

Общее собрание членов ЖСК РАН СССР 2019

16 марта 2019 года

I. Отчет правления

Докладчик – председатель правления Г.Р. Каламкаров

Начиная доклад о хозяйственных проплатах, я хочу несколько слов сказать о том, как осуществляется финансирование нашего ЖСК.

Основным источником финансирования хозяйственной деятельности ЖСК являются средства, поступающие от жильцов, в качестве платы за содержание общего имущества МКД.

Об утверждении Регламента на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Правительство Москвы
ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И
БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 31 октября 2012 года N 05-14-427/2
Об утверждении Регламента на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В целях приведения системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации и согласно поручению исполняющего обязанности по координации деятельности Комплекса городского хозяйства Москвы А.Л.Кескинова от 13.05.2011 N 6-09-634/1:

1. Утвердить Регламент на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение).
2. Пресс-службе Департамента опубликовать на официальном сайте Департамента указанный в п.1 настоящего распоряжения Регламент на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Признать утратившим силу Временный регламент на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, утвержденный руководителем Комплекса городского хозяйства Москвы П.П.Бирюковым 19.07.2010.
4. Настоящее распоряжение вступает в силу с 1 января 2013 года.
5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента Хромушина Е.А.

Использование этих средств предусмотрено исключительно на те цели, которые определены регламентом (см. слайд №1), в котором прописаны все виды работ, которые необходимо проводить: профилактическое обслуживание оборудования, планово предупредительный и текущий ремонт, уборка мест общего пользования и т.д. Перед началом отопительного сезона издается так называемый паспорт дома, комиссией жилищной инспекции составляется акт о том, что дом пригоден к эксплуатации. Подробно об этих работах я говорить не буду, они изложены в регламенте, на который я ссылался.

Выдержка из решения последнего собрания членов ЖСК

Заменить или капитально отремонтировать окна во всех подъездах, включая витражные в корп. Б

Вывесить расценки по работе слесарей-сантехников и электриков по подъездам.

Закрепить за жильцами право выбора того или иного мастера в соответствии с его трудовой репутацией

Завершить замену светильников в подъездах

Провести необходимый ремонт крылец у входных дверей (особенно гранитных в корп. Б), входных дверей подъездов

Построить спортивные сооружения на спортплощадке

Решить вопрос с организацией стоянок для машин во дворе корп.В:

- вдоль здания ЖСК «ВИМС», убрав старые гаражи;

- на территории, незаконно огороженной столбиками

- Проверить и наладить систему вентиляции в квартирах, подъездах ЖСК

Мусоропроводы. Прочистить, наладить

Проводить озеленение дворов ЖСК, лучше профессионалами

- Улучшить оборудование детских площадок, установив дополнительные лавочки,

- песочницы и пр.

- Организовать пандусы для въезда детских колясок и инвалидов везде, где это возможно

- **Более рачительно относиться к средствам ЖСК. Пересмотреть штатное расписание ДЭЗ с целью экономии средств ЖСК**

Капитально отремонтированы все балконы дома 4-2

Проведен косметический ремонт всех подъездов домов ЖСК – 4-1, 4-2, Ваилова 48

Капитально отремонтированы 3 подъезда

Проведен капитальный ремонт всех фановых труб

Проведен капитальный ремонт канализационных лежаков д.4-1

Отремонтированы все входные двери и заменены все козырьки

Проведено утепление всех разводящих труб на чердаках во всех домах ЖСК

Слайд № 2

На слайде № 2 представлен список дополнительных работ, которые не входят в перечень, определяемый регламентом. Эти работы выполнялись за счет средств, полученных от сдачи в аренду нежилых и жилых помещений кооператива.

Перечень этих работ определялся протоколом предыдущего общего собрания членов ЖСК. Так предлагалось:

- *«Отремонтировать капитально окна во всех подъездах, включая витражные в корпусе «Б» [имеется в виду: Дмитрия Ульянова, 4-2]». На данный момент все окна в подъездах во всех домах заменены на*

стеклопакеты. Не заменены витражные окна в доме Дмитрия Ульянова 4-2, эти работы были начаты, но кооператив попал в трудное положение, счета были арестованы, поэтому эти работы были перенесены на будущий год.

- *«Произвести замену светильников во всех подъездах»*. Сейчас все светильники во всех подъездах заменены.

- *«Провести необходимый ремонт крылец, входных дверей в подъезды»*
- входные двери отремонтированы.

