ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «КОЛХИДА»
117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1
+7-495-423-18-88, info@22-1.ru, www.22-1.ru

УТВЕРЖДЕН

Решением Годового Общего собрания членов
ЖСК «КОЛХИДА»

Протокол ГОСЧ №1 от «___» _____ 2025 г.

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ПЕРИОД С 01.01.2024г. ПО 31.12.2024г.

г. Москва, 2025

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА» создан решением Общего Собрания граждан в Брежневском районе г. Москвы в 1984 году.

Решение о создании и Устав Кооператива были утверждены Исполкомом Брежневского районного Совета народных депутатов г. Москвы, Протокол №42/10-23 от 21.10.1984 г.

Кооператив взят на учет Московской регистрационной палатой и внесен в Общегородской реестр организаций и предприятий г. Москвы 07.06.1995г. за № 485-492.

Сведения о Кооперативе внесены в Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ОГРН №1037700042544).

Место нахождения ЖСК «КОЛХИДА»:

фактический адрес: 117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1;

почтовый адрес: 117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1.

Место нахождения исполнительного органа: 117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1, 1-й этаж, помещение Правления.

Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА» является некоммерческой корпоративной организацией, потребительским кооперативом, обладает правами объединения потребителей.

Выписка из Единого Государственного Реестра Юридических лиц (ЕГРЮЛ) прилагается.

2. СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ

В отчетном периоде Правление ЖСК «КОЛХИДА» осуществляло свою деятельность согласно Уставу, руководствовалось решениями, принятыми ранее на общих собраниях членов ЖСК и собственников помещений.

Состав Правления в 2024 году не менялся. В его состав входили следующие члены ЖСК «КОЛХИДА»:

1. Кротов Алексей Васильевич (кв. 32);
2. Обморышева Ольга Константиновна (кв. 69);
3. Асташкина Ольга Игоревна (кв. 12);
4. Украинец Илья Викторович (кв. 98);
5. Терехова Валентина Ивановна (кв. 28);
6. Богославская Наталья Николаевна (кв. 99);
7. Королева Светлана Эдуардовна (кв.32).

3. СУДЕБНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Краткий обзор двух судебных дел с участием ЖСК «КОЛХИДА» в 2024 году:

3.1. Судебное разбирательство в рамках гражданского дела в Черемушкинском районном суде по иску собственника кв. 185 Ищенко И.Н. к ЖСК «КОЛХИДА» об обязании принять ее в члены ЖСК.

В удовлетворении исковых требований Судом было отказано. Судебное решение вступило в законную силу.

3.2. Судебное разбирательство, в котором ЖСК «КОЛХИДА» было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

В результате происшедшей аварии и залития квартир, расположенных ниже, собственник кв. 6 обратился с иском в суд к виновнику залития – собственнику кв. 30 о возмещении стоимости причиненного ущерба и взыскании судебных расходов.

Иск был удовлетворен судом. Судебное решение вступило в законную силу.

4. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

Состояние расчетного счета и специального счета капитального ремонта на «31» декабря 2024 г. (см. Приложения – справки от банков об остатках на счетах).

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ЖСК «КОЛХИДА»	
На январь 2024	**562 460,41 руб.**
На январь 2025	**1 561 172,39 руб.**
СПЕЦ.СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	
На январь 2024	**9 434 550,58 руб.**
Поступления на счет за период	***3 115 972,42 руб.***
Расходы со счета за период	***-983 825,00 руб.***
На январь 2025	**11 566 698,00 руб.**

У ЖСК «КОЛХИДА» по состоянию на «31» декабря 2024 г. отсутствуют какие-либо долги перед внешними организациями.

Также отсутствует перерасход по Смете за период с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 г.

5. ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ

5.1. За отчетный период ЖСК «КОЛХИДА» были осуществлены следующие работы и осуществлена следующая деятельность:

- Удаление остатков трассы электропроводки после проведенного капитального ремонта электрохозяйства;
- Шпаклевка, штукатурка, покраска помещений лестничных клеток с 1 по 23 этаж двух лестничных маршей с северной и южной сторон дома;
- Штукатурка и покраска потолка и стен машинного отделения герметиком площадью 80 кв. м.;
- Начата работа по системной замене дверных блоков (установлено 8 штук) с противопожарными дверями на аварийных выходах с этажей на эвакуационную лестницу с северной и южной сторон дома силами завода-изготовителя;
- Проложены электрическая и видео- трассы, обеспечивающие работу новых видеокамер, установленных возле входов в подвалы, в холле 1-ого этажа и над аварийными пожарными выходами, а также приобретен новый видеорегистратор, позволяющий сохранять записи до 30 дней. Новая система видеонаблюдения смонтирована и работает;

- Подготовка и ремонт системы центрального отопления для весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации и отопительного сезона;
- Ремонт пожарных клапанов;
- Замена пожарных гидрантов на этажах;
- Прочистка и ремонт канализационных труб в подвале;
- Проверка стояков по жалобам жителей и проведение восстановительных работ для обеспечения необходимых давления и температуры подачи горячей воды;
- Замена кровли дома (крыша и крыши подъездной группы);
- Обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики;
- Обслуживание системы «Внутренний противопожарный водопровод», используемой при пожаротушении;
- Проведение ежегодного испытания системы «Внутренний противопожарный водопровод»;
- Работы по устранению и актированию захламления общих помещений собственников на этажах дома;
- Подготовка и успешная сдача дома к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатациям в соответствующих периодах;
- Восстановление целостности (грунтовка, шпаклевка) 20 шт. ребер жёсткости дома (пилонов) на 1-ом этаже дома и их покраска;
- Восстановление целостности и покраска низа фасада дома и внешней части стен подъездной группы;
- Восстановление клумб (бетонирование, воссоздание формы, покраска, наполнение землей, посадка растений);
- Ежегодное мытье и дезинфекция четырёх стволов мусоропроводов и двух приёмных мусорокамер на 1-ом этаже дома;
- Подготовка и проведение общих собраний собственников и членов ЖСК в 2024 году;
- Регулярное взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями 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, обработка обращений и заявок жителей.

5.2. Электротехнические и прочие работы:

- демонтаж старых и монтаж с подключением новых адресных указателей над эвакуационными выходами дома;
- установка в машинном отделении розетки для подключения источника бесперебойного питания системы лифтовой диспетчеризации;
- установка розеток в подъезде на 1-ом этаже для подключения новогодних гирлянд;
- демонтаж ненужных проводов на этажах в межквартирных холлах;
- замена силового автомата в электрощитовой (приточные двигатели систем ДУ и ППА);
- замена ламп в камерах приточной вентиляции на 23-ем техническом этаже;
- установка и подключение светильников на 2, 11, 12 и 22 этажах;

- установка и подключение светильников на улице над выходами с эвакуационной лестницы;
- демонтаж ненужных кабелей за помещением консьержа;
- переделка светильника в туалете консьержа;
- установка светильников в щиты системы дымоудаления, расположенные в электрощитовой;
- замена ламп в светильниках на 1-ом этаже;
- замена светильников на эвакуационной лестнице;
- подключение удлинителей для монтажников дверей на этажах;
- крепление антивандальных информационных стендов в подъезде (5 штук).

