

**УТВЕРЖДЕН**Решением Годового Общего собрания
членов ЖСК «КОЛХИДА»

«___» _____ 2024 г.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ЗА ПЕРИОД С 01.01.2022 Г. ПО 31.12.2022 Г.****1. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ СОСТОЯНИЕ МКД ПО АДРЕСУ: ТАРУССКАЯ УЛ., Д.22, КОРП.1**

Состояние расчетного счета и специального счета капитального ремонта на 31.12.2022 г. (см. Приложения – справки от банков об остатках на счетах).

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ЖСК «КОЛХИДА»	
На январь 2022г.	1 177 828,31 руб.
На январь 2023г.	1 314 534,98 руб.
СПЕЦ.СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	
На январь 2022г.	16 863 885,34 руб.
<i>Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения (ИП Ларин А.В.)</i>	- 12 085 367,00 руб.
<i>Ремонт подъезда (ООО «ПАРАДНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ», 30% аванс)</i>	- 1 047 645,00 руб.
На январь 2023г.	7 240 927,24 руб.

ДОЛГИ ЖСК «КОЛХИДА» (подтвержденные официальными документами) перед внешними организациями по состоянию на 31.12.2022г. **ОТСУТСТВУЮТ.**
ПЕРЕРАСХОД по сметам за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. **ОТСУТСТВУЕТ.**

2. ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ

2.1. За отчетный период со стороны ЖСК «КОЛХИДА» были проведены следующие работы и осуществлена следующая деятельность:

- Восстановительный ремонт помещений собственников после заливов и их документальное оформление;
- Проверка стояков по жалобам жителей и проведение восстановительных работ для обеспечения должных параметров качества ГВС;
- Подготовка и ремонт системы ЦО для зимнего отопительного сезона 2022-2023 гг.;
- Замена задвижек в системе ХВС на чердаке;
- Замена кранов на стояках системы ГВС в подвале;
- Ремонт системы подачи ГВС в технических шкафах, расположенных на этажах в общих коридорах;
- Замена участков труб и кранов в системе ГВС на 6 этаже;



- Замена задвижки в системе ЦО в подвале, на трубе подачи теплоносителя перед расходомерами Узла Учета Тепловой Энергии;
- Замена задвижек в системе ЦО в подвале в разводке, относящейся к Поликлинике;
- Прочистка и ремонт канализационных труб в подвале;
- Частичный ремонт кровли дома (20 кв.м над машинным отделением и 50 кв.м. в разных местах крыши);
- Восстановление, гидрофобизация и покраска рёбер жесткости 20 (из 40) штук общей площадью 800 кв.м.;
- Покраска цоколя стен дома на высоту 2,5м по периметру дома, общей площадью 485 кв.м.;
- Установка 5шт. алюминиевых сливов на краях парапетов крыши дома;
- Ремонт 7 кв.м. машинного отделения, включая герметизацию швов и покраску стен;
- Герметизация швов в лифтовых холлах 15 – 22 этажей дома и в двух выходах на крышу;
- Восстановление герметичности клумб, обновление земли и озеленение клумб вокруг фасада дома;
- Демонтаж металлического забора вокруг клумб, восстановление основания;
- Окраска ограждающих тротуар металлических столбиков в количестве 32 шт., их герметизация;
- Дератизация и дезинсекция подвальных и чердачных помещений, обработка технических шкафов и мусорокамер на этажах (выборочно);
- Осуществление капитального ремонта электрохозяйства дома, в том числе замена ламп накаливания на современные светодиодные и противовандальные светильники силами ИП Ларин А.В.
- Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
- Обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики;
- Обслуживание системы «Внутренний противопожарный водопровод», используемой при пожаротушении;
- Проведение ежегодного испытания системы «Внутренний пожарный водопровод»;
- Работы по устранению и активированию захламления общих помещений собственников на этажах дома;
- Подготовка и успешная сдача дома к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатациям;
- Ежегодное мытье 4 стволов мусоропроводов;
- Регулярное взаимодействие с Ресурсно-Снабжающими Организациями (РСО) и внешними контролирующими организациями (Управа, Мосжилинспекция, МЧС РФ, МВД РФ, мировыми, районными и арбитражными судами РФ), организация личных встреч и переписка;
- Переписка и работа с внешними контрагентами, в части проведения оценки внутреннего состояния системы канализации, энергосбережения, электрохозяйства, ремонта других систем дома. Сбор и анализ коммерческих предложений;
- Ведение претензионной работы и обработка обращений и заявок жителей.

