**Уважаемые члены ГСК-5 «Черёмушки»**

**С 29.03 по 20.05.2025 года проводится общее, отчётное собрание членов ГСК в заочной форме – опросным путем с повесткой дня:**

1. Отчет Правления, Администрации и бухгалтерии ГСК-5 «Черемушки» о хозяйственной работе в 2024 году и о плане работы на 2025 год.
2. Итоги проверок финансово-хозяйственной работы Администрации, Правления, бухгалтерии ГСК, инвентаризационной и ревизионной комиссиями.
3. Утверждение, фактической за 2024 год и запланированной на 2025 год смет доходов и расходов по ГСК-5 «Черёмушки» и прием в члены ГСК новых собственников боксов.
4. Разное. Информация по наиболее важным вопросам.

**I. В 2024 году произведено 100%-е** асфальтирование внутренней, открытой территории ГСК, это более 1000 метров квадратных, с учетом заднего двора, ремонтной эстакады и 300 м. кв. внешних подъездных проездов, главного въезда перед КПП и пожарного проезда на заднем дворе. Своими силами отремонтирована техническая эстакада для осмотра и ремонта автомобилей, прописанных в ГСК. Такие работы не проводились в ГСК более 15 лет. Выбоины и ямы вызывали справедливые нарекания автомобилистов;

**1. Произведена полная замена** всей силовой электропроводки во 2-ом корпусе ГСК. Ранее такие работы были сделаны и на всех 12-ти этажах главного корпуса ГСК. Демонтирована старая, силовая, алюминиевая проводка, смонтирована новая, медная в новых коробах, и переподключена к модернизированным электрическим поэтажным щиткам, к новым автоматам. К каждому боксу, на обоих этажах, подведена новая распаечная коробка, как и в главном корпусе. **Продолжаются работы по переподключению боксов к новой линии.**

**2. Произведен капитальный ремонт крыши** над 7-ю уличными боксами, №№ 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, пристроенными ко второму корпусу. С учетом технологической сложности, кровля была установлена на изготовленных, новых стропильных конструкциях из металлического проката и покрыта листами из металлопрофиля;

**3. Для удобства и оперативности, с хозяйственного двора,** демонтированы старые, проржавевшие, противопожарные ворота для въезда грузовиков, автовышек, пожарных автомашин и установлены новые, откатные ворота, с автоматикой управления из КПП охраны, под наблюдением видеокамер ГСК.

**4. В ходе проведения профилактических мероприятий по подготовке к зи**ме и получению Акта готовности к отопительному сезону 2024/2025 гг., проведена **поверка узла учета** тепла, манометров, замена части клапанов, вентилей, проведена опрессовка всей системы отопления, подготовлен новый технический паспорт ЦТП в главном корпусе и бойлерной во втором корпусе.

**5. В 2024 году, по экстренной заявке ГСК,** был выполнен аварийный ремонт теплоцентрали городской магистрали с уличной стороны главного корпуса службами МОЭК ЮЗАО г. Москвы.

**Перечисленные выше работы были наиболее затратными** и выполнены за счет средств, накопленных администрацией, без сбора целевых взносов с членов ГСК.

**Кроме этих работ, фактически капитального** характера, **силами сотрудников** ГСК, хозспособом **выполнены все работы** инженерного, профилактического и ремонтного характера по противопожарной системе, сигнализации, освещению, видеонаблюдению, электромеханизмам открывания ворот, обслуживанию трактора, снегоуборочной и пылеуборочной машин, уборке проходов, проездов внутри корпусов и на открытой территории.

**Предложения к плану текущих работ по ГСК-5 «Черёмушки» на 2025 год, за счет накопленных средств на хозяйственные расходы.**

В связи с постоянным изменением текущих цен на строительные материалы, оборудование, комплектующие, запчасти, инструменты и т.п., точные цены на материалы и стоимость выполнения тех или иных работ, точно просчитать невозможно, поэтому в данном предложении приведены виды работ и **их ориентировочная стоимость по материалам и услугам.**

**1. Монтаж, наладка и внедрение в эксплуатацию** электронной системы контроля за въездом и выездом транспортных средств собственников боксов и арендаторов, прописанных в боксах и на парковочных машиноместах, всего гаражного комплекса ГСК. Стоимость оборудования, монтажа и настройки всей системы – 718.000 тыс. рублей.

**2. Капитальный ремонт КПП объекта,** обустройство входной группы, электронного пропуска на вход пеших посетителей на территорию объекта. Ориентировочная стоимость материалов, оборудования, работ по ремонту, монтажу, настройке систем контроля – 600.00 тыс. рублей.

**3. Покраска всех стен лестничных проемов** **хозспособом** в главном корпусе ГСК с 1 по 12 этаж включительно, в качестве косметического ремонта. Укрепление дефектных лестничных маршей. 150 000 рублей.