5.3. Сантехнические работы:

- замена 2 шт. задвижек диаметром 100 мм и 80 мм на трубах подачи и «обратки» (подвал, 2-ая зона системы горячего водоснабжения, южная часть дома);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 40 см и крана диаметром 32 мм на стояке № 8 (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 30 см и крана диаметром 32 мм на стояке № 11 (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы лежака диаметром 32 мм длиной 1.5 м, ведущего к стояку №12 (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы («обратка») диаметром 80 мм длиной 5 м (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы («обратка») диаметром 80 мм длиной 9 м, соединяющей 4 стояка (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 30 см и крана диаметром 32 мм на стояке № 3 (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 50 мм длиной 1 м («обратка»), идущей от стояков №5 и № 6 (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 45 см и крана диаметром 32 мм на стояке №5 (подвал, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 25 мм длиной 25 см и крана диаметром 25 мм на стояке № 12 (6-ой этаж, 1-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 20 см и крана диаметром 32 мм на стояке № 2 (23-ий технический этаж, 2-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 40 см на стояке № 12 (23-ий технический этаж, 2-ая зона системы горячего водоснабжения);
- замена участка трубы диаметром 32 мм длиной 20 см и крана диаметром 32 мм на стояке № 10 (23-ий технический этаж, 2-ая зона системы горячего водоснабжения);
- демонтаж старых и монтаж новых 6 шт. конвекторов на 1-ом этаже эвакуационной лестницы (северная сторона дома), включая установку 8 штук кранов в системе центрального отопления и 6 штук спускных клапанов, а также сварочные работы в подвале по подключению конвекторов к системе центрального отопления.

5.4. Лифтовое оборудование:

- замена ограничителя скорости на лифте № 1;
- замена фотозавес (2 шт.) на лифтах № 3 и №4;
- замена канатов, канатоведущих шкивов и отводных блоков на лифте № 2;
- замена электромагнитных пускателей – в среднем по 2 штуки на каждом лифте;
- замена промежуточных реле на 24 вольта и на 110 вольт (много) по мере выхода из строя на всех лифтах;
- ремонт платы управления лифтом на лифте № 2;
- замена плат управления лифтом (2 шт.) на лифтах № 3 и № 4;
- ремонт частотного преобразователя на лифте №4;
- установка дополнительного блока нагрузок (для корректной работы и перераспределения нагрузки частотного преобразователя) на лифте № 4;
- замена табло (установка нового дисплея) в кабине лифта № 1;
- регулировка дверей шахты на всех лифтах;
- ремонт освещения в кабинах всех лифтов;
- замена концевых дверей шахты – на всех лифтах (в каждой шахте по несколько штук);
- замена роликов дверей шахты – на всех лифтах по мере износа.

6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРТИВА ЗА 2024 ГОД В ЧАСТИ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ С ПОСТАВЩИКАМИ, РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ И ВЗАИМОРАСЧЁТОВ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

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

- проведение работ по совмещению ведения бухгалтерского учета, отчетности и полного функционала по ведению взаиморасчетов с жителями на базе единого облачного программного продукта «1С» (решение от ООО "Инфокрафт Северо-Запад"). Окончательный этап перехода на единое программное решение завершён «01» декабря 2024 года;
- начисление оплат по жилищно-коммунальным услугам (ЖКУ), формирование единых платёжных документов и уведомлений о необходимости поверки индивидуальных приборов учёта ХВС и ГВС, с отправкой их на адреса электронной почты собственников;
- ввод показаний индивидуальных приборов учёта ХВС и ГВС;
- ввод информации по оплатам из выписок банка в программу начисления ЖКУ;
- проведение сверок с паспортным столом и внесение изменений в программу начисления ЖКУ;
- формирование и сдача отчетов в ГКУ «ГЦЖС района Ясенево»;
- ведение приёмов, переписка и телефонные переговоры, формирование справок по запросам собственников;
- проведение сверок с 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 (ежеквартально);
- сдача годовой отчетности: Декларация УСН, начисление и уплата налога, формирование и сдача Бухгалтерского баланса, 2-НДФЛ по сотрудникам;
- поездки в ИФНС, ПФР, Росстат, Департамент Городского Имущества (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 Поликлиники ГАУЗ МНПЦ МРВСМ ДЗМ им. Спасокукоцкого, ДГИ;
- подготовка списка контрагентов, графика сдачи отчетности;
- ведение таблицы поверки индивидуальных приборов учёта ХВС и ГВС, таблицы платежей контрагентов;
- сверка с контрагентами за 2024 г.;
- формирование списка должников, досудебных претензий и работа с должниками.

