

ОТЧЕТ
председателя ГСК «Объектив» по итогам финансово-хозяйственной
деятельности правления кооператива за 2022 год.

Основными задачами, которые стояли перед правлением ГСК «Объектив» в 2022 году - это обеспечение нормального, стабильного функционирования кооператива, улучшение условий эксплуатации общего имущества кооператива и гаражных боксов его членов.

Прежде всего, о финансовых результатах работы правления кооператива в 2022 году. В 2022 году финансирование всех статей расходов сметы ГСК «Объектив» на 2022 год, утвержденной решением общего собрания членов кооператива 09.04.2022 года, было своевременным и в необходимом объеме. По состоянию на 01.01.2023 года на банковском счете и в кассе ГСК «Объектив» остаток денежных средств составил 408 тыс. руб. Однако, анализ происхождения этого остатка показал, что это членские взносы за 2023 год, которые наиболее сознательные члены кооператива заплатили в ноябре-декабре 2022 года. То есть, денежные средства, собранные правлением кооператива по членским взносам и прочим поступлениям за 2022 год, а также переходящий остаток денежных средств с 2021 года в размере 825 тыс. руб. по итогам года были израсходованы полностью.

В 2016 году решением общего собрания членов кооператива членские взносы за стандартный гараж размером 4х6 метров были увеличены на 100 руб. и составили 1200 руб. в квартал, 4800 руб. в год. Это позволило в течение последних семи лет, то есть до 2022 года, не меняя их размера обеспечить нормальное функционирование нашего кооператива. При этом ежегодно увеличивались тарифы на аренду земли, электроэнергию, прочие услуги, оказываемые кооперативу нашими партнерами, увеличивалась стоимость строительных и других расходных материалов.

Все это говорит о том, что с 2023 года нам необходимо увеличить размер членских взносов, так как в противном случае кооператив окажется в положении банкрота, не сумев произвести по итогам года в полном объеме выплаты по своим финансовым обязательствам.

В целом доходы кооператива в 2022 году при плане 5.550 тыс. руб., составили 5.457 тыс. руб. (98,3%), расходы при плане 6.275 тыс. руб. - 5.874 тыс. руб. (93,6%).

Собираемость членских взносов в 2022 году при плане 4.900 тыс. руб. составила 4.884 тыс. руб. (99,7%). На 01.03.2023 года в кооперативе 70 членов кооператива не в полном объеме оплатили членские взносы, пени за 2019-22 годы.

Злостных неплательщиков в кооперативе 19 человек, в том числе – с долгами с 2019 года 3 человека (гаражи № 228, 681, 896), с долгами с 2020 года-5 человек (гаражи № 318, 336, 348, 388, 681), с долгами с 2021 года-5 человек (гаражи № 213, 250, 602, 681, 847), с долгами с I квартала 2022 года- 6 человек (гаражи № 282, 283, 399, 613, 615, 944).

По всем должникам ведется претензионная работа. По владельцу гаража №228 исполнительный лист передан на исполнение судебным приставам. По гаражу № 896 после смерти бывшего хозяина гаража никто официально в наследование не вступил. С целью сохранения имущества прежнего хозяина калитка гаража заварена, решается вопрос о признании его безхозяйным.

По гаражам №336, 348, 631, 681 материалы направлены в мировые суды. По гаражам № 318, 388 собираются материалы и готовятся заявления на судебные приказы в мировые суды.

Всем должникам заблокированы пропуска на въезд в кооператив.

В разделе «Доходы» традиционно считаю необходимо отметить статью «Оплата электроэнергии членами кооператива». Расход денежных средств на оплату получаемой кооперативом электроэнергии растет ежегодно. В 2022 году он составил 944 тыс. руб. Анализ расходования электроэнергии потребителями внутри кооператива на основе отдельного учета показывает, что 80% потребляемой электроэнергии потребляется членами кооператива и только 20% идут на общие расходы. При этом членами кооператива в 2022 году с учетом повышения тарифов оплачено за потребленную электроэнергию всего 269 тыс. руб. Для сравнения в 2021 году по этой же статье в кассу и на расчетный счет кооператива поступило 361,6 тыс. руб.

На совместном заседании членов правления и ревизионной комиссии 21.02.2023 года принято решение о проведении ревизии всех наружных сетей электроснабжения на предмет выявления потерь на линиях.

Дополнительные доходы в виде пени за несвоевременную уплату членских взносов, целевых взносов за невыходы на субботник, вступительных взносов, сборов за магнитные пропуска и брелки, штрафов составили в 2022 году 303 тыс. руб.