**4. Продолжение работ в обоих зданиях ГСК** по замене электропроводки в боксах собственников, подключению их к новым распаечным коробкам и поэтажным электрощиткам, своевременная замена ламп освещения обоих корпусов ГСК. Контроль за расходованием электроэнергии. **Оплата всех материалов и работы внутри боксов за счет их собственников.**

**5. Продолжение всех работ в обоих корпусах по замене всех старых окон** и подготовки главного корпуса к покраске фасада. **Замена окон в боксах собственников за их счет.**

**6. Выполнение всех обязательных, регламентных** и профилактических работ по ремонту и техническому обслуживанию всех систем и механизмов в ГСК, таких как: видео, сигнализации, автоматики, оповещения, пожарной безопасности, средств механизации и т.п.

**7. Резерв денежных средств** на непредвиденные ситуации, устранение аварий, дооснащение и т.п. – 500 000 рублей.

**8.** **Капитальный ремонт всей кровли 2-ого корпуса ГСК -** обязательная работа по срокам технического регламента ремонта мягкой кровли. Оценочная стоимость-порядка 7.0 млн. рублей: 6 млн. за счет чистой прибыли и 1 млн. рублей за счет текущих расходов. **Целевые взносы с членов ГСК на ремонт кровли 2-ого корпуса, не собираются.**

**II.** **Итоги проверок финансово-хозяйственной работы Администрации, Правления, бухгалтерии ГСК, инвентаризационной и ревизионной комиссиями.**

**По итогам работы** Администрации, Правления и бухгалтерии ГСК в 2024 году, в январе 2025 года, ревизионная и инвентаризационная комиссия ГСК, проверила наличие и расходование материальных ценностей, стройматериалов, инструментов, оборудования, механизмов, исполнение и стоимость договоров на хозяйственные работы, договоров на аренду помещений, наличие, количество и эксплуатацию мест парковки, боксов ГСК, использование территории, крыши главного корпуса, соблюдение зарплатной политики, сроков и качества бухгалтерских отчетов, наличие протоколов заседаний, собрания и констатировала, что все материальные ценности ГСК в сохранности, краж, приписок, недостач, неоправданных платежей не выявлено. Незначительные замечания устранены в ходе проверки.

**В качестве рекомендаций,** Правлению ГСК необходимо переработать должностные инструкции штатным и наёмным по договорам ДПХ сотрудникам, на соответствие их деятельности классификатору должностей и в связи с изменением штатного расписания на 2025 год, изменению ряда функциональных обязанностей, в том числе и охранникам ГСК.

**III.** **Утверждение, фактической за 2024 год и запланированной на 2025 год смет доходов и расходов по ГСК-5 «Черёмушки» и прием в члены ГСК новых собственников боксов.**

**Вашему вниманию предлагаются для рассмотрения и утверждения:**

**Приложение № 1. О фактической смете расходов и доходов за 2024 год. Отдельный файл.**

**Приложение № 2. Смета расходов и доходов на 2025 год (план). Отдельный файл.**

**Приложение №3. Список новых собственников боксов за 2024-2025 гг., в члены ГСК-5 «Черемушки» решением общего собрания от 29.03.2025г.**

**Приложение № 4. Бюллетень опроса (голосования).**

**IV. Разное. Информация по наиболее важным вопросам.**

1. **В 2025 году, надо выполнить решения общих, явочных собраний от 31.03.2018г. и от 01.04.2023г., об обязательной замене старых, деревянных окон, давно выслуживших свой срок, на новые, пластиковые и подготовить корпуса к покраске фасадов в 2026-2027 годах.**

**Фасады грязные, все в трещинах и сколах** на непрочном силикатном кирпиче, ни разу не ремонтировались за **почти 50 лет**, не менялись и окна в личных боксах.

Со стороны улицы и с внутреннего двора, **видны гнилые рамы окон**. **А Вам их не видно?** Посмотрите еще раз. Были случаи выпадения рам в дни сильных ветров с верхних этажей. Хорошо, что обошлось без травм людей и повреждений автомобилей внизу на уличной стоянке. Но это может случиться и тогда, **возможен суд**, по тяжести травм и повреждений. **Предупреждаю Всех. Это моё предупреждение в данном отчёте, имеет юридическую силу, своевременного информирования собственников боксов, о возможных, тяжких последствиях, в случае выпадения окон.**

**С прошлого года оставалось 279 боксов в обоих корпусах**, требующих замены окон. На 25.03. 2025 год заменены окна в 129 боксах, осталось заменить в главном корпусе 156 больших окон и 22 небольших окна во втором корпусе. Рекомендую взаимодействовать дружно с соседями по окнам, не подводить ни друг друга, ни в целом ГСК. **Не заменим окна, не сможем приступить к ремонту фасадов. Есть и стойкие отказники по замене окон. Это собственники боксов: 162, 454, 498, 523, 558, 660.** С ними будем решать вопрос на явочном, общем, отчётно-выборном собрании 28.03.2026г., вплоть до исключения из членов ГСК, в соответствии с новым законом № 338-ФЗ от 24.07.2023г.

