

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «АЛЬФА»



за 2024 год

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЁЛОК

ПОТАПОВО

НАША МАЛЕНЬКАЯ МОСКВА



Утвержден
на заседании правления ЖСК «Альфа»
протокол № ____ от « ____ » _____ 2025 г.

Годовой отчет
правления ЖСК «Альфа»
за 2024 год

Общие положения

Полное наименование организации: Жилищно-строительный кооператив «Альфа»

ИНН 7727088988, КПП 772701001

Адрес места нахождения: 117041, г. Москва, Остафьевская ул., домовладение 35, строение 2.

Адрес электронной почты: info@potapovo.com

Адрес страницы в сети Интернет – www.potapovo.life

Дата государственной регистрации: 28 октября 1999 г. № 1601519-102
Московская регистрационная палата за основным государственным регистрационным номером № 10377700254283.

Основной вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда.

ЖСК «Альфа» является правопреемником Потребительского общества «Жилищно-строительная ассоциация Альфа» и учрежден сотрудниками Академии Наук СССР «18» октября 1990 года с целью строительства и последующей эксплуатации жилого комплекса Потапово, расположенного в городе Москве на границе Юго-Западного и Троицкого административных округов на территории Южного Бутово.

Согласно ч. 4 ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами, которые, в свою очередь, представляют собой одну из форм некоммерческих организаций, что следует из Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Таким образом, ЖСК является некоммерческой организацией, а это означает, что он не имеет своей целью извлечение прибыли от строительства жилья членам ЖСК и не распределяет полученную прибыль между участниками.

Главная цель деятельности ЖСК — это удовлетворение потребности граждан в жилье.

Прибыль, полученная в результате хозяйственной деятельности, не подлежит распределению между членами кооператива, а используется в соответствии с бюджетом кооператива, утвержденным общим собранием кооператива.

Обособленных подразделений нет.

ЖСК «Альфа» является субъектом малого предпринимательства, включен в единый реестр субъектов малого предпринимательства 10.09.2016.

Кооператив руководствуется в своей деятельности Уставом.

Кооператив вправе осуществлять хозяйственную деятельность.

На основании Приказа № 1216/17 от 13.09.2017 Федеральной антимонопольной службы ЖСК «Альфа» включен в реестр субъектов естественных монополий.

Состав правления кооператива по состоянию на 31.12.2023:

- Ганницкий Алексей Алексеевич;
- Гладик Владимир Адамович;
- Лабутин Игорь Николаевич;
- Малафеев Алексей Иванович;
- Мамедалиев Дахи Мехралиевич;
- Петрухин Всеволод Александрович;
- Черняк Дмитрий Борисович – председатель.

Членами кооператива избрана Ревизионная комиссия в составе 5 (пяти) человек:

- Григорьев Василий Борисович – председатель;
- Никандрова Татьяна Вячеславовна;
- Нацибуллина Ольга Рафаиловна;
- Бабков-Эстеркин Александр Сергеевич;
- Потемкин Алексей Павлович.

Правительством Москвы с кооперативом заключен договор аренды земельного участка от 20.01.1994 № М-06-000378 сроком на 49 лет.

По состоянию на дату проведения собрания кооператив арендует земельный участок КН 77:06:0012000:66, площадью 1 165 550 га, кадастровой стоимостью на 31.12.2024 - 6 635 431 тыс. руб.

Ответственными за ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива в отчетном периоде являлись:

- председатель правления ЖСК «Альфа» - Черняк Д.Б.;
- главный бухгалтер – Антипова М.В.

В настоящем документе будут рассмотрены бухгалтерская отчетность по стандартам РСБУ за 2024 год, основные выводы аудиторского заключения, отчеты по исполнению бюджета за 2024 год, представлены планы и операционный бюджет на 2025 год.

Бухгалтерская отчетность

При ведении финансово-хозяйственной деятельности и делопроизводства кооператив руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Налогового кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями о бухгалтерском учете (ПБУ) и иными законодательными и нормативными актами.

При ведении бухгалтерского учета кооператив руководствуется Учетной политикой для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденной приказом от 31.12.2015 с изменениями от 31.12.2020.

Бухгалтерская отчетность ЖСК «Альфа» представляет собой единую систему данных об имущественном и финансовом положении кооператива, о результатах его хозяйственной деятельности и составлена на основании данных бухгалтерского учета за 2024 год.

Отчетность выполняет важную функциональную роль в системе экономической информации и состоит из бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках (финансовом результате), отчета о целевом использовании денежных средств и отчета о движении денежных средств кооператива.

Рассмотрим отчетные документы подробнее.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.**

Форма по ОКУД		Дата (число, месяц, год)	
Организац	Жилищно-строительный Кооператив "Альфа"	по ОКПО	_____
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	_____
Вид экономической деятельности	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	_____
Организационно-правовая форма / форма собственности			
Жилищные или жилищно-строительные		по ОКОПФ / ОКФС	_____
/ частная			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	_____
Местонахождение (адрес) 117041, г. Москва, ул. Остафьевская, домовладение № 35, корпус 2			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "РуБизнесАудит"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7719255875
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1027719007645

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ				
АКТИВЫ Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2,614,659	2,762,582	2,617,828
в том числе:				
основные средства организации		1,712,300	1,669,680	1,630,870
строительство объектов ОС		790,010	693,328	837,277

приобретение объектов ОС		-	280,535	25,887
право пользования активом		112,349	119,039	123,794
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	510
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Итого по разделу I	1100	2,614,659	2,762,582	2,618,338
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	-	1,541	720
в том числе:				
материалы		467	1,541	720
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68	461	11,820
Дебиторская задолженность	1230	140,753	172,191	127,698
в том числе:				
авансы выданные		12,833	46,707	12,038
расчеты с покупателями и заказчиками		8,200	30,265	9,578
расчеты по налогам и взносам		-	1,420	44
расчеты по социальному страхованию		-	-	45
расчеты с подотчетными лицами		10	55	106
расчеты по претензиям		38,992	19,870	19,896
расчеты по вступительным взносам		13,790	10,237	10,677
расчеты по паевым взносам		35,382	30,382	30,382
расчеты по членским взносам		29,438	30,762	41,086
расчеты по целевым взносам		1,754	3,078	2,299
прочие дебиторы		9	163	1,547
резервы по сомнительным долгам		345	(748)	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	47,000	16,000	40,500
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3,158	2,095	1,402
в том числе:				
касса организации		3	3	3
расчетные счета		3,155	2,092	1,399
Прочие оборотные активы	1260	339	480	777
в том числе:				
НДС по авансам и переплатам		339	480	777
Итого по разделу II	1200	191,318	192,768	182,917
БАЛАНС	1600	2,805,977	2,955,350	2,801,255
расчеты по членским взносам		29,438	30,762	41,086
расчеты по целевым взносам		1,754	3,078	2,299

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
ПАССИВ III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ Пасвой фонд	1310	284,842	272,983	250,980
Целевой капитал	1320	725,809	642,997	590,246
Целевые средства	1350	197,494	282,840	18,953
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	1,477,049	1,615,361	1,750,915
Резервный и иные целевые фонды	1370	(7 540)	(1 027)	710
в том числе: нераспределенная прибыль		(7 540)	(1 027)	710
Итого по разделу III	1300	2,677,655	2,813,154	2,611,804
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА Заемные средства	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	103,817	112,338	117,604
в том числе: право пользования активом		103,817	112,338	117,604
Итого по разделу IV	1400	103,817	112,338	117,604
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА Заемные средства	1510	-	-	1,900
Кредиторская задолженность	1520	16,826	21,137	60,038
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками		11,076	9,398	24,574
авансы полученные		943	2,094	1,229
расчеты по налогам и сборам		4,548	2,505	1,672
расчеты по социальному страхованию		15	1,709	925
расчеты с подотчетными лицами		2	-	-
расчеты по вступительным взносам		-	2,002	12
расчеты по паевым взносам		-	-	30,179
расчеты по членским взносам		-	3,901	4,360
расчеты по целевым взносам		-	-	87
прочие кредиторы		-	8	-
НДС по авансам и переплатам		242	(480)	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	990	2,020	3,718
Прочие обязательства	1550	6,690	6,701	6,190
в том числе: право пользования активом		6,690	6,701	6,190
Итого по разделу V	1500	24,506	29,858	71,846
БАЛАНС	1700	2,805,977	2,955,350	2,801,255

Основные средства

Основных средств на начало периода числится на сумму 3 156 563 тыс. руб. На конец года сумма ОС увеличилась на 193 294 тыс. руб. и составила 3 349 857 тыс. руб.