- *«Построить спортивные сооружения на спортплощадке»* - одна из спортивных площадок была полностью приведена в порядок, она постоянно используется, для игры в волейбол и футбол, как взрослыми так и детьми. Предполагается, что вторая половина площадки будет приведена в порядок за счет города, и позже будут представлены предложения, которые по этому поводу были нам сделаны.

- *«Решить вопрос по организации стоянок машин во дворе МКД Дмитрия Ульянова, дом 4/ 2 и Вавилова, 48»*. По этому заданию Правлением была проведена большая работа, были снесены все незаконно возведенные гаражи. Была расширена часть дороги, вдоль тротуара ул. Вавилова, 48, что позволило дополнительно создать 25 машиномест. Были снесены столбики, незаконно установленные во дворе 48 дома, ограничивающие парковку автомобилей. В общей сложности эти мероприятия позволили создать дополнительно 50 машиномест. Полностью проблему нехватки машиномест решить не удалось, но частично она была снята.

- *«Проверить и наладить в домах систему вентиляции»*.

Эта работа не выполнена, предполагается ее выполнение в текущем году.

Тем не менее следует отметить, что проверка вентиляционных каналов входит и в регламентные работы и эта работа проводится каждый год. Часто выясняется, что вентиляция не работает от того, что владельцы квартир в ходе ремонта и перепланировки ее полностью перекрыли, не допускают сотрудников ДЭЗ в свои квартиры. Решить юридически этот вопрос очень сложно

- *«Проводить озеленение дворов ЖСК»*. Озеленение проводилось регулярно в весенне-летний период, привлекались профессиональные озеленители, т.к. из-за сильной затененности наших участков трава растет плохо, покупали специальную траву в местах с несильным затенением газоны стали зелеными

- *«Оборудование детских площадок»*. Много было сделано для детских площадок, установили новые современные и качественные снаряды, все установленные ранее приведены в порядок. На наших детских площадках гуляют с детьми не только жители наших домов, но приходят и жители соседних домов.

- *«Оборудовать пандусами подъезды»*. В настоящее время пандусами оборудованы все подъезды.

Выполнены большие объемы работ, которые не были предусмотрены предыдущим собранием.

Капитально отремонтированы все общественные балконы МКД Дмитрия Ульянова, 4-2, расположенные над входами в подъезды - это балконы, которые обваливались в течении долгих лет. Был проведен их капитальный ремонт. Уже прошло несколько зим балконы не текут, там есть отдельные небольшие пятна, которые вызваны образованием конденсата при открывании входных дверей подъездов.

Произведен косметический ремонт всех подъездов домов, находящихся в ведении ЖСК, а три-четыре подъезда в обслуживаемых МКД были капитально отремонтированы (выравнивали стены, меняли облицовочную и половую плитку первых этажей)

Произведен капитальный ремонт выходов всех фановых труб (это выходы канализации на крыше) на всех крышах, они были полуразрушены, из-за чего система канализации неправильно работала, их полностью привели в порядок.

Произведен капитальный ремонт канализационных лежаков МКД Дмитрия Ульянова, дом 4-1. В данном доме была проблема со стоком, были постоянные жалобы. Поскольку мы проводили собрание по проведению капитального ремонта, о чем я скажу позже, ЖСК обещал, что мы перенесем капитальный ремонт за счет средств фонда капитального ремонта, вместо этого сделаем ремонт этих канализационных лежаков. Канализационные лежаки – это трубы, находящиеся в земле. Был вскрыт пол, выяснилось - все эти трубы (там было более 25 метров труб) были полностью забиты. В результате был сделан капитальный ремонт, эта работа была также полностью сделана за счет средств, полученных от сдачи в аренду нежилых и жилых помещений.

Заменены все входные двери, заменены козырьки.

Проведено утепление всех разводящих труб на чердаках – разводящие трубы горячего водоснабжения и отопления должны быть хорошо утеплены, иначе на крыше создается повышенная температура, на крыше тает снег, возникает течь и образуется наледь и сосульки. Во всех домах на уд. Дмитрия Ульянова, Вавилова, 48 и Панферова, 8 были проведены такие работы.

Все перечисленные выше дополнительные работы были проведены за счет средств от аренды.

Теперь несколько слов об обустройстве второй спортивной площадки. О чем говорилось выше. Мы договорились с Управой Гагаринского района о том, что эти работы будут проведены за счет муниципальных средств города Москвы. По плану площадка должна была выглядеть как на рисунках (слайды № 3 и 4).

