста 2. Оплата 3. Постановка задач и контроль выполнения работ	Зимний сезон	Контакт достался в наследство от ДПК. Контроль осуществляется председателем
6	Обслуживание ТП и ЛЭП	Аутсорсинг	1. Аварийное реагирование на вызовы.	1. Заключение рамочного договора (без регулярного сервисного обслуживания и платежа, либо с минимальным) 2. Аварийные вызовы 3. Оплата	Круглый год	Требуется разовые лабораторные испытания элементов ВН, трансформаторов, НН. По итогам отчета лаборатории принятие решения о разовом сервисном ремонте. В настоящий момент Рамочный договор не заключен. Вопросом никто не занимается.
7	Обслуживание ВЗУ	СНТ		1. Аварийное обслуживание 2. Оплата	Круглый год	Функционал в компетенции ВС-2. Финансирование текущего технического обслуживания должно делиться пополам между посёлками. В данный момент председатель отказался оплачивать нашу часть расходов.

15 функций, требуемых нашему поселку!

№ п/п	Функция СНТ	Компетенция	Функционал Аутсорсинга	Функционал СНТ	Сезонность	Текущая ситуация
8	Обслуживание внутренних сетей водоснабжения	Аутсорсинг	1. Аварийное реагирование на вызовы.	1. Аварийные вызовы 2. Оплата	Круглый год	Аудит сетей совместно с сантехниками проводил Александр Михайлович, уч. 64 Требуется создание исполнительной схемы водопровода. Силами членов СНТ
9	Дорожное покрытие	Аутсорсинг	1. Ямочный ремонт	1. Найм подрядчика 2. Оплата 3. Постановка задач и контроль выполнения работ	Летний сезон	Вариант формирования дорожного фонда был разработан членами правления в октябре 2021 года и был передан председателю для его дальнейшей реализации, вопрос не решён до сих пор.
10	Юридическое сопровождение	СНТ		1. Работа с должниками 2. Работа в судах 3. Прочая юридическая работа	Круглый год	Юридической работой занимаются Петухов Константин и Кокин Олег. Председателю переданы все шаблоны претензионных писем и заявлений на судебные приказы. Работа с должниками не ведется.
11	Содержание объектов инфраструктуры СНТ (Адм. Здание, сторожка, забор, въездная группа и т.д.)	СНТ		1. Дефектование 2. Осмечивание 3. Бюджетирование (членские текущие/целевые) 4. Найм подрядчика 5. Постановка задачи и контроль выполнения работ	Круглый год	Занимается правление. Председатель отказался чинить сторожку, мотивируя отсутствием сметы, утвержденной ОСС.

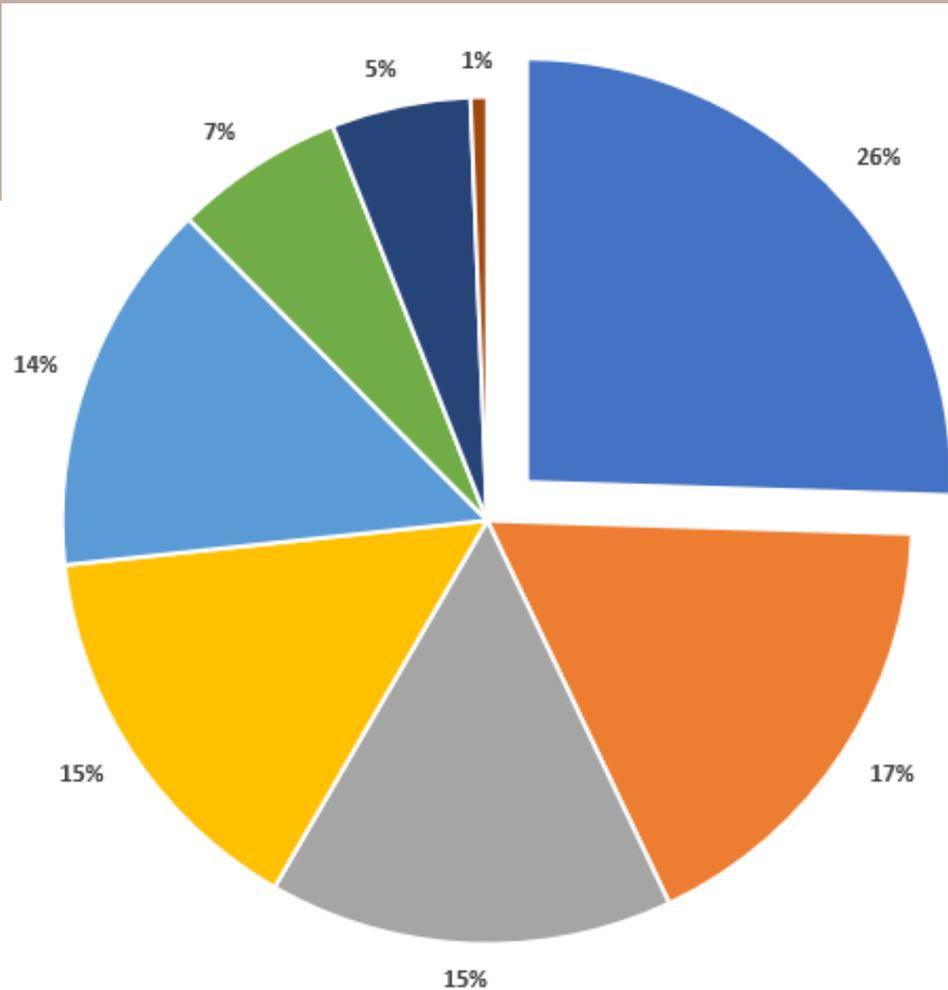
15 функций, требуемых нашему поселку!