В связи с применением обязательного нового федерального стандарта ФСБУ 6/2020 «основные средства» с 01.01.2022 на основные средства кооператива начисляется не износ, а амортизация.

Амортизация за 2024 год начислена в размере 152 389 тыс. руб. и на конец года сумма амортизации ОС составила 1 637 557 тыс. руб., что уменьшает балансовую стоимость основных средств кооператива.

Налог на приобретенное для членов кооператива за счет паевых взносов имущество не начисляется в соответствии с п.11 Закона г. Москвы от 05.11.2003 №64 «О налоге на имущество организации».

Материально-производственные запасы

За 2024 год кооперативом приобретено материалов на 23 978 тыс. руб., использовано в деятельности на сумму 25 105 тыс. руб., в том числе остатки материалов за прошлые годы. По состоянию на 31.12.2024 в кооперативе числится материалов на сумму 467 тысяч рублей (сальдо сч.10).

Касса и расчетные счета

Кассовые операции ведутся в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ, все документы по учету кассовых операций оформлены в соответствии с требованиями законодательства. Представлены акты инвентаризации кассы. Остаток денежных средств в кассе по состоянию на 31.12.2024 составил 3 тыс. руб., что подтверждается актом инвентаризации наличных денежных средств.

Кооператив имеет расчетные счета в ДО №1860 Московского банка ПАО Сбербанк, банке ВТБ24 (ПАО) г. Москва.

Общая сумма на счетах кооператива на 31.12.2024 - 3 155 тыс. руб. (сальдо сч.51).

На депозитном счете кооператива на конец года числится сумма 47 000 тыс. руб. (сальдо сч.55).

Расчеты с поставщиками

Согласно принятой учетной политике по счету 60 отражаются расчеты с поставщиками по услугам, связи, рекламе и т.п. Оплата поставщикам производилась по заключенным с ними договорам, представлены акты выполненных работ, счета-фактуры. По основным контрагентам расчеты на 31.12.2024 подтверждены актами сверок. Сальдо на конец 2024 года по счету 60 составляет 1 758 тыс. руб. (дебетовое). Это авансы, выплаченные поставщикам, работы и услуги которых выполнены в 2024 году, но документы получены в январе 2025 года.

Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ

Согласно штатному расписанию, ФОТ на конец 2024 установлен в размере 8040 тыс. руб. в месяц, в том числе НДФЛ. Были введены новые должности, и приняты сотрудники в штат, а также зарплата слесарей, садовника, механиков и водителей–механизаторов приведена в соответствие с рынком труда. При проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из зарплаты и начислений на ФОТ (страховые, накопительные взносы, медицинское и социальное страхование и страхование от НС и ПЗ) нарушений не установлено. Сальдо на 31.12.2024 по счету 70 «расчеты по оплате труда» - 389 руб. (дебетовое).

Расчеты с подотчетными лицами

Кооперативом установлен список лиц, которым выдаются подотчетные суммы.

За 2024 год обороты по счету 71 составили 3 892 тыс. руб. Подотчетными лицами в установленные сроки представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на оплату услуг поставщикам, приобретение МПЗ, транспортные расходы, расходы по эксплуатации офиса и

автотранспорта, услуг связи. Сальдо по сч. 71 дебетовое и на 31.12.2024 составляет 9,9 тыс. руб.

Расчеты с членами кооператива

В 2024 году в кооператив поступали вступительные, членские и паевые взносы.

В бухгалтерском учете задолженность членов кооператива по взносам отражается в качестве целевого финансирования по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» с соответствующим аналитическим учетом и дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Таким образом, на 31.12.2024 в бухгалтерском учете кооператива отражена задолженность по выплате вступительных взносов (сальдо счета 76.51) в размере 13 790 тыс. руб., срок оплаты которых не наступил, паевых (сальдо счета 76.52) в размере 35 382 тыс. руб., в том числе 28 000 тыс. руб. – задолженность прошлых лет ООО «Риэлти Хауз», невозможная к взысканию и подлежащая списанию по окончанию процедуры банкротства должника, и членских взносов (сальдо счета 76.53) в размере 29 438 тыс. руб., в том числе задолженность прошлых лет ЖСК «Новая земля» более 7 000 тыс. руб., в отношении которого возбуждено исполнительное производство.

Поступления от членов кооператива за 2024 год составили:

- вступительные взносы 88 549 тыс. руб.;
- паевые взносы 11 862 тыс. руб.;
- членские взносы 181 745 тыс. руб.

Общая сумма поступивших в 2024 году взносов составила 282 156 тыс. руб.

Отчет о финансовых результатах

Данный отчет отражает результаты коммерческой деятельности кооператива за 2024 год.

Выручка от продаж за 2024 год составляет 76 761 тыс. руб.

Прочие доходы (20 128 тыс. руб.) и расходы (9 954 тыс. руб.) учтены в соответствии с положениями действующего законодательства.

Прочие доходы (20 128 тыс. руб.) и расходы (9 954 тыс. руб.) учтены в соответствии с положениями действующего законодательства.

Убыток, полученный в 2024 году, составил 7 540 тыс. руб. Это списанные средства с расчетного счета кооператива по решению суда за снос дома Волковой М.М. (Взыскание по ИД № ФС044216074 от 26.07.2024 2-553/2023).

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2024 г.

	Форма по ОКУД
Организаци Жилищно-строительный кооператив «Альфа»	по ОКПО _____
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН _____
Вид экономической деятельности Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2 _____
Организационно-правовая форма / форма собственности	
Жилищные или жилищно-строительные кооперативы / частная	по ОКОПФ / ОКФС _____
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ _____

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Выручка	2110	76,761	62,205
Себестоимость продаж	2120	(94 202)	(65 917)
Валовая прибыль (убыток)	2100	(17 441)	(3 712)
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(17 441)	(3 712)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	-	2,731
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	20,128	1,681
Прочие расходы	2350	(9 954)	(456)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 267)	244
Налог на прибыль	2410	(273)	(49)
в том числе:			
текущий налог на прибыль	2411	(273)	(49)
отложенный налог на прибыль	2412	-	-
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 540)	195

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	(7 540)	195
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Отчет о целевом использовании средств наглядно демонстрирует, в каких размерах и какие именно взносы были начислены членам кооператива за 2024 год и на какие цели они были израсходованы.

В сравнении с предыдущим периодом общая сумма начисленных вступительных взносов увеличилась на 55 810 тысяч рублей, 50 000 тыс. руб. из которых поступили на расчетный счет кооператива в результате заключения договора застройщика по незастроенным микрорайонам.

Увеличение начисленных членских взносов на 20 524 тыс. руб. произошло за счет увеличения членов кооператива (за 2024 год заключено 54 новых договора застройщика), а также за счет увеличения базовой ставки с 1 июня 2024 года.

Отчет о целевом использовании средств за Январь - Декабрь 2024 г.

Организаци	Жилищно-строительный кооператив «Альфа»	Форма по ОКУД	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	_____
Вид экономической деятельности	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	ИНН	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	_____
Жилищные или жилищно-строительные кооперативы	/ частная	по ОКОПФ / ОКФС	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Остаток средств на начало отчетного года	6100	1,198,820	860,179
Поступило средств Вступительные взносы	6210	94,547	38,737
Членские взносы	6215	189,536	169,012
Целевые взносы	6220	11,999	15,498
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	699	280,237
Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	1,366	244
Прочие	6250	16,862	35,000
Всего поступило средств	6200	315,009	538,728
Использовано средств Расходы на целевые мероприятия	6310	(4 156)	(1 575)
в том числе:	6311	-	-
социальная и благотворительная помощь			
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
иные мероприятия	6313	(4 156)	(1 575)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	(273 238)	(171 232)
в том числе:	6321	(83 190)	(70 750)
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)			
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(549)	(71)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(133 060)	(79 053)
ремонт основных средств и иного имущества	6325	(33 844)	(9 853)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного прочее	6326	(22 595)	(11 505)
имущества	6330	(15 194)	(12 996)
Прочие	6350	(13 096)	(14 284)
Всего использовано средств	6300	(305 684)	(200 087)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	1,208,145	1,198,820

Отчет о движении денежных средств показывает движение по расчетным счетам кооператива. За 2024 год на расчетные счета ЖСК поступило 394 397 тыс. руб., списано за этот же период 362 334 тыс. руб. Остаток денежных средств на 31.12.2024 года на расчетных счетах, включая депозитный счет, составил 50 158 тыс. руб.