Ул. Вавилова д.48 (Спорт площадка)



Слайд № 3

Тренажерная беседка из 10 тренажеров на раме



Материалы:

цельнометаллические стальные балки ; листовая сталь; шариковые подшипники закрытого типа, усиленная ребрами жесткости пластмасса; пластиковые заглушки; порошковая краска на полиэфирной основе; сотовой поликарбонат 8 мм; атмосферостойкий полиэтилен; многослойная ламинированная фанера с износостойким перфорированным слоем

Описание:

Тренажерная беседка TRK-1.1 - это комплексное решение, включающее в себя основные уличные тренажеры. В таком виде тренажеры могут эксплуатироваться круглогодично во всех климатических зонах. В составе 10 прекрасных инструментов для занятий силовыми упражнениями на свежем воздухе, подходящее и взрослым и детям.

<http://ppkdikom.ru/produks/sports-gaming/outdoor-fitness/trk-1-1.html>

Слайд № 4

К сожалению, в прошедшем году городской бюджет средства на эти работы не выделил.

Перехожу к вопросу о **капитальном ремонте**. На слайде № 5 указано: сколько накопилось средств в фонде капитального ремонта на специальных счетах домов, обслуживаемых ЖСК. Эти средства могут быть использованы только на проведение капитального ремонта соответствующего дома и не могут быть перераспределены. Капитальный ремонт может производиться только в соответствии с региональной программой или по решению общего собрания жильцов дома, если они считают необходимым изменить региональную программу в соответствии с нуждами конкретного дома.

Средства на счетах капитального ремонт домов ЖСК

Наименование	Номер счета	Банк
КапРемонт Вавилова,48	40705810400020000010	14 505 762,27
КапРемонт Гарибальди, 15	40705810600020000014	2 565 546,33
КапРемонт ДУ 4-1	40705810700020000011	4 122 929,14
КапРемонт ДУ 4-2	40705810000020000012	13 656 523,45
КапРемонт Панферова,8	40705810300020000013	5 347 412,36
Итого		40 198 173,55

Слайд № 5

За отчетный период было проведено 8 собраний по капитальному ремонту: открытие спец. счетов, перенос сроков капитального ремонта и др. В данный момент в процессе проведения еще 5 заочных собраний, основной целью которых является перевод денежных средств на спец. счета в банк ВТБ.

На недавно прошедшем собрании с жителями дома по ул. Дм. Ульянова 4, корп.2 было принято решение о замене оборудования теплового пункта в связи с тем, что оборудование, установленное в 1958 г., физически изношено, морально устарело. Стоимость этих работ составляет порядка 10 миллионов рублей. В настоящий момент уже заказан проект на эти работы и в ходе подготовки к отопительному сезону все работы должны быть выполнены и сданы жилищной инспекции.

В доме Дмитрия Ульянова 4 к.1 положение с тепловым пунктом обстоит еще хуже. Из-за недостатка средств на спец. счете ранее провести собрание по вопросу капитального ремонта теплового пункта было невозможно. В настоящее время на счете накоплено порядка 4,2 миллиона рублей. В мае предполагается провести собрание жильцов дома, недостающие средства добавить за счет поступлений от аренды и провести

замену оборудования теплового пункта в ходе подготовки к отопительному сезону.

МКД Вавилова, 48 – на спец. счете накоплено более 14 миллионов рублей. Правление предлагает за счет средств капитального ремонта начать производить замену лифтов. Предполагаемая стоимость замены одного лифта – миллион рублей. Лифты будут менять поочередно – по одному на подъезд и в течении одного - двух лет предполагается произвести полную замену. Собрание жильцов по этому вопросу предполагается провести до конца текущего года.

В доме по улице Панферова, 8 наиболее актуальный вопрос – ремонт крыши. Мы надеемся, что в ближайшее время жители дома проведут собрание, позволяющее уже этим летом провести капитальный ремонт крыши.

Таковы планы проведения капитального ремонта в домах ЖСК на 2019 -2020 годы (слайд № 6).

В 2019- 2020 годах предполагается:

- Заменить оборудование теплового пункта ДУ 4-2 (проведено собрание, заказан проект в «Мосжилниипроект»)
- Заменить оборудование теплового пункта ДУ 4-1
- Заменить лифты (по одному на подъезд) Вавилова 48
- Ремонт крыши Панферова 8

Слайд № 6

Следующий вопрос очень важный, **о земельном участке**. Как многие присутствующие возможно знают, участок между тремя домами решением высшего арбитражного суда был передан нам в вечное пользование. Участок был поставлен на кадастровый учет с неопределенными границами до проведения межевания. Процесс межевания в настоящее время завершен и возникла новая практика землепользования придомовых территорий, когда земля может оформляться в общую собственность жильцов. Общая придомовая территория домов Дмитрия Ульянова 4-к1,2 и Вавилова 48 приведена на слайде № 7. Следует отметить, что в процессе межевания площадь участка увеличилась, был присоединен сквер по улице Вавилова, 48.

