|  |
| --- |
| Утверждено Общим собранием |
| членов (пайщиков) ЖСК "Дарьин" |
| от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |
| Председатель правления |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иваницкая И.В. |
| "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

**Годовой отчет о деятельности Правления ЖСК "Дарьин" за 2024 год**

**Состав правления, избранный 17 декабря 2022 года**

**Председатель правления Иваницкая И.В.**

Члены правления :

Воробьев Илья Игоревич

Панкратов Максим Юрьевич

Ратькова Ю.В.

Матковский Н.А.

**17 декабря 2022** года на общем собрании членов ЖСК с учетом новых задач, утвержден новый состав правления ЖСК Дарьин: Иваницкая И.В., Воробьев И.И., Панкратов М.Ю., Ратькова Ю.В., Матковский Н.А. сроком на три года ( Пункт Устава ЖСК 10.3.3).

Председателем правления избрана Иваницкая И.В.

Правлением сформирован штатный состав кооператива на 2024 год и 13 апреля 2024 года утверждена общим собранием членов ЖСК «СМЕТА РАСХОДОВ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ, ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ЖСК "ДАРЬИН" НА 2024 г.»

Согласно доходной части утвержденной ОС сметы, объем поступлений денежных средств на управление и содержание имущества общего пользования ЖСК «Дарьин» должен составить **20 254 492,74** рублей в год.

Согласно выпискам банка, на расчетный счет ЖСК «Дарьин» в 2024 году от домовладельцев поступили на управление и содержание имущества ЖСК - **16 401 621,12** рублей и 6 818 628,93 рублей поступили за аренду и коммунальные услуги ЖСК. Общая сумма поступлений на расчетный счет ЖСК составила - **23 220 250,05** рублей.

Сумма поступлений на управление и содержание имущества ЖСК 16 401 621,12 рублей включает 44 000 рублей поступления в резервный фонд ЖСК и 741 016,68 рублей взнос целевых средств. Чистая сумма поступлений на управление и содержание имущества ЖСК «Дарьин» составила – **15 601 265,81** рублей (1 300 105,48 рублей в месяц), что ниже плановой сметы на 4 653 226,93 рубля в год или 387 768,91 рублей в месяц. Годовой запас денежных средств (10 процентов непредвиденных расходов) по смете 1 200 000 рублей в год, направлены на сокращение кассового разрыва по смете. Оставшаяся часть запланированных и не поступивших средств в сумме 3 453 226,93 рублей погашена за счет экономии средств и отложенных на неопределенный срок плановых работ по обслуживанию и реконструкции объектов ЖСК. Недополученные средства наносят ощутимый ущерб кооперативу в виде ускоренного износа сетей. Из-за недополученных средств на ремонтные работы и целевые взносы, объекты ЖСК не могут быть обслужены и модернизированы в срок, согласно техническим условиям и установленному собранием графику профилактических работ. Несвоевременная реконструкция сетей влияет не только на срок службы сетей и оборудования, но и приводит к систематическим дорогостоящим ремонтным работам, внеплановым отключениям коммуникаций. Согласно очередности графика платежей, кооператив в первую очередь должен оплатить заработную плату и налоги, водный налог, коммунальные услуги, работу подрядных организаций и привлеченных специалистов, оставшиеся средства направить на ремонт и оснащение инженерных коммуникаций, реконструкцию объектов. В нашей ситуации, на ремонты у кооператива остается очень мало средств. Ремонтные и аварийные работы проводятся за счет экономии средств на других статьях сметы или проводятся хоз. способом. Экономия средств на запланированных статьях сметы иногда приводит к потере качества услуг, оказываемых кооперативу.

В связи с растущей задолженностью домовладельцев, в отношении принципиальных должников, отказавшихся оплачивать управление и содержание имущества ЖСК, согласно утвержденной общим собранием смете, в 2024 году кооперативом поданы исковые заявления в суд о взыскании неосновательного обогащения за 2020-2022 год (срок исковой давности).

**На 01.01.2025 года остаток средств на расчетных счетах кооператива составил 2 491 949,05 рулей:**

**Расчетный счет: 198 027,41 рублей (необходимый запас аванса з/п и налогов)**

**Целевой фонд: 741 111,85 рублей**

**Резервный фонд: 1 552 809,79 рублей**

Отчет проверен ревизионной комиссией ЖСК «Дарьин» (Приложение №1)

В течение 2024 года штатные сотрудники ЖСК работали без премий и выплат 13-той заработной платы, проявляли добросовестность и выполняли свои обязанности в соответствии с Уставом ЖСК «Дарьин», заключенными трудовыми договорами и должностными инструкциями ЖСК. Деятельность каждого сотрудника отражена "Списке функциональных обязанностей сотрудников ЖСК". (Приложение №2) Подтверждением исполнения обязанностей служат ежемесячные отчеты и табели рабочего времени.