Отчет о движении денежных средств за Январь-Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация **Жилищно-строительный кооператив «Альфа»**
Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО _____
ИНН _____

по
ОКВЭД 2 _____

πο ΟΚΟΠΦ / ΟΚΦΣ

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Форма 0710005 с.214

денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(4 970)
в том числе:	4321	-	-
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников на уплату дивидендов и иных			
распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(4 970)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(1 900)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	32,063	(23 807)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	18,095	41,902
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	50,158	18,095
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Остатки на расчетных счетах подтверждаются справками из банков.

Расчетный счет ПАО Сбербанк



117997, Москва, ул. Вавилова, д. 19
Т +7 (495) 500 55 50, +8 (800) 555 55 50
Ф +7 (495) 957 57 31, +8 (800) 747 37 31
sberbank@sberbank.ru, sberbank.ru

№ 2

ЖСК "АЛЬФА"

на № 2

от 03.04.2025 10:04:54

Справка

На Ваш запрос № 2 от 03.04.2025 ПАО Сбербанк сообщает об остатках денежных средств на расчетных счетах ЖСК "АЛЬФА" (ИНН 7727088988 КПП 772701001) по состоянию на 31.12.2024 (включительно*) в подразделениях банка ПАО Сбербанк.

Номер счета	Вид счета	Буквенный код валюты счета (в соответствии с Общероссийским классификатором валют)	Остаток денежных средств (руб., коп./вал.)
1	2	3	4
40703810138060118282	Расчетный счет	RUB	421282,74

Начальник
Управления Центр компетенций ТхВ
Региональный центр "Ставрополь"
ПЦП Центр корпоративных решений ПАО Сбербанк



Позднякова В. В.

* с учетом времени формирования справки 03.04.2025 10:04:54 МСК

ПАО СБЕРБАНК
ИСПОЛНЕНО 03.04.2025
Подписано электронной подписью

Расчетный счет ПАО Филиал «Центральный» банка ВТБ

03.04.2025

210/03/081-250

ЖСК "Альфа"
ИНН 7727088988

Справка об остатке на счете

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) сообщает, что по состоянию на 31.12.2024 остаток по указанным ниже счетам ЖСК "Альфа" (ИНН 7727088988) составляет:

Тип счета	Номер счета	Валюта счета	Остаток
Расчетный	40703810200000004432	RUB	2,733,642.47

Реквизиты: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
Юридический адрес: 107031, Г. МОСКВА, г Москва, г МОСКВА, УЛ РОЖДЕСТВЕНКА,
10/2, СТР 1
ИНН: 7702070139 КПП: 770943002
ОГРН: 1027739609391 БИК: 044525411
К/С: 30101810145250000411
SWIFT: VTBRUM2MS2
Код ОКПО: 01929672

Исп.: Ибрагимова Эльза Октай Кыи
тел.



Депозитный счет ПАО Филиал «Центральный» банка ВТБ

03.04.2025

180/03/081-250

ЖСК "Альфа"
ИНН 7727088988

Справка об остатке на счете

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) сообщает, что по состоянию на 31.12.2024 остаток по указанным ниже счетам ЖСК "Альфа" (ИНН 7727088988) составляет:

Тип счета	Номер счета	Валюта счета	Остаток
Расчетный	40703810134030000446	RUB	13 857.01
Расчетный	40703810200004204432	RUB	59.74
Расчетный	40703810200000004432	RUB	2 584 926.77
Транзитный	40703840800001004432	USD	0.00
Текущий	40703840500000004432	USD	0.00
По вкладам (депозитам)	42202810125010000026	RUB	0.00
По вкладам (депозитам)	42202810225280000374	RUB	47 000 000.00

Реквизиты: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
Юридический адрес: 107031, Г. МОСКВА, г Москва, г МОСКВА, УЛ РОЖДЕСТВЕНКА,
10/2, СТР 1
ИНН: 7702070139 КПП: 770943002
ОГРН: 1027739609391 БИК: 044525411
К/С: 30101810145250000411
SWIFT: VTBRUM2MS2
Код ОКПО: 01929672

Исп.: Ибрагимова Эльза Октай Кыз
тел.



Аудиторское заключение

В соответствии с гл. 22 Устава ЖСК «Альфа» бухгалтерская отчетность ЖСК «Альфа» подлежит обязательному аудиту.

Такая проверка за 2024 год была проведена ООО «РуБизнесАудит» (ОГРН 1027719007645), являющимся членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 12006191081.

Информационной базой проведения работ являлась финансовая и бухгалтерская документация за отчетный период.

В ходе проверки были проведены:

- оценка состояния внутреннего контроля;
- проверка соответствия счетов синтетического и аналитического учета;
- проверка полноты и корректности отражения финансово-хозяйственных операций;
- анализ бухгалтерской отчетности аудируемого лица;
- проверка соблюдения нормативных актов, регулирующих порядок финансово-хозяйственной деятельности.

Аудит включал в себя:

- изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих числовые показатели и раскрытие в бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Альфа»;
- оценку формы соблюдения принципов и правил бухгалтерского учета, применяемых при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- рассмотрение основных оценочных показателей, полученных руководством кооператива при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Для проверки были предоставлены следующие документы:

- учредительные документы;

- свидетельства о регистрации;
- договоры с партнерами;
- банковские документы;
- кассовые документы;
- накладные, счета, счета/фактуры;
- акты выполненных работ;
- авансовые отчеты;
- регистры бухгалтерского учета в виде доступа в базу 1С;
- ведомости учета заработной платы;
- финансовую отчетность;
- прочую документация.

На этапе планирования аудита произведены оценка аудиторского риска и определение уровня существенности в соответствии с Международным стандартом аудита № 320 «Существенность при планировании и проведении аудита». Для нахождения уровня существенности использовались показатели аудируемой бухгалтерской отчетности ЖСК «Альфа» на конец проверяемого периода. Уровень существенности представляет собой предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Уровень существенности аудиторской проверки за 2024 год составил 2 800 тыс. руб.

Перед началом аудиторской проверки были изучены и оценены обстоятельства и взаимоотношения, которые способны оказывать влияние на независимость аудитора. По результатам которой не было выявлено угроз независимости по отношению к ЖСК «Альфа». В течение аудита также не возникло отношений и прочих вопросов, которые могли бы повлиять на соблюдение принципа независимости.

Аудит проведен за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения, а также учета иных необходимых для целей налогообложения показателей.

Оценка внутреннего контроля, действующего в кооперативе, осуществлена с использованием тестов и на основе результатов аудита первичных документов, документооборота и регистров бухгалтерского учета, а также:

- опроса сотрудников бухгалтерии;
- проведенного анализа влияния различных факторов финансово-хозяйственной деятельности общества на контрольную среду.

Были проведены процедуры подтверждения данной оценки системы внутреннего контроля по следующим основным направлениям: реальность, полнота, санкционирование, точность, классификация и периодизация показанных в учете хозяйственных операций.

В ходе проверки от аудиторской компании были получены следующие выводы и даны следующие рекомендации.

1. Система организации бухгалтерского учета кооператива была признана эффективной.
2. Утвержденная кооперативом учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета приказом от 31.12.2015 с изменениями, внесенными приказом от 31.12.2020, дополнениями к учетной политике от 01.01.2021 (учет запасов по правилам ФСБУ 5/2019), изменениями в учетную политику для целей бух учета, положениями об учетной политике для целей налогообложения на 2022 и последующий год раскрывает в полном объеме способы ведения бухгалтерского и налогового учета в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 06.10.2008 № 106н.

По заключению аудиторской организации, годовая бухгалтерская отчетность ЖСК «Альфа» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение кооператива по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности, целевое использование средств и их движение в 2024 году в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Полный текст аудиторского заключения прилагается к данному отчету.