В настоящее время межевание и согласование границ с прилежащими участками полностью завершено. Согласно этому плану, дополнительно в общую долевую собственность жителей домов ЖСК перешел скверик вдоль гаражей на ул. Вавилова.

Оформление земельного участка в собственность жителей домов ЖСК РАН



Слайд № 7

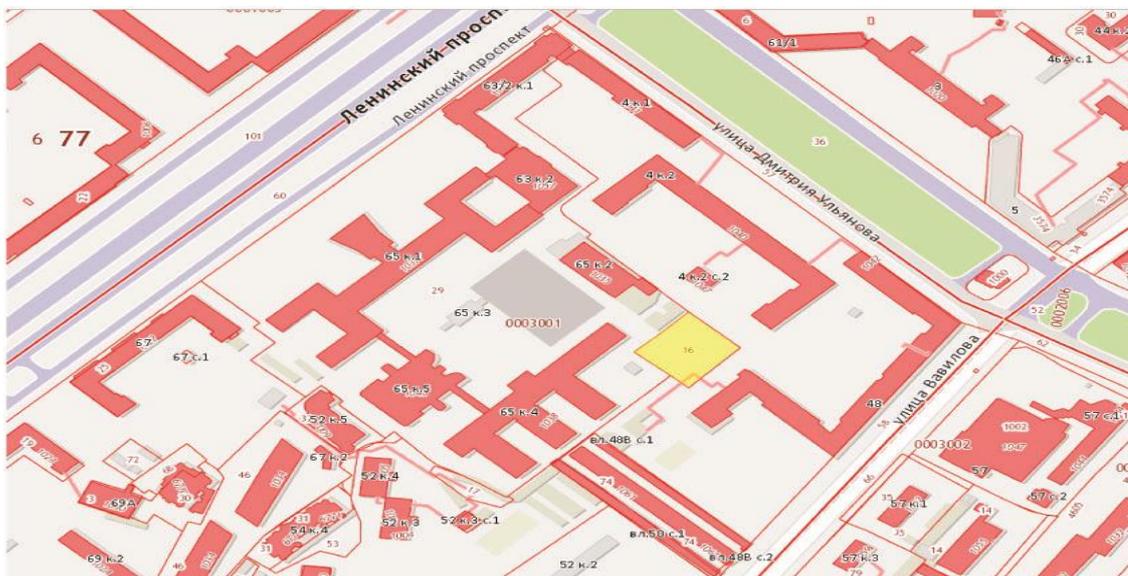
В прошлом месяце городские власти пытались проложить силовой кабель для электроснабжения вновь строящегося дома именно в этом сквере. Правление, опираясь на результаты межевания воспрепятствовало попытке незаконного использования нашей земли. Для большей убедительности предлагаю включить резолюцию, запрещающую прокладку кабеля в решение нашего собрания.

(Вопрос ставится на голосование – все «против», «за» нет.)

Несмотря на то, что межевание было завершено с оформлением земли в долевую собственность жильцов, возникли проблемы. Как всем известно, несколько лет назад предпринималась попытка начать строительство многоэтажного дома на спортивной площадке на территории, прилегающей к дому на Вавилова 48.

На рисунке, показанном на слайде № 8, желтым цветом показана та самая спортивная площадка, которую, с большим трудом и благодаря участию многих жителей, удалось отстоять. Арбитражным судом строительство здесь запрещено, но земля уже была передана в аренду на 25 лет строительной компании, поставлено ею на кадастровый учет. Для оформления земельного участка в собственность жильцов необходимо снять площадку с кадастрового учета. Договор аренды был заключен без участия ЖСК РАН, между Российской Академией наук и другой стороной. Мы

обратились в ДГУ г. Москвы с требованием учесть наши интересы, и обратиться в Росреестр с заявлением о снятии площадки с кадастрового учета. ДГУ Москвы делать это отказывается. По-видимому вопрос этот придется решать в привлечении адвокатов в судебном порядке.