№ п/п	Функция СНТ	Компетенция	Функционал Аутсорсинга	Функционал СНТ	Сезонность	Текущая ситуация
12	Обслуживание системы освещения поселка	Аутсорсинг	1. Аварийное реагирование на вызовы 2. Плановая замена светильников	1. Найм подрядчика 2. Оплата 3. Постановка задач и контроль выполнения работ	Круглый год	Председатель закупил 16 ламп в розничном магазине в Александрове, остальные 60 штук были заказаны правлением. Председатель отказался оплачивать эти 60 ламп. В итоге они были оплачены со счета компании Рябикинса Алексея.
13	Обслуживание ливневок	СНТ		1. Найм исполнителя 2. Оплата 3. Постановка задач и контроль выполнения работ	Весенний сезон	Вопросом никто не занимается.
14	Съем показаний счетчиков	СНТ		1. Съем показаний счетчиков 2. Передача данных в бухгалтерию 3. Сверка с выставленными счетами от сбытовой компании	Круглый год	Занимается председатель.
15	Обход территории	СНТ		1. Хозяйский обход территории 2. Фиксация неисправностей, нарушений 3. Вынесение информации на правление	Круглый год	Фиксация неисправностей и недочётов в посёлке ведется силами членов правления, часть ликвидируется силами членов правления, ревкома и равнодушных жителей посёлка. С ноября 2021 года председателем не реализовано решение о приведении в порядок территории общего пользования в районе 161-164 уч.

Вывод 1. Несбалансированный бюджет

Поговорка времён СССР.

"Даже самый убыточный колхоз всегда прокормит своего председателя"



Перекося в расходах

Текущая штатная единица Председатель (без привязки к персоналиям) потребляет 26% бюджета поселка. Каждый житель ежемесячно оплачивает 650 рублей за эту единицу.

На остальные функции 74%

При этом, текущий анализ показывает, что штатная единица не может исполнять регулярные функции, необходимые поселку – покосы, уборка снега, вывоз мусора, бухгалтерия, юридическая работа, охрана и пр.

Под все эти функции все равно необходимы исполнители с регулярной оплатой

Кто выполняет аварийные функции?

Аналогично, функции аварийного ремонта и обслуживания инженерных систем требуют исполнителей, соответственно расходов.



Вывод 2.

Денег нет, но вы держитесь

Тратим быстрее чем собираем?

Несбалансированный бюджет является причиной постоянного риска кассового разрыва. Любое увеличение членов, отказывающихся платить взносы, создаст кризис. А учитывая то, что работа с должниками председателем не ведется, это потенциально близкая перспектива.

Аварийный фонд и фонд развития

Следствием того, что тратится весь собираемый бюджет, является полное отсутствие накоплений не только для устранения аварийных ситуаций, но и для текущего содержания и улучшения инфраструктуры.

А зачем сокращать расходы и работать с должниками? Давайте просто больше собирать денег с садоводов.