Общество с ограниченной ответственностью
 «РуБизнесАудит»

www.rbabiz.ru e-mail: info@rbabiz.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Членам ЖСК «АЛЬФА»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности **Жилищно строительного кооператива «АЛЬФА»** (ОГРН 1037700254283. 117041, Г.МОСКВА, УЛ ОСТАФЬЕВСКАЯ, ДВЛД. 35, К. 2), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики компании.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение **Жилищно строительного кооператива «АЛЬФА»** по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой)

отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать

непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Осин Тимур Юрьевич

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006146330)

«РуБизнесАудит»

Аудируемая организация:

Жилищно строительный кооператив «АЛЬФА»

ОГРН 1037700254283

Местонахождение: 117041, Г.МОСКВА, УЛ ОСТАФЬЕВСКАЯ, ДВЛД. 35, К. 2

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «РуБизнесАудит».

ОГРН 1027719007645

ООО «РуБизнесАудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество». Основной регистрационный номер записи в реестр аудиторов и аудиторских организаций – 12006191081.

Местонахождение: 115054, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, УЛ БОЛЬШАЯ ПИОНЕРСКАЯ, Д. 33, К. 1, КВ 64

«31» марта 2025 года

Отчет об исполнении бюджета за 2024 год

Исполнение бюджета доходов ЖСК «Альфа» в 2024 году характеризуется следующими показателями:

За отчетный период было запланировано получить денежные средства в размере 358 711 тыс. руб. Фактически было получено 394 397 тыс. руб., из них:

- Паявые взносы 11 862 тыс. руб.;
- Вступительные взносы 88 549 тыс. руб.;
- Членские взносы 181 745 тыс. руб.

Прочих доходов было получено - 112 241 тыс. руб., из которых:

По договорам на обслуживание - 59 926 тыс. руб.;

За транспортировку газа получено 19 353 тыс. руб., за механизацию строительства - 12 401 тыс. руб., за обслуживание внутридомового газового оборудования - 6 684 тыс. руб., за аренду – 6 385 тыс. руб., проценты от размещения денежных средств на депозитном счете - 3 436 тыс. руб., и за иные виды деятельности: услуги технадзора, пожарной сигнализации, изготовление пропусков и другие услуги, которые кооператив оказывает жителям, 4 056 тыс. руб.

Исполнение бюджета 2024 года

Смета доходов за 2024 год

Статьи доходов	ПЛАН	ФАКТ
Доходы от уставной деятельности	251 521 106,00	282 156 072,00
Паявые взносы	0,00	11 861 934,00
Вступительные взносы	52 000 000,00	88 549 054,00
Членские взносы (физ. лица)	189 059 200,00	179 783 031,00
Членские взносы (юр лица)	461 906,00	435 270,00
Членские взносы (юр. лица) (долг прошлых пер)	10 000 000,00	1 526 783,00
Прочие доходы	107 190 030,00	112 240 713,00
Аренда	5 345 017,00	6 385 176,00
Обслуживание газового оборудования	12 163 680,00	6 683 886,00
Оказание услуг по обслуживанию	59 386 073,00	59 925 515,00
Оформление пропусков	550 000,00	490 500,00
Пожарная сигнализация	1 100 000,00	1 192 000,00

Технический надзор за строит. раб.	1 500 000,00	600 000,00
Услуги (разные)	1 384 220,00	1 774 452,00
Услуги (ГРО)	9 600 000,00	19 352 800,00
Услуги (механизация)	13 041 040,00	12 400 522,00
Финансовая деятельность	3 120 000,00	3 435 862,00
Доходы всего	358 711 136,00	394 396 785,00

Смета расходов за 2024 год

Статьи расходов	ПЛАН	ФАКТ
Ежемесячные эксплуатационные расходы	161 522 401,00	155 653 204,00
Клининг (уборка территории и помещений, вывоз ТБО, инструмент)	42 271 000,00	47 233 599,43
Содержание и обслуживание систем водоснабжения и канализации:	56 671 401,00	40 543 904,00
Водоотведение		18 972 559,00
Обслуживание ВКХ		9 703 015,00
Поставка соли		1 868 330,00
Оплата за потребленную электрическую энергию для нужд ЖСК «Альфа», оплата счетов за газ	17 000 000,00	22 248 526,56
Обслуживание газопровода	3 780 000,00	3 893 956,69
Оплата услуг ЧОО	34 200 000,00	33 850 000,00
ГСМ (АИ-92 и 95, ДТ, масла, технические жидкости)	7 600 000,00	7 883 217,32
Общие эксплуатационные расходы	1 170 000,00	1 162 638,28
Аренда и обслуживание коммунальной техники, туалетных кабинок	800 000,00	855 200,00
Аренда спецтехники для высотных работ	250 000,00	212 700,00
Обслуживание снегоплавильной станции	120 000,00	94 738,28
Покупка ОС (служба эксплуатации)	20 510 000,00	10 248 826,60
Бункер под пресс-компактор 30мЗ	710 000,00	674 800,00
Мусоровоз	8 000 000,00	1 472 750,00
Теннисный стол (уличный)		116 991,00
Подметальная машина DASC70100		402 603,60
Садовый трактор YARD FOX T 102RDH (13 кВт/18 л.с.)		360 032,00
Система телеинспекции труб		191 700,00
Снегоуборщик HONDA HSM 1390 IK2ETDR (SBBJ-5512121,10013160/190924/3280144/004		1 499 990,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO		189 000,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO		189 000,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO		189 000,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO		189 000,00
Спортплощадка 73 А		153 960,00
Снегоплавильный агрегат	5 000 000,00	4 620 000,00
Мини-погрузчик	5 000 000,00	
Квадроцикл с гусеничной навеской	1 800 000,00	
Плановый ремонт общей инфраструктуры	24 534 500,00	18 717 318,77
Мелкий ремонтно-восстановительный ремонт (РЭУ, бытовой городок)	1 000 000,00	978 406,33

Косметический ремонт офиса, Досугового центра	1 050 000,00	669 060,00
Плановый ремонт дорог:	22 484 500,00	17 069 852,44
Тротуары (строительство) от 4 КПП до мкр.36-37, к Досуговому центру, футб. полю и детской площадке		2 348 978,76
Тротуар по ул. Академика Семенова, мкрн. 80В		1 858 622,90
Тротуар у Досугового центра		233 654,50
Дорожные работы (сужение ул. Академика Семенова)		4 277 443,09
Демонтаж дорожных плит с погрузкой и транспортировкой на полигон		641 993,09
Устройство бортового камня по ул. Академика Семенова		391 400,00
Строительство дороги у 3 КПП		4 223 015,00
Ямочный ремонт		1 831 150,77
Ремонт и строительство ограждения (заборов)		762 418,33
Обработка дорог и тротуаров в зимний период		501 176,00
Благоустройство территории	7 045 000,00	7 538 439,00
Гербицидная обработка	200 000,00	194 325,00
Замена песка в песочницах	120 000,00	300 000,00
Зарыбление прудов, анализ воды, содержание белок, аквариума	90 000,00	250 506,00
Разметка дорог (в т.ч. "Пешеходные переходы", разметка парковок)	1 500 000,00	1 242 940,00
Расходные материалы (мульча, галька, укрывной материал)	115 000,00	3 505,00
Ремонт газонов отдельными местами после зимнего периода, содержание зеленых насаждений: приобретение удобрений, стимуляторов роста и препаратов по уходу за растениями)	800 000,00	355 184,00
Санитарная обработка от клещей	350 000,00	103 600,00
Семена однолетних растений	70 000,00	52 700,00
Содержание МАФов (скамеек, лестниц и тд.), спецодежда	3 150 000,00	2 367 996,00
Текущий ремонт детских площадок	650 000,00	2 667 683,00
Текущий ремонт и обслуживание техники	9 160 743,00	10 143 160,97
Запасные части для техники, инструменты для ремонта а/м	2 280 000,00	2 606 096,55
Расходы на экспл. док-ю (ОСАГО, диагн. карты, лицензия):	260 743,00	783 162,32
Проведение медицинских предрейсовых осмотров		555 444,00
Страховая премия по договорам страхования		220 800,32
Планшеты в автобусах		6 918,00
Расходы на содержание автобусов, ремонт автомобилей	6 620 000,00	6 753 902,10
Расходы на ВКХ	13 545 000,00	10 082 384,60
Аварийные и непредвиденные работы (устранение аварий, вызов автокрана)	1 200 000,00	760 419,00
Ремонт объектов ВКХ:	305 000,00	6 122 948,00
Устройство системы поверхностного водоотведения по ул. Адмирала Лазарева, д.81, корп.17		1 850 000,00
Ремонт ливневой канализации в 17 мкр. и 11 мкр. и устройство системы подземного водоотведения		2 752 248,00