В 2022 году по основным статьям сметы доходов и расходов кооператива перерасхода денежных средств нет.

Наибольший перерасход денежных средств в 2022 году имел место по статье «Текущее содержание электрохозяйства», который составил 61,4 тыс. руб. При плане 90 тыс. руб. расход составил 151,4 тыс. руб.

В III квартале 2022 года были произведены монтажные работы по реконструкции наружных электрических сетей кооператива, в том числе:

- произведена замена 100 метров магистрального кабеля АВВГ 4х95 мм на участках гаражи № 108-144; 144-180; 180-216; 216-974;
- смонтированы два дополнительных распределительных щита на гаражах № 923 и 944;
- установлено 8 дополнительных металлических стоек на крышах гаражей № 902, 907, 913, 918, 927, 932, 938, 944 по которым проложено 220 метров провода СИП 4х25 мм;
- произведена замена 100 метров алюминиевых проводов, к которым непосредственно были подключены гаражные боксы на медные марки ВВГ-4х4 мм.

Замена старого магистрального кабеля АВВГ 4х95 мм была необходима из-за значительных повреждений его оплетки, что подтверждается актом на его списание, подписанным членами правления и ревизионной комиссии. Его дальнейшая эксплуатация могла привести к короткому замыканию и обесточиванию большей части гаражей кооператива.

Кроме этого прокладкой дополнительного провода СИП 4х25 мм была решена проблема самой длинной дорожки кооператива с обеспечением владельцев гаражей электроэнергией необходимой мощности. Владельцы этих гаражей постоянно жаловались на нехватку мощности электротокa, что приводило к выбиванию автоматов и обесточиванию гаражных боксов.

При этом основной объем всех необходимых материалов для этих работ закуплен по безналичному расчету в магазинах «Электрик» и «Вимос», где у кооператива имеется существенная скидка.

Напомню, что в связи с возможным пересмотром цен на кабели в 2022 году и их подорожанием, правлением было принято решение о покупке кабеля АВВГ 4х95 мм еще в 2021 году. Тогда на эти цели было выделено 63 тыс. руб., что позволило значительно сократить расходы по этой статье в 2022 году.

Плановые работы в 2022 году штатными электриками выполнены в полном объеме. К сожалению, в 2022 году по собственному желанию уволился штатный электрик Березовенко А.Г. Правлением кооператива в 2022 году дано два объявления в газету «Рядом с Вами», с целью найма на работу нового специалиста с III группой допуска, но пока найти нового электрика не получилось.

В 2023 году будут продолжены работы по поддержанию в рабочем состоянии системы наружного освещения территории кооператива и повышению степени безопасности наружных электрических сетей.

Помимо текущих задач для уменьшения потерь на линиях силами штатных электриков планируется:

- замена алюминиевых проводов на медные марки ВВГ 4x4 мм освещения гаражных боксов на трех дорожках гаражи № 1-18, 19-36, 37-54 – II-III кварталы;

- монтаж баннера-вывески «Гаражно-строительный кооператив «Объектив» с устройством его подсветки – I квартал.

- замена сгоревших светодиодных прожекторов мощностью 50 Вт в системе освещения территории кооператива на новые – III-IV кварталы.

Также в 2022 году допущен перерасход денежных средств на ремонт помещений здания правления ГСК «Объектив». При планируемых расходах в сумме 100 тыс. руб., фактические расходы составили 156,1 тыс. руб.

По итогам голосования на общем собрании членов кооператива 24 апреля 2021 года было принято решение о дополнительном включении в смету доходов и расходов кооператива на 2022 год затрат на ремонт помещений правления. Поэтому при составлении правлением кооператива проекта сметы доходов и расходов на 2022 год плановая цифра в 100 тыс. руб. определялась по остаточному принципу. То есть после разности расходов по основным статьям остаток в размере 100 тыс. руб. был направлен на эти цели. При этом и члены правления, и члены ревизионной комиссии прекрасно понимали, что этих денег будет недостаточно.

В ходе выполнения ремонтных работ на втором этаже здания правления:

- демонтированы наружные провода, светильники, электрические шкафы, обшивка стен и потолка;

- произведена обработка стен и потолка специальными растворами от грибка и плесени;

- смонтированы металлические каркасы под обшивку стен и потолка гипсокартоном;

- произведено утепление стен и потолка стекловатой;

- смонтирована внутренняя проводка всех коммуникаций;

- стены и потолок обшиты гипсокартоном и покрашены;

- смонтированы светильники, электрические шкафы, розетки.