Слайд № 8

После снятия площадки с учета можно будет всю территорию оформить в долевую собственность жильцов всех трех домов (Вавилова 48, Дмитрия Ульянова 4 кор.1,2) Эта территория неделима, она принадлежит жильцам ЖСК, комплекса из трех домов.

Суд по делу о взыскании долга с ЖСК РАН в связи с строительством домов по ул. Архитектора Власова



Слайд № 9

По следующей теме я должен дать подробное разъяснение, так как считаю, все должны об этом знать (хотя об этом писала и газета жителей), в чем причина того, что ЖСК попал в судебную тяжбу. Как известно, общим собранием членов ЖСК, было принято решение о строительстве комплекса жилых и нежилых помещений по улице Архитектора Власова 8. Согласно проекту строилось три независимых здания – два жилых дома и нежилое строение, которое первоначально предназначалось для библиотеки РАН, в дальнейшем будем называть его «зданием библиотеки».

Председатель Правления Цивадзе А.Ю. на протяжении последних трех лет многократно докладывал на собраниях ЖСК и членам Правления о состоянии дел, об отсутствии финансовых претензий к ЖСК со стороны Подрядчика строительства.

Однако, после того как в октябре 2016 года, к ЖСК РАН СССР стали поступать в судебном порядке финансовые претензии от представителей подрядчика, членам Правления стало понятно, что результаты деятельности Председателя Правления Цивадзе А.Ю. не соответствуют сути его докладов и обязанностям быть проводником интересов Кооператива. Общая сумма претензий к ЖСК РАН СССР составляет 258 167 229,66 руб.

В официальном письме жителям, переданном через Родионову Е.Н., в декабре 2016 года Цивадзе А.Ю. подтверждает факт претензий, но сообщает, что в рамках переговорного процесса претензии будут урегулированы за счет передачи представителям подрядчика здания библиотеки, построенного в 2014 году. При этом Цивадзе А.Ю. дал обязательство Правлению, что в течение года он получит Акт приема-передачи здания Библиотеки, а так же свидетельство о регистрации прав собственности этого здания на ЖСК РАН СССР.

Тем не менее в течении года свидетельство о регистрации прав собственности на Библиотеку не было получено и Истец (представитель подрядчика) в ноябре 2017 отказался от переговоров и начал активные действия по реализации своих финансовых претензий в Арбитражном Суде.

В связи со сложившейся ситуацией, была создана Комиссия из числа членов Правления, в обязанности которой входит: (протокол № 35 от 14.12.2017) анализ сложившейся ситуации, разработка и принятие мер по устранению имеющихся проблем. В состав Комиссии входят представители корпусов ЖСК: Каламкаров Г.Р., Фугзан М.М., Шубинский И.Б., Леонтьев К.М.

В рамках этой Комиссии были предприняты следующие основные меры:

- 1) Прекращена практика использования арендных средств, получаемых от сдачи в аренду помещений ЖСК на исправление строительных ошибок, устранение недоделок в ходе строительства объектов комплекса по ул. Архитектора Власова,8, а также доплату на содержание и эксплуатацию МКД на ул. Архитектора Власова 8. Вследствие чего расходы по содержанию этого дома стали соответствовать сметным расходам, предусмотренным на содержание данного МКД исходя из тарифа, установленного государством и

жилой площади. Жильцы данного дома имеют немалую дебиторскую задолженность перед ЖСК за оказанные им услуги ЖКХ и дополнительные услуги (охрана, видеонаблюдение и т.д.). В связи с вышеизложенным жильцы дома 8 по ул. Архитектора Власова приняли решение создать собственное ТСН, таким образом с 1-го ноября 2018 ЖСК РАН СССР более не отвечает за эксплуатацию этого дома. На чем неоднократно настаивали члены ЖСК

2) Были ограничены полномочия Цивадзе А.Ю. в качестве председателя Правления и установлен контроль за надлежащим исполнением его должностных обязанностей (протоколом № 34 заседания Правления ЖСК от 21.11.2017 г. правом второй подписи был наделен Заместитель Председателя Правления Каламкаров Г.Р.);

3) Были заключены договора с юридическими компаниями для представления интересов ЖСК РАН СССР в судах, а так же в следственных органах; В результате этих мер суд первой инстанции полностью отказал истцам в иске к ЖСК РАН. Но, к сожалению, в суде второй инстанции иск был поддержан. 11 декабря состоится слушание дела по кассационной жалобе ЖСК РАН.