Ремонт стального трубопровода по ул. Академика Семенова д.97, корп.37		325 000,00
Монтаж лотка водоотводного по ул. Адмирала Лазарева, протяженностью 20 метров		675 700,00
Замена неисправного участка трубопровода хозяйственно-бытовой канализации вблизи уч.28 192 квартала Южного Бутово		370 000,00
Замена канализационной трубы по ул. Остафьевская, дмвл. 35, корп.1		150 000,00
Закупка инструмента (измерительного)	40 000,00	516 403,60
Разработка программы контроля качества воды		25 000,00
Технологическое присоединение к централизованной системе холодного водоснабжения	12 000 000,00	2 482 614,00
Гидрогеологическое обследование водозаборных скважин		175 000,00
Расходы на ГРО	2 486 500,00	3 322 186,33
Обслуживание внутридомового газового оборудования		1 776 598,00
Поверка манометров на ГРП, ГРПБ	20 000,00	9 708,33
Ремонт на газопроводе низкого давления	270 000,00	300 000,00
Экспертиза промышленной безопасности ГРП-1 и паспортизации	400 000,00	945 880,00
Страхование газопровода	267 500,00	290 000,00
Техническое диагностирование подземных стальных газопроводов	1 000 000,00	
Восстановление уплотнений защитных футляров газопроводов в местах входа и выхода из земли	153 000,00	
Покраска и ремонт ограждений ГРП, установка ЭХЗ	80 000,00	
Восстановление антикоррозийного защитного покрытия стальных надземных газопроводов	196 000,00	
Установка (замена) реперных знаков	100 000,00	
Обслуживание энергосетей	2 232 946,00	4 222 522,15
Материалы и инструменты		1 349 607,00
Непредвиденные расходы		104 796,00
Обслуживание КВЛ 110кВ "Ясенево-Гавриково", 1, 2 цепь	1 600 000,00	1 590 668,15
Обучение и прохождение аттестации работников	50 000,00	27 000,00
Освещение инфраструктуры	582 946,00	1 039 451,00
Услуги сторонних организаций		111 000,00
Расходы на информационные технологии	10 644 000,00	12 526 814,95
Видеонаблюдение:	3 600 000,00	3 695 267,00
Установка, обслуживание и настройка систем видеонаблюдения		1 267 003,84
Программное обеспечение Macroscop		80 000,00
Услуги по поставке оборудования для систем видеонаблюдения		513 008,00
Покупка камер видеонаблюдения		1 835 255,16
Доработка и обновление 1С	1 194 000,00	1 197 900,00
Компьютеры, обслуживание принтеров	660 000,00	644 240,99
Обслуживание волоконно-оптических сетей	360 000,00	305 285,35

Обслуживание и разработка сайта (лицензии, моб. приложения)	350 000,00	1 606 437,00
Обслуживание и ремонт радиостанций	300 000,00	306 000,00
Ремонт и обновление серверов	800 000,00	632 256,00
Ремонт шлагбаумов и датчиков, сетевое оборудование в стойки	800 000,00	802 918,00
Услуги связи (СМС, телефония)	1 800 000,00	2 516 510,61
Батареи для UPS	600 000,00	640 000,00
Администрирование сайта	180 000,00	180 000,00
Охрана и безопасность	400 000,00	660 694,00
Изготовление бланков пропусков	300 000,00	192 000,00
Приобретение пожарного инвентаря и обслуживание пожарной сигнализации	100 000,00	426 694,00
Установка системы сигнализационного прикрытия ограждения территории поселка		42 000,00
Юридические расходы	3 300 000,00	6 548 385,56
Государственная пошлина, экспертизы, выписки, иные судебные расходы:	1 500 000,00	2 623 454,36
Расходы кредитора на процедуру банкротства		344 145,36
Вознаграждение за организацию проведения торгов		1 573 730,00
Оплата услуг оценочных организаций		225 000,00
Госпошлина		480 579,00
ГОСЧ, ВОСЧ	500 000,00	387 771,20
Разработка и получение градостроительной документации		1 790 883,60
Привлеченные специалисты, архивирование документов	1 000 000,00	1 354 149,00
Транспортные расходы	100 000,00	973,00
СПС Консультант Плюс	200 000,00	391154,40
Бухгалтерия	96 100 000,00	108 375 912,92
Аудит, информационное сопровождение		321 527,60
Взносы и налоги (НДФЛ, водный, транспортный, НДС, на прибыль, комиссия банка)	32 500 000,00	34 732 818,32
ФОТ без НДФЛ, аренда земельного участка	63 600 000,00	73 321 567,00
Административно-хозяйственные расходы	1 680 000,00	1 667 429,00
Изготовление обновленных карт ЖСК (на стены), мебель для административных помещений	180 000,00	234 653,00
Материально-техническое обеспечение аппарата управления	1 500 000,00	1 432 776,00
Расходы досугового центра	4 380 000,00	4 155 790,62
Общественные и спортивные праздники:	4 280 000,00	4 155 790,00
Крещение		266 000,00
Масленица		767 500,00
День Победы		1 120 000,00
Детский Новый год		710 000,00
Новогодняя ночь		626 590,00
Забег в Потапово		140 000,00
Турнир по баскетболу		90 000,00
Турнир по большому теннису		70 700,00
Турнир по нардам		60 000,00

Турнир по настольному теннису		40 000,00
Лыжный забег		140 000,00
Гаражная распродажа		50 000,00
Рождественская распродажа		50 000,00
Фотоконкурс "Осенние пейзажи"		15 000,00
Фотоконкурс "Осенние пейзажи" глазами детей		10 000,00
Ремонт и замена звукового оборудования в Досуговом центре	100 000,00	
Расходы всего	358 711 090,00	355 025 707,75

На 2024 год бюджет расходов ЖСК был запланирован в размере 358 711 тыс. руб. Фактические расходы составили 355 026 тыс. руб.

Несмотря на профицит бюджета в 3 685 тыс. руб., есть статьи, по которым расходы превысили запланированные, есть статьи, расходы по которым были перенесены на следующий год, и есть статьи, выполнение которых оказалось необходимым в 2024 году.

Остановимся на отклонениях подробнее:

Фонд оплаты труда.

В течение 2024 года штат сотрудников был расширен: в штатном расписании появились новые позиции.

С 1 сентября 2023 года вступили в силу изменения в статьи 2 и 3 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" и Жилищный кодекс Российской Федерации" Федеральным законом от 18 марта 2023 г. N 71-ФЗ в отношении условий предоставления коммунальной услуги - газоснабжения. Цель изменений - создание безопасных условий эксплуатации газового оборудования в многоквартирных и жилых домах

С 1 сентября 2023 года функции по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования переданы газораспределительным организациям. На территории коттеджного жилого комплекса «Потапово», СНТ «Гавриково», СНТ «Гавриково-1», СНТ «Березки», СНТ «Победа-Потапово» такой организацией является Жилищно-строительный кооператив «Альфа» (ЖСК «Альфа»).

Так как ЖСК «Альфа» стал газораспределительной организацией, в начале года были приняты на работу начальник службы ВДГО, мастер по

обслуживанию ВДГО, слесарь по эксплуатации газового оборудования.

Также в связи с производственной необходимостью были приняты на работу еще 3 водителя автобуса. В связи с рисками срывов маршрутов из-за низкого уровня заработной платы водителей автобусов было принято решение при равных затратах бюджета (на повышение заработной платы штатных водителей) увеличить кол-во водителей и перевести их на вахтовый метод работы.

Так как микрорайон 80В начал активно заселяться, добавились жилые территории, требования к уборке территории возросли. В связи с этим была закуплена новая техника и на работу приняты еще 2 водителя-механизатора.

Так как зарплата наших сотрудников ниже зарплат на рынке труда, заработная плата садовника, слесарей, механиков и водителей –механизаторов была повышена на 10 тыс. руб. в месяц.