На первом этаже здания правления в помещении сторожей:

- частично, где был на стенах грибок, демонтирован гипсокартон, произведена обработка стен специальным раствором, произведено восстановление гипсокартона с покраской;

- заменена ручка на двери.

Помимо этого:

- отремонтирована мягкая кровля крыши здания;

- произведена покраска стен и потолка первого этажа, металлическая лестница в помещении правления;

- отремонтирована входная дверь в здание.

Все взаиморасчеты с ИП Посадским А.А., который производил ремонтные работы, проходили через банк, при этом основной объем всех

необходимых материалов для этих работ закуплен по безналичному расчету в магазинах «Петрович», где у кооператива также имеется существенная скидка.

Перерасход денежных средств в 2022 году имел также место по статье «Текущее содержание ливневой канализации». При планируемых расходах в сумме 50 тыс. руб. фактические расходы составили 90,1 тыс. руб.

Это связано с тем, что наш кооператив стоит на болотистых грунтах, колодцы ливневой канализации в зависимости от времени года постоянно находятся в движении. Особенно это заметно на центральной асфальтовой дороге. Это приводит к разрушению асфальтового покрытия вокруг колодцев. В этой связи, правлением кооператива было принято решение в течение ближайших лет отремонтировать все провалившиеся и наоборот, вылезшие наружу колодцы, и не только по центральным дорогам, но и на дорожках. В 2022 году отремонтированы два колодца на центральной дороге, в том числе перед гаражом №1 и между гаражами № 244-344. Установлен люк на колодец у гаража №618. С учетом расходов на укладку асфальтобетона вокруг отремонтированных колодцев общая стоимость работ составила 90,1 тыс. руб.

По предложению ревизионной комиссии и членов правления в I квартале 2022 года по статье «Обслуживание шлагбаума и системы видеонаблюдения» в помещении сторожей для осуществления контроля за их работой установлена дополнительная видеокамера. Затраты на эти работы составили 6.823 рубля.

В III квартале 2022 года потребовался ремонт шлагбаума. Стоимость затрат на ремонт составила 20,5 тыс. руб. В результате расходы по статье «Обслуживание шлагбаума и системы видеонаблюдения» выросли на 27,3 тыс. руб.

Считаю необходимым известить членов кооператива о том, что у нас на въезде смонтирован механизм подъема стрелы шлагбаума, произведенный в Италии. Для устранения последней его поломки пришлось ехать за запасными частями в Москву. В случае очередного отказа в работе возможно возникнет необходимость в приобретении нового механизма, что правление кооператива предусмотрело в смете на 2023 год.

В 2022 году при плане по статье расходов «Приобретение брелков и магнитных пропусков» 13 тыс. руб. были приобретены брелки в количестве 30 штук на общую сумму 41 тыс. руб. Возврат денежных средств от реализации пропусков, в том числе и брелков, в 2022 году составил 38 тыс. руб.

По статьям расходов «Благоустройство территории» и «Организация субботника» на территорию кооператива для ремонта дорожек в 2022 году завезено 20 куб. метров щебня и 20 куб. метров гранитного отсева. Общая сумма затрат составила 70,0 тыс. руб. В этом году перед субботником и в

летний период также планируется завоз сыпучих материалов для этих целей.

Постановлением от 06 декабря 2021 года по делу № 078/04/9.21-1257/2021 об административном правонарушении Управлением Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу Гаражно-строительному кооперативу «Объектив» было назначено административное наказание в виде административного штрафа в размере 110 тыс. руб.

Основанием для назначения штрафа послужило заявление владельца гаражей № 1010-1011 Клокова Дмитрия Васильевича, в связи с отключением принадлежащих ему гаражных боксов от наружных сетей электроснабжения кооператива. Клоков Д.В. с момента появления в нашем кооперативе систематически нарушал и продолжает нарушать требования Устава и Правил внутреннего распорядка ГСК «Объектив». Отказался предъявить документы, подтверждающие право собственности на гаражи, подписывать договор о совместной эксплуатации имущества кооператива, где прописаны права и обязанности его членов. В итоге на заседании правления кооператива 24.04.2021 года было принято решение о прекращении подачи электроэнергии в его гаражи.

Правление кооператива обжаловало постановление Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Решением Арбитражного суда от 23 мая 2022 года штраф заменен на предупреждение.