Общая сумма долга жителей дома перед ЖСК «КОЛХИДА» по состоянию на «01» января 2024 г. составила 1 902 476,87 рублей. На «01» января 2025 г. сумма долга жителей дома перед ЖСК «КОЛХИДА» составила 1 532 231,79 рублей.

Фонд капитального ремонта:

В отчетном периоде ЖСК «КОЛХИДА» не проводило каких-либо работ с использованием денежных средств, аккумулируемых на спецсчете капитального ремонта.

** Расходы капитального характера (расходы со специального 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 специального счета только по решению абсолютного большинства собственников в рамках ГОСС.

7. ПЛАНЫ И ЗАДАЧИ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» НА ПЕРИОД С 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

В текущем периоде – 2025 году – Правление ЖСК «КОЛХИДА» планирует организацию и проведение следующих работ:

7.1. Регулярные и текущие работы:

- смена арендатора помещения Колясочной и организация работы арендатора (обеспечение доходности ЖСК по данной статье в 2025-2026 годах);
- частичная замена противопожарных дверей на эвакуационных выходах на пожарные лестницы с северной и южной сторон дома (около 20 штук);

- замена входной группы на 1-ом этаже дома и проведение ремонта лестницы и подхода к подъезду;
- замена на новые 2 шт. противопожарных дверей с замком «антипаника», расположенных на эвакуационных выходах из дома с северной и южной сторон дома;
- работы по подготовке сдачи дома к весенне-летней эксплуатации 2025 года;
- работы по подготовке сдачи дома к осенне-зимней эксплуатации 2025-2026 годов;
- ежегодная гидрофобизация и покраска ребер жесткости дома (пилонов) на 1-ом и на 23-ем этажах;
- проведение ремонта по шумоизоляции и гидроизоляции пола 23-го технического этажа для исключения шума и заливов квартир, расположенных на 22-ом этаже;
- ежегодное мытье и дезинфекция четырёх стволов мусоропроводов и двух приёмных мусорокамер на 1-ом этаже дома;
- ежегодная регулярная дезинфекция и дезинсекция подвальных и чердачных помещений;
- подготовка и проведение собраний 2025 года;
- ведение претензионной работы, обработка обращений и заявок жителей
- взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и обеспечение жизнедеятельности дома;
- облагораживание территории около дома (поддержание состояния клумб и высадка в них цветов);
- замена участка трубы в системе горячего водоснабжения в подвале дома;
- замена участка трубы и крана на стояке 4-го этажа дома;
- замена участка трубы центрального отопления в подвале (отвод на Поликлинику ГАУЗ МНПЦ МРВСМ ДЗМ им. Спасокукоцкого);
- замена 3 шт. вводных задвижек в подвале дома;
- прочистка и ремонт канализационных труб в подвале,
- модернизация системы видеонаблюдения: завершение монтажа камер во всех лифтах, установка дополнительных камер в местах общего пользования (подъезды, коридоры 1-ого этажа.

7.2 Иное:

- уделить максимальное внимание вопросам возврата в ЖСК денежных средств:
  - взыскание задолженности с собственников по оплате ЖКУ.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выражаем искреннюю благодарность и признательность всем жителям нашего дома за понимание специфики работы членов правления ЖСК «КОЛХИДА» – таких же собственников и жителей дома, и поддержку во время организации и проведения Общих собраний собственников и членов ЖСК, сохранение за домом возможности управляться и обслуживаться своими силами.

Также благодарим многих за конструктивный диалог, за указание на недостатки в работе Правления, за неравнодушное отношение к судьбе дома и всему тому, что в нём происходит и, конечно, за интересные идеи и предложения.

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