Заработная плата за 2024 год штатного персонала, с учетом налогов и компенсацией транспортных налогов, составила-3 881 940,59 рублей.Запланировано по смете – 3 859 200 рублей. Экономия по з/п составила 22 740 рублей. Премиальные выплаты в 2024 году отсутствуют.

На 31 декабря 2024 года размер месячной заработной платы каждого штатного сотрудника кооператива, при утвержденном объеме рабочих функций, ниже предложений московского рынка услуг.

Работа внештатного персонала, привлеченного для выполнения специальных функций и разовых поручений, также документирована в актах выполненных работ и ежемесячных отчетах.

В отчетах юриста отражена работа кооператива, иски с которыми кооператив обращался в суд для защиты своих интересов (Приложение № 3 отчет юриста). Так же, к отчетам прилагаются позиция ЖСК по судебным искам, решения судов на поданные кооперативом иски, справка о наличии документов для регистрации прав собственности на водопровод ЖСК.

Для обеспечения контроля за инженерными системами кооператива председателем правления заключен **договор с инженером Мильяненко М.А.,** чьи отчеты представлены в материалах к собранию (Приложение №4 Отчет главного инженера).

Основные задачи правления кооператива на 2024 год :

1. Содержание территории поселка в соответствии с санитарными правилами г Москвы.
2. Поддержание имущества ЖСК в рабочем состоянии за счет взносов домовладельцев.
3. Обеспечение положительного сальдо на расчетных счетах ЖСК, с учетом аварийных ремонтов.
4. Поэтапный ремонт и восстановление инженерных систем и объектов кооператива.
5. Подготовка пакета документов для регистрации права собственности на водопровод ЖСК.
6. Взыскание задолженности домовладельцев за пользование имуществом ЖСК для получения городских коммунальных услуг за 2020-2022 год (срок исковой давности). Определение позиции суда в споре с неплательщиками, фиксация посредством судебных решений, отсутствие обязательств неплательщиков на содержание доли в имуществе ЖСК, созданного в период членства, их добровольный выход из ЖСК и добровольный отказ от оплаты целевых взносов на реконструкцию и модернизацию имущества ЖСК, находящихся в их пользовании.
7. Приведение границ земельного участка ЖСК в соответствие с назначением, соответствующем целям и задачам ЖСК: обслуживание жилой застройки. Раздел земельного участка ЖСК на участки, выделенные для обслуживания жилых домов и участки, выделенные кооперативу для обслуживания жилой застройки.
8. Передача инженерных сетей ЖСК на обслуживание городским профильным организациям. При условии невозможности передать коммуникации ЖСК городу- провести расчет амортизации имущества ЖСК, подготовить план реконструкции напорной канализации ЖСК.
9. На основании анализа правовой позиции ЖСК, с учетом принятых судебных решений, полного обследования и проведения инвентаризации имущества ЖСК инженерной службой кооператива, подготовить план развития жилого квартала ЖСК «Дарьин».

В 2024 году ЖСК «Дарьин» получил отказ от администрации городского округа Долгопрудный и от МУП «Инженерные сети г. Долгопрудного» о приеме в собственность и принятии на баланс канализационные сети водоотведения от жилых домов ЖСК «Дарьин» и присоединения к централизованной системе водоотведения города Долгопрудный. (Приложение №5)

Стоимость содержания и обслуживания системы самотечной и напорной канализации включена в план ремонтно-профилактических работ и передана на обслуживание инженерной службе ИП Мильяненко.

Так же получено письмо от АО «Мосгаз» об экономической нецелесообразности принятия на балансовый учет Общества газопровода низкого давления ЖСК «Дарьин». (Приложение №6). Обслуживание газопровода в течении года производилось ООО «Газсервис» и составило 60 000 рублей в год. Расходы, запланированные на обслуживание газопровода по смете ЖСК составляли – 99496,28 рублей. Экономия – 37 496,28 рублей.

В 2025 году по инициативе Управы Северного района СВАО г Москвы между ЖСК «Дарьин» и АО «Мосгаз» подписан акт о передаче газопровода как бесхозного объекта.

Система водопроводной сети ЖСК «Дарьин» состоит из трех скважин, зоны водоотведения, трех насосов, трех станций управления глубинным насосом, трех гидроаккумуляторов, системы водоочистки, 9 колодцев с задвижками по направлениям водопровода, 53 х колодцев с запорной арматурой, водопровода длиной 2774,77 метров. Обслуживание системы водопровода (без учеты полной замены арматуры и капитального ремонта системы), производит инженерная служба ЖСК «Дарьин». Техническое обслуживание водоочистительного оборудования производит ООО «МВК Экодар». На выполнение работ по исследованию проб воды заключен договор с ООО «Эколоджис». Все услуги по обслуживанию системы водопровода ЖСК «Дарьин» включены в плановую смету по целевому назначению «текущий ремонт коммуникаций» на сумму 5 945 000,0 рублей в год. Фактически, в 2024 году на обслуживание всех объектов ЖСК затрачено 3 975 000,00 рублей.