На отчетно-выборном собрании членов ГСК «Объектив», которое состоялось 09 апреля 2022 года, было принято решение о признании владельца гаражей №№ 1010-1011 Клокова Д.В. злостным нарушителем Устава и Правил внутреннего распорядка кооператива. Было предложено дать ему возможность до следующего общего собрания членов кооператива выполнить все пункты предписаний правления кооператива, выданных ему ранее. Однако до сегодняшнего дня Клоков Д.В. и Клокова Т.И. не представили в правление документы, подтверждающие право собственности на их гаражные боксы, отказались подписать договоры о совместной эксплуатации гаражей. Возникает вопрос о том, являются ли они членами кооператива или они просто собственники строений, расположенных на территории ГСК «Объектив». Я думаю, что по этому вопросу правлению необходимо обратиться в мировой суд.

Кроме того, буквально на следующий день после общего собрания на доске объявлений, размещенной Клоковым Д.В. на стене своего гаража, появились две прокламации, которые провоцируют членов кооператива на обращение в Федеральную антимонопольную службу с просьбой о круглосуточном обеспечении гаражей электроэнергией и выписка из Градостроительного кодекса РФ, якобы позволяющая членам кооператива переустройство своего гаража без получения каких-либо разрешений.

Напомню, что на общем собрании членов кооператива, которое проходило в заочной форме одновременно с субботником 24 апреля 2021 года, в правление кооператива было сдано 216 бюллетеней голосования от владельцев 259 гаражей.

Одним из вопросов бюллетеня был вопрос о сокращении времени подачи электроэнергии в гаражи вместо периода с 06 часов утра до 01 часа ночи до времени с 06 часов утра до 23 часов вечера. Это было сделано с целью сокращения времени пребывания посетителей, в том числе и посторонних на территории кооператива.

По итогам голосования проголосовали: «за»-218 человек, «против»-5 человек, «воздержались»-54 человека.

Это не устроило Клокова Д.В., который занимаясь незаконной коммерческой деятельностью, иногда выполняя срочные заказы, находится в кооперативе допоздна. В итоге он начал активную деятельность среди членов кооператива, подбивая их обратиться по этому вопросу в Федеральную антимонопольную службу. Хочу отметить сознательность членов нашего кооператива, которые отказались поддержать Клокова Д.В. в этом вопросе. В итоге Клоков Д.В. вынужден был подать очередную жалобу в Антимонопольный комитет только от своего имени.

Согласно действующему законодательству РФ, гаражные кооперативы - это потребительские общества, в основе деятельности которых лежит Устав кооператива. В Уставе ГСК «Объектив» прописано, что высшим органом управления кооператива является Общее собрание его членов, а решения Общего собрания являются для всех членов обязательными.

Таким образом, обращения в любые инстанции, в том числе в Федеральную антимонопольную службу, по этому вопросу совершенно не обоснованы.

Кроме того, Клоков Д.В., ссылаясь на п.1 ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, в котором прописано, что **разрешение органов местной власти не требуется «в случае строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу...»**, считает, что это относится и к нашим гаражам. При этом, забывая о том, что земельный участок на правах аренды выделен юридическому лицу Гаражно-строительному кооперативу «Объектив».

В соответствии с Правилами внутреннего распорядка ГСК «Объектив» за стоянку автомобилей на территории кооператива вне гаражных боксов свыше 3 суток с владельцев должен взиматься штраф в размере 3 тыс. руб. Однако, добровольно в 2022 года штраф уплачен только одним членом кооператива. На боковые стекла таких автомобилей приклеивались предупредительные листовки, однако это никаких положительных результатов не дало. Это говорит о том, что в отношении нарушителей необходимо применять более существенные меры.

Правлением кооператива был проработан вопрос с юридической точки зрения о правомерности применения в отношении владельцев таких

автомобилей блокираторов колес. Это позволит решить вопрос оплаты владельцами штрафов и произвести очистку территории кооператива от «левых» автомобилей. Хочу предупредить владельцев этих автомобилей, что начиная с апреля 2023 года, такая мера будет принята в отношении всех машин, стоящих на территории кооператива вне гаражных боксов.

Нельзя забывать и о том, что в зимний период времени стоящие на территории кооператива автомобили затрудняют, а где-то делают невозможной уборку снега.

Помимо этого считаю необходимым отметить вредительство в зимний период времени некоторых собственников гаражей. В правление кооператива неоднократно поступают жалобы на Клокова Д.В. и Сатункина И.С., которые убирая снег от своих гаражных боксов, сознательно создают проблемы для остальных членов кооператива. Первый делает сугроб на въезде в кооператив, второй на дорожке гаражи № 950-973. Я лично предупредил обоих о том, что при уборке снега погрузчиками эти сделанные ими сугробы будут перемещены к их гаражам.