2.2. Отчет по судебной-претензионной работе.

Данное направление работы Правления заняло в течение отчетного периода значительное количество времени и усилий.



- В 2022 году ЖСК «КОЛХИДА» участвовал в трех судебных спорах по искам гражданина Мильчева В.И. (экс-комендант «КОЛХИДА» и житель кв.185) к кооперативу. Суть исковых требований заключалась в признании гражданско-правового договора трудовым, а также выплате Мильчеву В.И. якобы невыплаченной заработной платы, отпускных, больничных листов и процентов ставки рефинансирования за прошедший период в общей сумме 1 187 000 руб. (Черемушкинский Районный Суд, Дела №2-6286/19, №2-2203/2021, №02-4739/2022).

В результате двухлетнего разбирательства, Суд принял решение отказать в удовлетворении исковых требований истца, приняв позицию ЖСК, т.к. со стороны кооператива были документально подтверждены как факт полной выплаты вознаграждения за выполненную работу, так и надлежащее бухгалтерское оформление перечислений.

- В 2022г. ЖСК «КОЛХИДА» участвовал в инициированном АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» судебном процессе в Арбитражном суде г. Москвы (Дела №09АП-12813/2024, №А40-45605/22, №А40-45605/22-159-332) с исковыми требованиями АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» о взыскании с ЖСК «КОЛХИДА» долга за отпущенную электроэнергию, которую якобы кооперативу поставили по приборам учета, отсутствующим де-факто в нашем ЖСК, но по мнению ресурсо-снабжающей организации, имеющиеся у них в учете. Необходимость участия ЖСК «КОЛХИДА» в данном споре обусловлена тем, что в рамках навязанных АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» условий неподписанного дополнительного соглашения к договору и показаний несуществующих приборов учета, счета за поставку электроэнергии УВЕЛИЧИЛИСЬ в 1,5 РАЗА (!), в сравнении с ранее оплачиваемыми счетами по принятым к коммерческому учету реально установленным счетчиком. В течение 2022г. прошло несколько слушаний в трех различных инстанциях по данному вопросу. Как итог, с ЖСК «КОЛХИДА» принудительно были взысканы лишние денежные средства по исполнительным листам в размере 135 354,04 руб. со ссылкой на расчеты по несуществующим счетчикам. Пройдя несколько судебных споров с различными предметами иска, ЖСК «КОЛХИДА» по-прежнему считает данный вопрос открытым и не решенным, в связи с чем, планирует обжаловать незаконное списание денежных средств через Суд путем инициирования нового судебного спора.

3. О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2022 ГОД В ЧАСТИ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ С ПОСТАВЩИКАМИ, РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ И ВЗАИМОРАСЧЕТОВ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

За отчетный период бухгалтерией ЖСК «КОЛХИДА» выполнялись следующие работы:

- Проведение необходимой подготовительной работы для совмещения ведения бухгалтерского учета, отчетности и полного функционала по ведению взаиморасчетов с жителями на базе единого программного продукта – «1С»;
- Начисление оплат по ЖКУ, формирование ЕПД и уведомлений о необходимости поверки индивидуальных приборов учёта (счетчиков ХВС и ГВС), с отправкой по электронным адресам жильцов;
- Ввод показаний индивидуальных приборов учёта;