Таким образом, расходы на оплату труда и страховые взносы на ФОТ возросли. ФОТ на 9 722 тыс. руб., взносы на 1750 тыс. руб.

Оплата за потребленную электрическую энергию осуществлялась с учетом увеличения тарифов в течение года с 7,39 руб./кВт до 10,44 руб./кВт в конце года (примерно на 40%), что повлекло увеличение расходов по данной статье с 17 тыс. руб. до 22 249 тыс. руб.

Так же и по другим статьям, по которым есть отклонения, превышение вызвано повышением расценок на услуги и материалы в связи с инфляцией.

За 2024 год официальная инфляция составила 9,52 %.

Градостроительная документация

Также кооперативом понесены незапланированные расходы на оформление градостроительной документации в целях осуществления застройки новых микрорайонов в сумме 1791 тыс. руб.

Государственная пошлина, экспертизы, выписки, иные судебные расходы

Превышение в размере около 1 600 тыс. руб. по данной статье вызвано незапланированными расходами кооператива на проведение торгов по определению застройщика.

Инвестиции в 2024 году

Инвестиции в новые кварталы финансируются за счет паевых средств членов кооператива (вступление новых членов) и накопленных средств предыдущих периодов. Поступления паевых взносов в 2024 году запланировано не было. Однако на расчетный счет ЖСК поступило 11 862 тыс. руб. паевых взносов.

В видеонаблюдение поселка было вложено 2 595 тыс. руб.

На приобретение основных средств было потрачено 10 249 тыс. руб.

Покупка ОС (служба эксплуатации)	10 248 826,60
Бункер под пресс-компактор 30 м ³	674 800,00
Мусоровоз	1 472 750,00
Теннисный стол (уличный)	116 991,00
Подметальная машина DASC70100	402 603,60
Садовый трактор YARD FOX T 102RDH (13 кВт/18 л.с.)	360 032,00
Система телеинспекции труб	191 700,00
Снегоуборщик HONDA HSM 1390 IK2ETDR (SBBJ-5512121,10013160/190924/3280144/004)	1 499 990,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO	189 000,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO	189 000,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO	189 000,00
Снегоуборщик ZimAni ST330DLE PRO	189 000,00
Спортивная площадка в микрорайоне 73А	153 960,00
Снегоплавильный агрегат	4 620 000,00

Капитальный ремонт – эксплуатация

За 2024 год было вложено в ремонт дорог, тротуаров 15 806 тыс. руб.	
Виды работ, выполненных в 2024 году	15 806 258,11
Тротуары (строительство) от 4 КПП до мкр.36-37, к Досуговому центру, футб. полю и детской площадке	2 348 978,76
Тротуар по ул. Академика Семенова, мкрн. 80В	1 858 622,90
Тротуар у Досугового центра	233 654,50
Дорожные работы (сужение ул. Академика Семенова)	4 277 443,09

Демонтаж дорожных плит с погрузкой и транспортировкой на полигон	641 993,09
Устройство бортового камня по ул. Академика Семенова	391 400,00
Строительство дороги у 3 КПП	4 223 015,00
Ямочный ремонт	1 831 150,77
На ремонт водо-канализационного хозяйства было потрачено 6 123 тыс. руб.	
Виды работ, выполненных в 2024 году	6 122 948,00
Устройство системы поверхностного водоотведения по ул. Адмирала Лазарева, 81, корп.17	1 850 000,00
Ремонт ливневой канализации в 17 мкр. и 11 мкр. и устройство системы подземного водоотведения	2 752 248,00
Ремонт стального трубопровода по ул. Академика Семенова д.97, корп.37	325 000,00
Монтаж лотка водоотводного по ул. Адмирала Лазарева протяженностью 20 метров	675 700,00
Замена неисправного участка трубопровода хозяйственно-бытовой канализации вблизи уч.28 192 квартала Южного Бутово	370 000,00
Замена канализационной трубы по ул. Остафьевская, дмвл. 35, корп.1	150 000,00

Таким образом, фактический бюджет инвестиционных расходов составил 34 773 тыс. руб.

Операционный бюджет на 2025 год

На основании проведенного анализа хозяйственной деятельности за предыдущие периоды фактического поступления денежных средств от уставной и коммерческой деятельности был подготовлен проект бюджета ЖСК «Альфа» на 2025 год, подлежащий вынесению на утверждение годового общего собрания членов ЖСК «Альфа».

В связи с тем, что получение прибыли не является целью некоммерческой организации, бюджет подготовлен в формате отчета о движении денежных средств.

Поступления денежных средств запланированы в объемах, соответствующих начислениям по уставной и коммерческой деятельности кооператива.

(По данным Росстата коэффициент инфляции за 2024 год составила 9,52%, а за первый квартал 2025 года инфляция достигла 10,54%).

Так как инфляция в России продолжает набирать обороты, запланировано повышение базовой ставки членских взносов и оплаты по договорам на обслуживание на размер инфляции в 11%.

Поступление вступительных взносов запланировано с учетом застройки новых микрорайонов.

Доходы от коммерческой деятельности представляют собой поступления денежных средств по договорам на обслуживание, предоставление услуг механизации, услуг по обслуживанию внутридомового газового оборудования, от транспортировки газа, по договорам аренды площадей и прочих доходов (услуг по технадзору, процентов по депозиту и других видов услуг, оказываемых жителям кооперативом).

Смета доходов на 2025 год

Доходы на операционные расходы 2025 год	Действующая базовая ставка	Базовая ставка > на 11%
Доходы от уставной деятельности	217 656 109,47	241 508 905,47
Членские взносы (физ. лица)	188 483 596,00	209 216 792,00
Членские взносы (юр. лица)	28 360 000,00	31 479 600,00
Членские взносы (юр. лица) (долг прошлых периодов)	812 513,47	812 513,47
Прочие доходы:	125 935 204,87	131 293 273,36
Аренда	4 788 754,00	4 788 754,00
Обслуживание газового оборудования	11 815 458,00	11 815 458,00
Оказание услуг по обслуживанию	56 282 232,00	61 640 300,49
Оформление пропусков	295 800,00	295 800,00
Пожарная сигнализация	1 056 000,00	1 056 000,00
Технический надзор за строит. раб.	9 000 000,00	9 000 000,00
Услуги (разные) реклама, подключение оптического кабеля)	1 711 542,00	1 711 542,00
Услуги (ГРО)	10 696 672,00	10 696 672,00
Услуги (механизация)	19 001 340,00	19 001 340,00
Финансовая деятельность	9 000 000,00	9 000 000,00
Аренда в ДЦ	1 613 997,00	1 613 997,00
Возмещение расходов на водоснабжение и водоотведение	11 115,87	11 115,87
Пени	662 294,00	662 294,00
Доходы всего:	343 591 314,34	372 802 178,83

Операционный бюджет расходов сформирован на финансовой модели, учитывающей реальные доходы планируемого периода, потребности служб в ресурсах, необходимых и достаточных для поддержания своей функции, эксплуатируемых систем, механизмов, транспортных средств в рабочем состоянии и расходных материалов.

Фонд оплаты труда соответствует штатному расписанию ЖСК «Альфа».

Расходы на газораспределительную организацию включают в себя только законтрактованные расходы, такие как: обслуживание и текущий ремонт.

Расходы на обслуживание и поддержку в области информационных технологий включают в себя ремонт и техническое обслуживание телекоммуникационных сетей, системы автоматизации, серверного оборудования, персональных компьютеров сотрудников и офисной оргтехники, оплат услуг связи и обновления, необходимые доработки программного обеспечения.

На 2025 год запланирована модернизация системы видеонаблюдения поселка, которая включает замену жестких дисков на серверах и устаревших камер видеонаблюдения на широкоформатные, которые позволят улучшить качество получаемого изображения и сократить количество необходимых камер.

Запланированы расходы, связанные с профессиональными услугами: аудиторскими, услугами по оценке, различными экспертизами и прочими необходимыми услугами.

Расходы на содержание офиса, банковское обслуживание кооператива, охрану и прочие административные расходы включены с учетом оптимизации и экономного использования ресурсов.