Кроме того, извещаю Вас, что на предстоящем годовом общем собрании членов СНТ и правообладателей земельных участков буду ставить на голосование вопрос об увеличении ежемесячного взноса, поскольку установленный ранее размер взноса в 2.500 руб. не позволяет поддерживать нормальное состояние инфраструктуры и безопасности в посёлке.

Председатель СНТ В.В.Лучкин

- сообщение в чате СНТСН
от 15.07.2022 в 10:22



Вывод 3. Бесконтрольная неэффективность

Неэффективные закупки

Триммеры закуплены в розничном магазине в мае на пике сезонного спроса. Предлагалось закупить их заранее. Были варианты закупки со скидкой.

Неэффективный вывоз мусора

Ветки не вывозят в бункерах. Арендуется промышленная дробилка, которая за день способна переработать любой объем веток. Неэффективный расход свыше 50 тыс. рублей

Неэффективные покосы

За три летних месяца в сравнении с ВС-2 переплата составила 170 000 рублей. Это сверхрасточительная трата денег садоводов.



Вывод 4. Деградация инфраструктуры

За год не сделано ничего

Не реализовано ни одного мероприятия по развитию или ремонту инфраструктуры поселка. Самый успешный проект – выкуп ЗОП, который готовила команда в сентябре-октябре 2021. (на фото – разваливающееся крыльцо адм. здания)

Собственность СНТ убывает

Отчуждена собственность СНТСН «Вишневый Сад» в размере 220 кВт установленной мощности.

Аварийная ситуация на ВЗУ

На ВЗУ протекает система отопления. Котел выдает ошибки. Требуется перепайка полипропиленовых труб. Угроза является на данный момент критической. По словам правления ВС-2, они готовы довести ситуацию до аварии, потому что председатель ВС-1 на контакт не идет, отказывается оплачивать 50% ремонта.

ПРОТОКОЛ № 3
внеочередного общего собрания членов Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Вишневый сад»

место проведения собрания: Владимирская область, Александровский район, Муниципальное образование Сельское поселение Краснопламенское, территория ДПК «Вишневый сад», административное здание

Дата проведения собрания: 06.08.2022

Собрание открыто: _11_:00_

Собрание закрыто: _13_:30_

ПРОТОКОЛ № 1 от 19.02.2022 г.

совместного заседания Правления и Ревизионной комиссии

СНТ СН «Вишнёвый сад»

ПРОТОКОЛ от 16.04.2022 г.

совместного заседания членов Правления и Ревизионной комиссии

СНТ СН «Вишнёвый сад»

ПРОТОКОЛ от 21.05.2022 г.

совместного заседания членов Правления и Ревизионной

комиссии СНТ СН «Вишнёвый сад»

ПРОТОКОЛ от 9.07.2022 г.

заседания членов Правления

СНТ СН «Вишнёвый сад»

Вывод 5. Неисполнение решений.

Решения высшего органа, ОСС, не исполняются

Решение ОС от 06/08 Вопрос 10 о ремонте помещения охраны при въезде в посёлок не выполнено. Решение ОС от 06/08 Вопрос 9, пункт В о замене ламп всех газоразрядных ламп освещения на Led лампы не выполнено. Председатель ссылается на отсутствие сметы, хотя на ОСС сам предложил выполнить работы за счет текущих взносов.

Решение ОС от 22.01 Вопрос 14 о продаже «гектару» самозахваченной дороги не выполнено. Договор выкупа не оформлен

Решения коллегиального органа, правления, не выполняются

Правлением и ревкомом в Юрчате СНТ в качестве доказательства невыполнения решений представлены все протоколы заседаний с участием членов правления и членов ревизионной комиссии.

Этот год показал, что универсалов не бывает



Что дальше?

1. Требуется разделение функций Председателя и Управляющего поселком. Это исключает коррупционную составляющую в действиях Единоличного исполнительного органа.
2. Требуется уменьшение бюджета, затрачиваемого на функции управления поселком. Работы выполняются исполнителями, требующими реальных затрат. Необходимо назначить минимально разрешенную законом ЗП председателю, а Управляющего сделать самозанятым. Это экономия около 200 тыс. в год.
3. За председателем остаются функции: представительство в органах, подписание документов и платежей, работа с должниками.
4. За управляющим остаются функции, связанные с функционированием поселка – инфраструктура, уход за территорией, охрана и пр.
5. За правлением и ревкомом остаются юридические, бухгалтерские, контрольные, функции коллегиального органа управления поселком и постановки задач управляющему и председателю.



Спасибо за
внимание!