**Средства на ремонт фасада накоплены,** с учетом и наших целевых сборов (**есть должники**), деньги лежат на депозите в Сбере РФ и принесли уже солидную прибыль ГСК за счет высокой ставки Центрального Банка РФ.

**Не успеем внешне отремонтировать корпуса к** проверке технической комиссии Департамента имущества Правительства Москвы **за 2-а года до** **окончания нашего договора аренды земли в 2030** году, **можем попасть на её решение о непродлении срока эксплуатации** нашего гаражного комплекса по техническому состоянию зданий, и тогда-под снос, тем более, что срок амортизации наших зданий уже закончился в 2024 году . А место наше очень привлекательное для строительства, **к примеру,** элитного жилого дома, с подземными гаражами, но не для нас, или торгового центра, ФОКа и т.п.

**Проникнитесь важностью этого вопроса. Оформляйте заявку на замену окон**. Заменим окна, покрасим фасады, а всё остальное-инженерия, отопление, ЦТП, электричество, ограждения, кровля, водостоки, системы контроля, ворота, автоматика, колодцы, очистные, входные и въездные группы - уже отремонтированы нами. **Остались только окна и фасады**. Отремонтируем и их. **Ваши затраты** на свои окна, **копеечные** и несопоставимы с высокой стоимостью боксов. Поборемся за наши гаражи. **Должны же нам продлить аренду земли**!

**Личное моё наблюдение**: наиболее равнодушны к проблемам нашего ГСК-молодые собственники, кому боксы недавно достались по наследству, дарению, купле; сдают их в аренду, заливают соседей внизу, не ремонтируют боксы, окна, ворота, эл.проводку, не герметизируют полы, прогревают авто в проездах, гоняют мотоциклы, не платят вовремя взносы, ну и т.п. Постоянно приходится их воспитывать. В ответ-хамят. Не все**. Есть адекватные люди, понимают, что к чему и как беречь нашу общую собственность.**

1. **Рекомендую всем, непраздно интересующимся,** особенно новым членам ГСК, вступившим во владение своим боксом, войти на наш сайт: **gsk5cheremushky.ru** и ознакомится с подробным изложением состояния дел с автомойкой, автосервисом, причинами их закрытия, продлением договора аренды земли под ГСК, изменением договора аренды земли с множественностью лиц, состоянием системы пожароводотушения. Подробный анализ фактического положения дел изложен в статье руководителя ГСК, Абрамова Ю.А.: «Проблемы и советы по ГСК-5 «Черёмушки», а также в годовых отчетах Правления за 2018-2023 года, в судебных материалах.
2. **Рекомендую, всем подробно ознакомиться** с федеральным законом **№ 338-ФЗ от** **24.07.2023г.** «**О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».** В этом законе изложены все наши права, членов ГСК и обязанности по общей ответственности, в том числе и материальной, за сохранение нашего личного и общего имущества, договорным правам, ответственности всех и каждого и нашим дальнейшим действиям. Неплохо для всех нас повторно прочитать и действующий Устав. Возможно, что придется вносить в него изменения, дополнения, менять название. Ждем предложений.
3. **В качестве приложения к данному отчету, для ознакомления, прикреплены:**

**- отчёт** главного бухгалтера ГСК-5 «Черёмушки» Жуковой Н.Я.

**- сметы** для утверждения: факт-за 2024 год и план-на 2025 год;

**- список** новых собственников боксов и прием их в члены ГСК;

**- опросный лист** (бюллетень опроса);

- **информация по электронному** контролю за въездом-выездом с территории ГСК и борьба с системными должниками по уплате членских и целевых взносов;

- **обращение к членам ГСК**, по мерам для исключения залития нижних боксов талой водой при постоянной езде зимой и нанесению материального ущерба нижним соседям и зданиям;

- **обращение к членам ГСК** о необходимости активней продолжить замену в своих боксах старой электропроводки, с целью исключения коротких замыканий и возможных пожаров;

**- акт проверки финансово-хозяйственной** работы в ГСК ревизионной комиссией.

**Все материалы размещены на сайте ГСК и информационных стендах, разосланы на эл. почту.**

**С уважением, п .п. в оригинале, Абрамов Ю.А. Председатель Правления ГСК-5 «Черёмушки».**