Смета расходов на 2025 год

Подразделение	Детализация	Сумма расходов
Служба эксплуатации	Клининг (уборка территории)	42 000 000,00
Служба эксплуатации	Вывоз ТБО	13 600 000,00
Служба эксплуатации	Дизельное топливо	5 650 000,00
Служба эксплуатации	Содержание МАФов (скамеек, лестниц и т.д.)	4 150 000,00
Служба эксплуатации	ГСМ (АИ-92, масла, технические жидкости)	3 650 000,00
Служба эксплуатации	Запасные части для техники	3 000 000,00
Служба эксплуатации	Ямочный ремонт дорожного покрытия	2 000 000,00
Служба эксплуатации	Разметка дорог (в т.ч. "Пешеходные переходы", разметка парковок)	1 000 000,00
Служба эксплуатации	Аренда коммунальной техники	800 000,00
Служба эксплуатации	Косметический ремонт офиса (фасад, лестничные марши)	500 000,00
Служба эксплуатации	Инструмент (слесари, механики)	500 000,00
Служба эксплуатации	Расходы на экспл. док-ю (ОСАГО, диагн. карты, лицензия и т.д.)	462 758,00
Служба эксплуатации	Косметический ремонт досугового центра	400 000,00
Служба эксплуатации	Обслуживание биотуалетов	324 000,00
Служба эксплуатации	Аренда спецтехники для высотных работ	250 000,00
Служба эксплуатации	Замена песка в песочницах	220 000,00
Служба эксплуатации	Обслуживание снегоплавильной станции	170 000,00
Служба эксплуатации	Зарыбление прудов, анализ воды	120 000,00
	Итого	78 796 758,00
Служба озеленения	Приобретение удобрений, стимуляторов роста и препаратов по уходу за декоративными растениями	4 000 000,00
Служба озеленения	Непредвиденные расходы	1 000 000,00
Служба озеленения	Ремонт газонов отдельными местами после зимнего периода	800 000,00
Служба озеленения	Санитарная обработка от клещей	350 000,00
Служба озеленения	Гербицидная обработка	200 000,00
Служба озеленения	Семена однолетних растений	85 000,00
	Итого	6 435 000,00
Служба энергоснабжения	Оплата за потребленную электрическую энергию для нужд ЖСК "Альфа"	24 254 833,00
Служба энергоснабжения	Материалы	1 005 996,00
Служба энергоснабжения	Непредвиденные расходы	999 996,00
Служба энергоснабжения	Аренда автовышки	353 400,00
Служба энергоснабжения	Спецодежда зима/лето	70 900,00
Служба энергоснабжения	Обучение	40 000,00
	Итого	26 725 125,00
ГРО	Обслуживание газопровода	3 900 000,00

ГРО	Плановое техническое обследование стальных и полиэтиленовых газопроводов старше 15 лет	600 000,00
ГРО	Аварийные и непредвиденные расходы	550 000,00
ГРО	Экспертиза промышленной безопасности, техническое диагностирование подземных стальных газопроводов.	500 000,00
ГРО	Восстановление антикоррозионного защитного покрытия стальных надземных газопроводов.	196 000,00
ГРО	Обучение, повышение квалификации	163 040,00
ГРО	Приведение к нормам цокольных выходов	150 000,00
ГРО	ЧОП	144 000,00
ГРО	Установка 3Д ограждения крановых узлов на г-де (Ак. Семенова 81к1)	100 000,00
ГРО	Установка (замена) реперных знаков	100 000,00
ГРО	Услуги связи, инф сопровождение, аудит	98 000,00
ГРО	Покраска и ремонт ограждений ГРП, установок ЭХЗ	80 000,00
ГРО	Страхование газопровода	25 500,00
ГРО	Метрологическая поверка средств измерений (газоанализатор, тече-искатель)	25 000,00
ГРО	Поверка манометров на ГРП, ГРПБ	20 000,00
	Итого	6 651 540,00
ВДГО	Привлеченные специалисты, аварийные работы	1 550 000,00
ВДГО	Дополнительные расходы, связанные с привлечением сторонних специалистов	600 000,00
ВДГО	Инструмент	230 000,00
ВДГО	Обучение и аттестация	112 000,00
ВДГО	Расходные материалы	60 000,00
ВДГО	Непредвиденные расходы	30 000,00
	Итого	2 582 000,00
ВКХ	Водоотведение	28 369 715,00
ВКХ	Водоснабжение (добыча, очистка, транспортировка, обслуживание сетей и т.д.)	33 706 400,00
ВКХ	Ремонт объектов ВКХ (помещений ВЗУ, въездные ворота, ограждения КНС)	305 000,00
ВКХ	Водоснабжение для полива (Мосводоканал))	220 000,00
ВКХ	Закупка инструмента (измерительного, СИЗ)	60 000,00
ВКХ	Закупка спец. одежды	20 000,00
ВКХ	Обучение (электробезопасность, эксплуатация, мед.книжка)	10 000,00
	Итого	62 691 115,00
ИТ-служба	Привлеченные специалисты	1 800 000,00
ИТ-служба	Диски для сервера видеонаблюдения	1 500 000,00

ИТ-служба	Обновления, доработки 1С	1 194 000,00
ИТ-служба	Ремонт шлагбаумов и датчиков	800 000,00
ИТ-служба	Ремонт шлагбаумов и датчиков	600 000,00
ИТ-служба	Батареи для UPS	600 000,00
ИТ-служба	Ремонт и замена камер видеонаблюдения	600 000,00
ИТ-служба	Администрирование сети и серверов	480 000,00
ИТ-служба	Обслуживание волоконно-оптических сетей	360 000,00
ИТ-служба	Обслуживание и ремонт радиостанций	300 000,00
ИТ-служба	Доработка мобильного приложения	300 000,00
ИТ-служба	Заправка картриджей и ремонт принтеров	240 000,00
ИТ-служба	Сетевое оборудование в стойки	200 000,00
ИТ-служба	Ремонт компьютеров	120 000,00
ИТ-служба	Антивирус Kaspersky	100 000,00
ИТ-служба	Лицензии сайта	50 000,00
	Итого	9 244 000,00
Служба безопасности	Оплата услуг ЧОО	43 800 000,00
Служба безопасности	Непредвиденные расходы	200 000,00
Служба безопасности	Приобретение пожарного инвентаря	100 000,00
Служба безопасности	Изготовление бланков пропусков	30 000,00
	Итого	44 130 000,00
Юридический отдел	Государственная пошлина, экспертизы, выписки, иные судебные расходы.	1 500 000,00
Юридический отдел	Привлеченные специалисты	1 000 000,00
Юридический отдел	ГОСЧ, ВОСЧ	500 000,00
Юридический отдел	Консультант плюс	200 000,00
Юридический отдел	Транспортные расходы	100 000,00
	Итого	3 300 000,00
Досуговый центр	День Победы	1240000,00
Досуговый центр	Масленица	762000,00
Досуговый центр	Детский новогодний праздник	550000,00
Досуговый центр	Новогодняя ночь	524800,00
Досуговый центр	Крещение (аренда шатров, кейтеринг, скорая помощь)	235200,00
Досуговый центр	Забег в Потапово	140000,00
Досуговый центр	Лыжный забег	140000,00
Досуговый центр	ГОСЧ	138000,00
Досуговый центр	Турнир по волейболу и баскетболу	90000,00
Досуговый центр	Гаражная распродажа	45000,00
Досуговый центр	Рождественская ярмарка	50000,00
Досуговый центр	Турнир по большому теннису	35000,00
Досуговый центр	Турнир по нардам	30000,00
	Итого	3 980 000,00
АХО	Расходы для обслуживания Досугового центра	480 000,00
АХО	Расходы для обслуживания аппарата управления:	1 500 000,00
АХО	Канцелярские принадлежности	400000
АХО	Сувенирная продукция	310000
АХО	Мебель для административных помещений	300000
АХО	Питьевая вода в офис	200000

АХО	Принадлежности для помещений "WC"	140000
АХО	Медикаменты для аптек административных помещений	78000
АХО	Полиграфическая продукция	72000
	Итого	1 980 000,00
БУХГАЛТЕРИЯ	ФОТ (без НДФЛ)	81 267 606,00
БУХГАЛТЕРИЯ	Налоги (Взносы, водный налог, транспортный, налог на прибыль, НДС, НДФЛ)	37 833 604,00
БУХГАЛТЕРИЯ	Аренда земельного участка и Березовой роши	6 835 431,00
БУХГАЛТЕРИЯ	Аудит, информационное сопровождение	350 000,00
	Итого	126 286 641,00
Всего расходов		372 802 179,00

Оплата за услуги коммунальных служб (ресурсы) ожидается в объемах, соответствующих среднему потреблению за последние 5 лет с учетом ежегодного увеличения тарифов.