- Ввод информации по оплатам, прошедшим через терминал и из выписок банка в программу «Квартплата»;
- Внесение изменений в программу «Квартплата» и проведение сверок с паспортным столом;
- Формирование и сдача отчетов в ГКУ «ГЦЖС района Ясенево»;
- Ведение приемов, переписка и телефонные переговоры с жильцами, формирование справок по запросам;
- Проведение сверок со ФГУП РСВО (поставщик услуги «Радио») и отправка списка льготников;
- Проведение сверок с ООО ГКС (поставщик услуги «Антенна») и отправка списка льготников;
- Сдача отчетов: 6-НДФЛ, Расчет по страховым взносам, ЕФС-1, Персонифицированные сведения (ежемесячно), Уведомление о налогах для ЕНС, 22-ЖКХ, Отчет в Мосжилинспекцию о состоянии счета капитального ремонта;
- Сдача годовой отчетности: Декларация УСН, начисление и уплата налога, формирование и сдача Бухгалтерского баланса, 2-НДФЛ сотрудники.
- Поездки в ИФНС, ПФР, Росстат, ДГИ;
- Расчеты с контрагентами и внесение первичной документации в программу 1С;
- Начисление зарплаты и налогов, формирование платежных поручений;
- Подготовка счетов для арендаторов;
- Подготовка счетов для ГАУЗ МНПЦ МРВСМ ДЗМ, ДГИ.
- Подготовка списка контрагентов, графика сдачи отчетности;
- Ведение таблицы поверки счетчиков воды, таблицы платежей контрагентов;
- Сверка с контрагентами за 2022 гг.;
- Формирование списка должников, досудебных претензий и работа с должниками.

Общая сумма долга жителей дома перед ЖСК «КОЛХИДА» по состоянию на 01.01.2022г. составила 1 276 751,51 рублей. На 31.12.2022г. сумма долга жителей дома перед ЖСК «КОЛХИДА» составила 2 068 625,53 рублей.

Фонд капитального ремонта:

В 2022 году ЖСК «КОЛХИДА» провел работы капитального характера по ремонту инженерных систем электрохозяйства и ремонту подъезда и подъездной группы.

РАСХОД	ПЛАН, руб.	ФАКТ, руб.
2022 ГОД: Расходы, вынесенные на согласование в рамках ГОСС 2022 года, требующие оплаты со специального счета капитального ремонта ЖСК "КОЛХИДА":	19 500 000,00	13 133 012,79
2022 ГОД: Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	16 000 000,00	12 085 367,40
2022 ГОД: Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	3 500 000,00	1 047 645,39



** Расходы капитального характера (расходы со спец.счета капитального ремонта) – особая категория расходов, осуществление которых напрямую связано с решением Годового Общего Собрания Собственников (ГОСС), существенным образом влияющих на структуру сметы и факта ее исполнения. Данный вид расходов может быть произведен со спец.счета только по решению абсолютного большинства собственников в рамках ГОСС.*

Также, существует ряд работ, которые были произведены ЖСК «КОЛХИДА» в более ранние периоды с использованием средств расчетного счета. Тем не менее, состав работ носит характер капитальных и требует восполнения расходов путем перевода денежных средств со спец.счета на расчетный счет:

РАСХОД	ФАКТ, руб.
2019 ГОД: Замена общедомового прибора учета силами АО «ЭСКО 3Э»	738 644,38
2019 ГОД: Расходы, вынесенные на согласование в рамках ГОСС 2019 года и осуществленные в указанный период, требующие компенсации на р/с ЖСК со спец.счета капитального ремонта:	560 454,00
замена задвижек системы отопления (диаметром 50 мм – 4 шт.; диаметром 100 мм – 2 шт.; диаметром 150 мм – 8 шт.)	361 587,00
замена задвижек запорной арматуры контура системы пожаротушения (3 шт)	38 260,00
работы по замене задвижек	160 607,00
2018 ГОД: Расходы, вынесенные на согласование в рамках ГОСС 2018 года и осуществленные в указанный период, требующие компенсации на р/с ЖСК со спец.счета капитального ремонта	130 000,00
замена 12 из 25 задвижек в подвале на сети отопления	130 000,00
2017 ГОД: Расходы, осуществленные со стороны ЖСК "КОЛХИДА" в 2017 году, и требующие компенсации на р/с ЖСК со спец.счета капитального ремонта:	234 162,95
ремонт электропривода дверей кабины лифта	29 966,11
модернизация и ремонт коммуникаций в подвале (замена 15 из 36 задвижек на вводах ГВС/ХВС, труб ГВС, кранов, ливневой канализации, элементов пожарного водопровода)	204 196,84
2016 ГОД: Расходы, осуществленные со стороны ЖСК "КОЛХИДА" в 2016 году, и требующие компенсации на р/с ЖСК со спец.счета капитального ремонта:	323 901,45
ООО "ИК "АЛЬФА-СОЮЗ" (ремонт подъездной группы)	140 000,00
ООО "ЛЮКС-ДИЗАЙН" (металлические двери)	94 600,00
ООО "ИСЗ" (проект пож.безопасности в помещении колясочной)	55 986,00
ООО "Специализированное предприятие "ПРАКТИКА" (№71-2016КРл)	33 315,45
ИТОГО СУММА К КОМПЕНСАЦИИ ЗА ПЕРИОД 2016-2019 гг. НА РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ СОСТАВЛЯЕТ:	1 987 162,78

Вопросы о компенсации за счёт средств спец.счета капитального ремонта уже были вынесены и утверждены в рамках предыдущих ГОСС. Однако, саму компенсацию осуществить не удалось по причине некомпетентности сотрудников ПАО Сбербанк. В связи с чем, планируется в 2023 году изменить организацию, ведущую специальный счет капитального ремонта, на Банк ВТБ, ПАО.



4. ПЛАНЫ И ЗАДАЧИ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» НА ПЕРИОД С 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

На будущий отчетный период 2023 года Правление ЖСК планирует осуществление следующих работ:

Регулярные и текущие работы:

- работы по подготовке сдачи дома к весенне-летней эксплуатации 2023 года;
- подготовка и сдача дома по факту готовности к осенне-зимней эксплуатации 2023-2024 года;
- гидрофобизация и покраска ребер жесткости дома на 1-ом и на 23-ем этажах;
- мытье мусоропроводов;
- завершение капитальных работ по результатам голосований в рамках ГОСС и ГОСЧ 2022 года;
- работа с жителями дома;
- взаимодействие с ресурсо-снабжающими организациями и обеспечение жизнедеятельности дома;
- облагораживание территории около дома (восстановление клумб и высадка цветов);

Капитальные работы:

- Завершение работ по ремонту электрохозяйства (поставщик: ИП Ларин Александр Васильевич);
- Выполнение работ по ремонту подъезда дома и замене подъездной группы (поставщик: ООО «ПАРАДНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ»);

Иное:

- Уделить максимальное внимание вопросам возврата в ЖСК денежных средств:
 - недополученных с Поликлиники, как собственника помещения, целевых взносов за весь период исковой давности;
 - недополученных с Поликлиники, как собственника помещения, отчислений за тех.обслуживание и содержание начиная с 2017 года.
 - взыскание задолженности с собственников по оплате ЖКУ.
 - компенсации на расчетный счет трат капитального характера за прошлые периоды.
- Поддержка, регулярная работа и актуализация информации на всех необходимых и заявленных со стороны государства онлайн-ресурсах: Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ.

В ЗАКЛЮЧЕНИИ

Благодарим всех жителей дома за конструктивный диалог, за указание на недостатки в работе Правления, за неравнодушное отношение к дому, в котором мы все вместе живем, а также за интересные идеи и предложения.

Председатель правления ЖСК «КОЛХИДА» _____ Кротов А.В.