Уборка территории внутрипоселковых дорог и объектов ЖСК, включая покосы, механизированную уборку территории жилой застройки, мелкий ремонт объектов ЖСК, уборку ливневок, контейнерной площадки составила в 2024 году- 1 960 430,07 рублей. Запланировано по смете на уборку территории и объектов ЖСК в 2024 году – 3 000 000 рублей.

В весенне-летний сезон 2024 года наряду с уборочными работами проводились:

* Очистка и точечный ремонт ливневой канализации.
* Покраска отбойников, гидрантов, ремонтные работы в мансарде административного здания, мелкий ремонт объектов инфраструктуры ЖСК.

Кооператив активно работал над обслуживанием и поддержанием в рабочем состоянии всех объектов ЖСК в пределах установленной плановой сметы. Проводились аварийные ремонты, регулярные технические проверки и меры по обеспечению безопасности объектов и жителей поселка.

**Управление ресурсами**

Инженером ЖСК ведется учет потребленных ресурсов кооператива и домовладений. Объем потребляемых ресурсов и срок эксплуатации сетей определяет степень износа инженерных сетей и оборудования, посредством которых ЖСК и домовладельцы получают коммунальные услуги. График потребления ресурсов прилагается. (Приложение №7)

**Электрохозяйство ЖСК:**

По решению Бутырского суда электрохозяйство ЖСК "Дарьин" признано бесхозным и перешло в собственность города Москвы.

**Канализация:**

19 декабря 2024 проведена инвентаризация всех ливневых и канализационных колодцев для определения степени износа и сброса ливневых стоков в канализационные колодцы, обнаружены выводы сброса канализационных вод в ливневку и на проезжую часть дорог со стоком в ливневую канализацию ЖСК. Нарушения выявлены на участках №32 и №7. Нарушители объясняют эти выводы тем, что они имею назначение сигнальных: когда во время засора переполняется канализационный колодец – сброс стоков на дорогу и ливневку предупреждает о засоре, во избежание затопления подвалов. Нарушители предупреждены о незаконных методах очистки подвалов от сточных вод, но нарушения в 2024 году не устранены. Степень износа канализационных сетей и план реконструкции отражены в Плане развития жилого квартала ЖСК «Дарьин». За 2023-2024 год проведена полная реконструкция и оснащение двух КНС, заменены сложные участки двух веток канализационных трубопроводов под ЖД дорогой и автомобильной трассой. В 2025 году запланирована реконструкция двух веток напорной канализации от КНС в сторону МУП «Инженерные сети города Долгопрудный длиной 100 метров. К 2030 году планируется закончить реконструкцию всей канализационной сети ЖСК «Дарьин». Стоимость ремонтных работ канализационной системы ЖСК в 2024 году составила 1 827 380,64 рублей.

Стоимость услуг водоотведения МУП «Инженерные сети города Долгопрудный» в 2024 году составила 1 827 215,18 руб.

**Финансовая деятельность:**

Кооператив весь 2024 год продолжал демонстрировать финансовую стабильность, несмотря на несвоевременные платежи и задолженность домовладельцев, что позволяет поддерживать наши объекты в рабочем состоянии, а территорию в пределах санитарных норм.

В течении всего отчетного периода 2024 года оборотные средства кооператива на конец месяца составляли от 1-2 миллиона рублей, что подтверждает финансовую устойчивость кооператива.

**Прозрачность и открытость:**

Домовладельцам поселка предоставляется полная финансовая отчетность, обеспечивается прозрачность и открытость в управлении финансами: информация публиковалась на сайте ЖСК и досках объявлений в здании правления. Каждый домовладелец может самостоятельно ознакомиться с ситуацией в поселке, графиком платежей, объемом потребляемых ресурсов ЖСК, протоколами собраний, Уставом ЖСК, методикой распределения расходов между домовладельцами – пользователями имуществом ЖСК на сайте ЖСК «Дарьин» - <https://gskdarin.ru/> и в здании администрации кооператива.

Правление ЖСК стремится к поддержанию стабильно-безопасной обстановки на территории жилой застройки и своевременному обслуживанию имущества ЖСК. Наша общая цель - обеспечить долгосрочную и безопасную эксплуатацию имущества кооператива, сохраняя при этом окружающую среду и экологию внутри поселка, создавая комфортное пространство для жителей.

Правление подготовило для вашего рассмотрения плановую смету содержания и эксплуатации имущества ЖСК с учетом анализа доходной части сметы 2024 года, инфляционной наценки и планов инженерной службы.

Приложения к годовому отчету 2023 г.

1. Отчет ревизионной комиссии ЖСК Дарьин

2 Список функций штатных сотрудников ЖСК

3 Отчет Юриста ЖСК

4 Отчет инженера ЖСК

5 Письмо администрации г Долгопрудный

6 Письмо АО «Мосгаз»

7 Отчет об объемах потребления городских коммунальных услуг

8 План развития жилого квартала ЖСК «Дарьин»

9 Смена на 2025 год

10 График планово-профилактических работ

Начало формы