

Отчёт о проделанной работе Председателя Правления ГСК-18 с 16.05.2024 по 25.03.2026

Отчет

1. *Бухгалтерия и финансы.*

Переход на платежи по безналичному расчёту и коммуникация с членами кооператива позволила наладить своевременную оплату взносов и снизить общую сумму от должников с 2,5 миллиона рублей на 1,3 млн. Рублей.

Получилось решить вопрос со злостными неплательщиками: Шавырин С.А., Бирюков С.Л., Кеасова Е.В., Коротаева К.В., Лакомов И.А., Мурлин К.А., Рухлов А.В., Терёхин Ю.В., Чаплин А.А.. Из крупных должников осталось 6 человек, их делопроизводство в суде и у судебных приставов.

Отопление 2024-2025 прошло без происшествий, благодаря работе нового слесаря Василия Юрьевича Когтева и старшего дежурного рабочего Александра Ивановича Семёнова им удалось настроить и отбалансировать систему так, что было тепло при не умеренном расходе Г/кал. По договору с МУП «ПТО ЖКХ» общий объём поставляемой тепловой энергии 363,110 в месяц, потери тепловой энергии 0,497 Гкал в месяц = 362,613 Гкал в месяц или 12,08 в сутки. Регулировка подачи тепла позволяет ежедневно, в зависимости от температуры на улице, нивелировать расход Гкал в сутки от 4-х до 14-ти Гкал. И поддерживать минимальную температуру в гаражном боксе +5 в соответствии норм для нежилых помещений. Резерв для повышения температуры есть, но платим мы по счётчику, теплее – дороже. Оплата от членов ГСК по этим расходам поступает с задержкой, сезон 25/26 закончился, а недоплачено от членов ГСК на миллион рублей.

Наверное впервые в истории ГСК был сделан перерасчёт взносов за отопление и оплата 5.000 рублей соответствовала действительности, благодаря работе нового бухгалтера Семикиной Елене Владимировне.

Сезон 2025-2026 был более напряжённый, морозы были до-28 но система справилась и все нормы температуры в боксах соответствовали, благодаря коммуникации и незамедлительного реагирования на обращения в Правление. Итоговая стоимость отопления составит не более 6000 рублей при том, что стоимость Г/кал растёт каждый год и с 2020 года поднялась с 2000 рублей до 3000 рублей.

Наш ГСК-18 работает строго в соответствии закона РФ.

Что касается зарплат сотрудников ГСК, то налоговая инспекция дважды, крайний раз 12.02.2026 присылает требования о предоставлении пояснений, что заработанная плата сотрудников занижена, т.к. МРОТ в 2025-2026 поднимали дважды.

Изучив систему работы ГСК, провёл анализ старых документов, протоколов общих собраний, протоколов заседаний Правления пришел к выводу: что система с 2011 года работала с нарушением Закона и Устава ГСК, а именно: общие собрания членов ГСК проводились без кворума 50% членов, собрания проводили только очно, что само по себе затрудняет собрать 300 человек. Реестр членов ГСК отсутствовал – нарушение работы тянущее за собой кучу проблем, отсутствие коммуникации, должники. На собраниях не поднимались вопросы, которые правомочно решать только общее собрание, а решались лично Председателем или Правлением.

Отчёт Ревизионной комиссии, был один за 2022 год, в котором было сказано о грубейших нарушениях работы Председателя и требование о предоставлении отчётов и документов. Все архивные документы можно посмотреть на сайте ГСК-18.

2. *Осенью 2025 года я занялся вопросом оформления гаражей и земли под ГСК в собственность. Заключил договор с компанией по земельным вопросам на оформление первой пробной партии гаражей, ожидаю завершения оформления, как только получу на руки документы, дам полную информацию по этому вопросу.*
3. Изучены вопросы по редакции Устава ГСК, новый Устав должен быть Уставом ТСН (Товарищество собственников недвижимости). Соответственно надо сначала оформить

гаражи в собственность. Оформить землю в ГСК и только потом мы сможем оформить новый Устав. Сейчас нужно работать по действующему Уставу и ФЗ РФ №338 от 24.07.2024

4. *Электричество: общее состояние электрики в нашем ГСК печальное, все это видят, старые алюминиевые провода, открытые коробки, скрутки, болтающиеся кабели, состояние вводного щита и щитков на блоках. Всё это требует ремонта и модернизации, на это предлагаю открыть целевой взнос. Также необходимо наладить учёт потребления электричества, сейчас это есть, но нужно ещё работать в этом направлении.*
5. Отопление: Система старая, требует внимания и ежегодной ревизии в летнее время. Бесплатно никто ничего делать не будет, если хотим, чтобы было зимой тепло, нужно поддерживать финансово.
6. Навели порядок с мусором в ГСК, 2 больших контейнера отлично работают. Сторожа постоянно мониторят камеры видеонаблюдения контролируя несанкционированный выброс, проводят беседы с членами ГСК.
7. Дороги и проезды вторых этажей в ГСК – важная тема, которая требует финансов. Основная дорога – после долгих обсуждений моё мнение, что нужно в тёплый период поддерживать состояние: подсыпать щебень и грейдер вызывать весна, лето и осень. Проезды вторых этажей нужно ремонтировать совместно средствами ГСК и владельцев гаражей чья крыша является дорогой.
8. Запустили работу сайта ГСК-18, сайт – это удобный инструмент для подачи актуальной информации от Правления ГСК. Архив документов ГСК всегда в доступе для всех членов ГСК, документы оформления или переоформления гаража, новости, важные объявления, необходимые контакты. Для тех, кто уже зарегистрировался, написав заявление в Правление ГСК-18 и получил доступ к личному кабинету, открывается функционал: оплата взносов и электроэнергии, история платежей (альтернатива записей в членской книжке), участие в голосовании на общих собраниях, подача объявлений о купле-продаже гаража. Функционал сайта всегда можно развивать. Жду предложений от членов ГСК.
9. ИТОГИ: Для поддержания нормальной жизнедеятельности и функционирования нашего ГСК-18 необходимо каждому члену вносить своевременную оплату взносов и не игнорировать вопросы повестки общих собраний, принимать участие в общих собраниях и голосовать по вопросам повестки. По нашему Уставу срок полномочий Правления 2 года, за свой первый срок работы Председателем ГСК: мне удалось разобраться как устроена и работает система в юридической и финансовой части, собрать рабочую команду членов Правления и ревизионной комиссии, бухгалтера, электрика, слесаря, познакомиться лично со многими членами нашего ГСК-18, наладить договорные отношения с «МУП ПТО ЖКХ», представителем «Мосэнерго», компанией по вывозу мусора и трактористами по уборке снега. Следующий срок работы планирую посвятить работе по вопросам в Повестке предстоящего весеннего отчетно-выборочного собрания.