Обслуживание инженерных систем включает в себя: диагностику, поддержание в рабочем состоянии механизмов и техники, обслуживание и ремонт КВЛ «Ясенево-Гавриково», уличного освещения, ливневой канализации, плавильной станции, обслуживание кондиционера, содержание объектов ВЗУ в соответствии с санитарными правилами и содержание строений (РЭУ, ПП, офис).

Смета включает текущий ремонт территорий, техники, заграждений, Досугового Центра и закупку ТМЦ: запчасти для техники, техническое обслуживание и ремонт сантехоборудования в помещениях, закупку инвентаря, инструментов и материалов, ГСМ, благоустройство территории, механизированную и ручную уборки территории и уборку помещений, экологический контроль (отбор проб и проведение исследований для контроля качества воды в аккредитованной лаборатории), обслуживание и аренду туалетных кабинок, спецтехники для высотных работ, сбор, сортировку и вывоз мусора.

Плата за аренду земельного участка – в соответствии с кадастровой стоимостью.

Налоговая нагрузка запланирована с учетом ведения отдельного бухгалтерского учета.

Дебиторская задолженность. Методы устранения.

Кооператив отказался от рассылки СМС-сообщений с суммами задолженности, чем экономит больше 3 000 тыс. руб. в год.

Работа с дебиторской задолженностью продолжается: в отношении должников с задолженностью больше 2-х месяцев приостанавливается оказание информационных услуг до полного погашения задолженности, о чем должники оповещаются заранее через личный кабинет.

Правовое направление деятельности

Продолжаются подачи исков и заявлений в суды с требованиями о взыскании задолженности:

- за 2024 год подано 17 исков на общую сумму более 4 млн. руб.,

На постоянной основе кооперативом ведется работа по урегулированию задолженностей как путем досудебного урегулирования спора, так и путем взыскания в принудительном порядке.

Одни из самых больших сумм задолженностей по членским взносам перед кооперативом у юридических лиц.

В судебном порядке проведено принудительное взыскание таких задолженностей с ООО «Де Триумф», ООО «Бинтекс», ООО «Риэлти Хауз», ЖСК «Новая земля», ООО «СТРОЙПРОЕКТ», ИП Чистякова Михаила Евгеньевича.

Многие из должников попытались оспорить судебные решения, однако ни в одной инстанции их доводы не нашли своего подтверждения, что подкрепило правоту действий правления Кооператива на понуждение уплаты членских взносов.

*В отношении некоторых должников кооперативом была инициирована процедура **банкротства**, в результате чего задолженность была погашена в полном объеме.*

*Немаловажным фактором добровольного погашения задолженностей перед кооперативом явилось вступление в законную силу решения суда по делу **о признании ГОСЧа 2022 года**, включая вопрос об установлении базовой ставки, **законным**.*

Также за 2024 год проведена следующая работа:

1) заключено 64 договора с собственниками домовладений:

- **48 договоров застройщиков,**

- **16 договоров на обслуживание.**

Деятельность Кооператива постоянно связана с изменениями прав собственности на объекты недвижимости в кооперативе.

В связи с отчуждением прав собственности на домовладения кооперативом на постоянной основе ведется следующая работа:

2) в 2024 году продолжалась работа по выдаче справок о выплате пая.

Информация, содержащаяся в таких справках, готовится не просто формально, а по фактической площади домовладения с учетом всех произведенных перепланировок, переустройств и реконструкций.

Данный подход в рамках подготовки справочной информации позволяет помочь нашим жителям не просто оформить права на свои домовладения, но и легализовать ранее выполненные перепланировки и реконструкции.

В силу ст. 218 ГК РФ справка о выплате пая – это правоустанавливающий документ, т.е. рассматривается как самостоятельное основание для регистрации права.

С 2023 года Росреестр изменил требования к обязательной информации, содержащейся в такого рода справках. Теперь указание в

справках обязательной дополнительной информации является обязанностью Кооператива.

По письменному заявлению жителей справки старого образца заменяются кооперативом на новые.

3) заключение соглашений об условиях изъятия земельного участка, выдача согласий на раздел земельного участка:

- за 2024 год заключено 58 соглашений.

Одним из приоритетных направлений деятельности кооператива остается приведение земельных правоотношений жителей в соответствие с законодательством.

Цель кооператива – формирование, кадастровый учет и надлежащее правообладание (собственность/аренда непосредственно с Москвой) в отношении всех земельных участков под каждым объектом недвижимости.

Из самого смысла понятия «недвижимость» следует, что судьбы земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них, неразрывны и неделимы.

Принадлежность дома члену кооператива в противовес аренде земельного участка под ним у кооператива или у города фактически противоречит нормам взаимосвязанности объектов с точки зрения гражданского законодательства.

Эти противоречия устраняются путем предоставления согласия на выделение земельного участка из состава земель, находящихся в аренде кооператива.

После получения Распоряжения ДГИ о предварительном согласовании предоставления земельного участка заявитель обращается в адрес кооператива.

Кооператив предоставляет такое согласие на раздел земельного участка для последующей постановки на кадастровый учет вновь образуемого земельного участка.

4) урегулирование разногласий с «бездоговорниками»

Завершены многолетние споры по урегулированию разногласий с «бездоговорниками» (Купцова Марина Геннадьевна, Сенченко Сергей Аркадьевич, Тодоров Андрей Алексеевич).

Проводимая работа кооператива имеет видимые результаты, позволяет достичь взаимопонимания и согласия между жителями поселка и ЖСК «Альфа». Работа в данном направлении продолжается.

5) оказание помощи жителям поселка

5.1. личные консультации

Структурными подразделениями кооператива проводятся ежедневные консультации жителей поселка по вопросам, связанным с проживанием в Потапово, как посредством телефонной связи, так и в порядке личных консультаций.

5.2. изменение статуса домов

Администрацией Кооператива ведется плановая работа по оказанию помощи и содействию жителям нашего поселка. Огромным подспорьем жителям стал выработанный механизм по возможности изменения статуса домов с «многоквартирный» на «жилой дом блокированной застройки», а также возможность выделения земельного участка под отдельными секциями.

6) судебная работа:

- за 2024 год принято участие в качестве истца, ответчика, 3-го лица более чем в 100 судебных процессах по 30 гражданским делам;

Достигнуты важные результаты работы правления кооператива
за отчетный период:

1) Восстановление прав собственности на здание ГРП

С 1995 года здание Газораспределительного пункта (ГРП) не было внесено в Реестр объектов недвижимости как собственность кооператива.

Длительное бездействие в части оформления прав на ГРП повлекло присвоение ему статуса бесхозного, что в свою очередь могло лишить кооператив статуса газораспределительной организации, и как следствие создать проблемы с обеспечением газом.

Длительная работа в течение последних 3-х лет позволила привести все необходимые документы по ГРП в соответствие с требованиями законодательства и зарегистрировать право кооператива на данный объект недвижимости.

2) Установление технико-экономических показателей в строительстве

В результате длительных судебных процессов Кооператив добился внесения изменений в постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП, в соответствии с которым в раздел «иные показатели» градостроительных регламентов включены технико–экономические показатели объектов индивидуального жилищного строительства, фактически возведенных на земельном участке ЖСК «Альфа», что завершило работу по легализации объектов ИЖС.

Таким образом, индивидуальные жилые дома включены в градостроительный регламент, а их владельцы могут регистрировать свои права в Росреестре.

3) Исключение Потаповских прудов из Государственного водного реестра

Пруд «Потаповский Нижний» и пруд «Потаповский Средний» исключены из Государственного водного реестра, что позволяет говорить об устранении возможной угрозы бесконтрольного доступа к прудам посторонних лиц, в том числе со стороны будущих жителей А101.

4) Создание прецедента в области газораспределения

В рамках рассмотрения дела об административном правонарушении в антимонопольном органе – УФАС г. Москвы создан прецедент в части обоснованности отказов кооператива в заключении договоров АО «Мосгаз» и сторонним абонентам на подключение (технологическое присоединение) к газораспределительным сетям кооператива с учетом существующей нагрузки на сети.