В связи с введением правительством Санкт-Петербурга единой компании по вывозу и утилизации бытовых твердых отходов ранее заключенный договор с ООО «Стакс-Вектор» с января 2022 года по заявлению ООО «Стакс-Вектор» был расторгнут в одностороннем порядке.

В соответствии с п. 5 ст. 29.1 Федерального закона РФ от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» с 01 января 2022 года обеспечение сбора, транспортирования, обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов на территории Санкт-Петербурга должно осуществляться исключительно региональным оператором. С этой целью в Санкт-Петербурге создано АО «Невский экологический оператор».

В апреле 2022 года правлением кооператива с АО «Невский экологический оператор» был заключен договор на вывоз мусора с территории ГСК «Объектив».

По содержанию договора на 2022 год «Оператор» должен вывозить с территории ГСК «Объектив» мусор в конце каждого месяца в объеме 78 куб. метров на общую сумму по итогам года около 18 млн. руб. При этом годовой бюджет нашего кооператива на 2022 год составил чуть больше 6 млн. руб.

«Оператор» при составлении договора учел то, что общий объем мусорных контейнеров, находящихся на территории кооператива, а это шесть 6-кубовых и три 14-кубовых контейнера, составляет 78 куб. метров и вероятность того, что на конец каждого месяца они будут загружены мусором полностью.

Правление кооператива, естественно, такие условия сочло неприемлемыми, так как по итогам 2021 года с территории ГСК «Объектив» было вывезено 364 куб. метра мусора. Просили вывоз мусора организовать по мере наполнения мусорных контейнеров по отдельным заявкам, так как это было раньше. Однако, «Оператор», фактически являясь монополистом в сфере оказания этих услуг, заявил, что либо мы заключаем договор на их условиях, либо не заключаем договор вообще.

В итоге последний вывоз мусора «Оператором» с территории кооператива обернулся в финансовые противоречия. «Оператор» выставил кооперативу счет за 78 куб. метров мусора, при этом фактически было вывезено порядка 20 куб. метров. Мы оплатили вывоз мусора по факту и «Оператор» считает, что мы являемся должниками и собирается по этому поводу обратиться в суд. На заседании правления 21.02.2023 года принято решение о подаче встречного искового заявления на предмет корректировки условий договора с «Оператором».

На общих собраниях членов ГСК «Объектив» неоднократно поднимался вопрос о том, что некоторые члены кооператива при наведении порядка в своих гаражах бросают в 14-ти кубовые контейнеры различный крупногабаритный мусор, умудряются везти его в гаражи из дома, с дачи. Ни мало крупногабаритного мусора в эти контейнеры попадало и от разборки автомобилей. В Правилах внутреннего распорядка ГСК «Объектив» прописано, что член кооператива обязан при ремонте гаража и прочих работах связанных с образованием такого мусора, в том числе и отработанную резину, вывозить с территории кооператива самостоятельно за свой счет. Поэтому правлением кооператива 13.10.2022 года принято решение с целью уменьшения расходов на вывоз мусора продать три 14-ти кубовых контейнера и приобрести один новый 6-кубовый контейнер, который разместить вместо 14-кубового в районе гаража №973.

В 2022 году была продолжена судебнo-претензионная работа. Состоялось одно слушание в мировом суде, направлены претензионные письма 14 членам кооператива, должникам делались телефонные звонки, что привело к частичному погашению ими задолженностей перед ГСК «Объектив». В результате в кассу и на расчетный счет кооператива поступило 326.276 руб., в том числе 145.050 руб. ранее не уплаченных членских взносов, 3.800 руб. за невыходы на субботники, 177.426 руб. за использованную электроэнергию и пени.

В 2022 году состоялось пять заседаний членов правления кооператива, на четырех из которых присутствовали члены ревизионной комиссии.

Считаю необходимым отметить большую помощь, оказанную кооперативу членами правления, и безотказность в просьбах выполнить мои поручения. А так же, поблагодарить членов ревизионной комиссии за оказанную помощь. В связи с чем, предлагаю по результатам работы

выплатить членам правления, ревизионной комиссии и главному бухгалтеру кооператива премию в размере 5 тыс. руб. каждому.

Председатель ГСК «Объектив» _____ Боткин И.В.