4) Группой жителей, включая некоторых членов Правления и представителей Ревизионной Комиссии (всего 18 членов ЖСК), было подготовлено и направлено заявление в СК РФ с просьбой проверить факт мошеннических действий Подрядчика, подавшего иск к ЖСК; Правление заключило договор с Адвокатом для представления интересов ЖСК в следственных органах в связи с заявлением жителей. Дело было передано в Управлении по борьбе с экономическими преступлениями. Следователем проведена большая до следственная работа, опрошены свидетели, проведена выемка документов, касающихся строительства объектов по улице Архитектора Власова,8. В настоящее время проводится дополнительная до следственная проверка по статье 159 УК РФ (мошенничество совершенное группой лиц в особо крупных размерах) в отношении председателя ЖСК РАН Цивадзе А.И. и руководителя Подрядчика Рогожко В.В.

5) На заседании правления ЖСК РАН 15 ноября 2018 года Цивадзе А.Ю. был освобожден от должности Председателя Правления (см. протокол 43 от 15.11.2018). Новым председателем Правления был избран Каламкаров Г.Р.

Ставим в известность собственников квартир, что все эти финансовые претензии по Законодательству РФ независимо от исхода судебных дел в отношении ЖСК РАН СССР не позволяют лишить жильцов собственности на их квартиры.

Никакой опасности потерять свою квартиру – НЕТ!!!

Суд первой инстанции отказал в иске недобросовестному подрядчику, однако коррумпированный судья суда второй – апелляционной – инстанции удовлетворил иск мошенников практически в полном объеме.

В связи с этим судебными приставами на расчетные счета ЖСК был наложен арест, но списание денежных средств удалось на время остановить – по жалобе ЖСК вышестоящим судом (кассационной инстанцией) было принято определение о приостановлении исполнения решения о взыскании с ЖСК до тех пор, пока спор не будет рассмотрен в Арбитражном суде Московского округа.

Арест счетов не позволял ЖСК своевременно производить расчёты с подрядчиками, оказывающими услуги по содержанию и ремонту, и ресурсоснабжающими компаниями, поставляющими в наши дома тепло, воду, электроэнергию. Все это грозило и грозит до сих пор ЖСК огромными долгами перед указанными организациями.

В результате активных действий Правления и привлеченных к работе юридических компаний в кассационном рассмотрении суд отменил решение апелляционной инстанции и вернул дело на новое рассмотрение (слайд № 10). Аресты со счетов и с собственности ЖСК в настоящее время сняты.

Слайд № 10

• АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

•

ПОСТАНОВИЛ:

•

- решение Арбитражного суда города Москвы от 06 июня 2018 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 августа 2018 года по делу № А40-202977/2016 отменить, **направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы**. Приостановление исполнения постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 августа 2018 года по делу № А40-202977/2016, введенное определением Арбитражного суда Московского округа от 02 октября 2018 года, отменить.

•

Чтобы избежать риска повторного ареста счетов ЖСК и остановки его работы, правление ЖСК РАН предполагает передать управление лицензированной управляющей компании «ЖСК РАН ССР», которая учреждена правлением. В этом случае арест на средства жителей, поступающие на счета наложен быть не может

Однако, пока дело не завершено полностью, опасность повторного ареста счетов сохраняется.

В связи с этим Правление приняло решение учредить управляющую компанию под названием «ЖСК РАН ССР». В соответствии с законом ЖСК РАН имеет право передать управление лицензированной управляющей

компании. В этом случае средства жителей, уплачиваемые на содержание и эксплуатацию домов, будут поступать на расчетные счета этой компании, в этом случае обязательства ЖСК не будут распространяться на эти счета. Это позволит избежать прекращения технического обслуживания домов в случае повторения ситуации с арестом счетов ЖСК. В случае принятия такого решения жильцы будут подробно проинформированы.

С момента заключения договора управления ежемесячные квитанции на оплату будут приходить Вам от имени Управляющей компаний!

Это позволит Вашим денежным средствам при внесении квартплаты миновать заблокированные расчетные счета ЖСК - деньги будут перечисляться Вами в Управляющую компанию, которая в Ваших интересах будет обслуживать дома и перечислять плату за тепло, воду и электроэнергию в ресурсоснабжающие компании.

Квитанции на оплату взносов за капитальный ремонт по-прежнему будет приходить Вам от владельца специального счета - ЖСК «РАН СССР», т.к. на эти деньги арест не распространяется, потому что по закону они принадлежат собственникам помещений, а не ЖСК, и тем самым защищены от чужих посягательств!

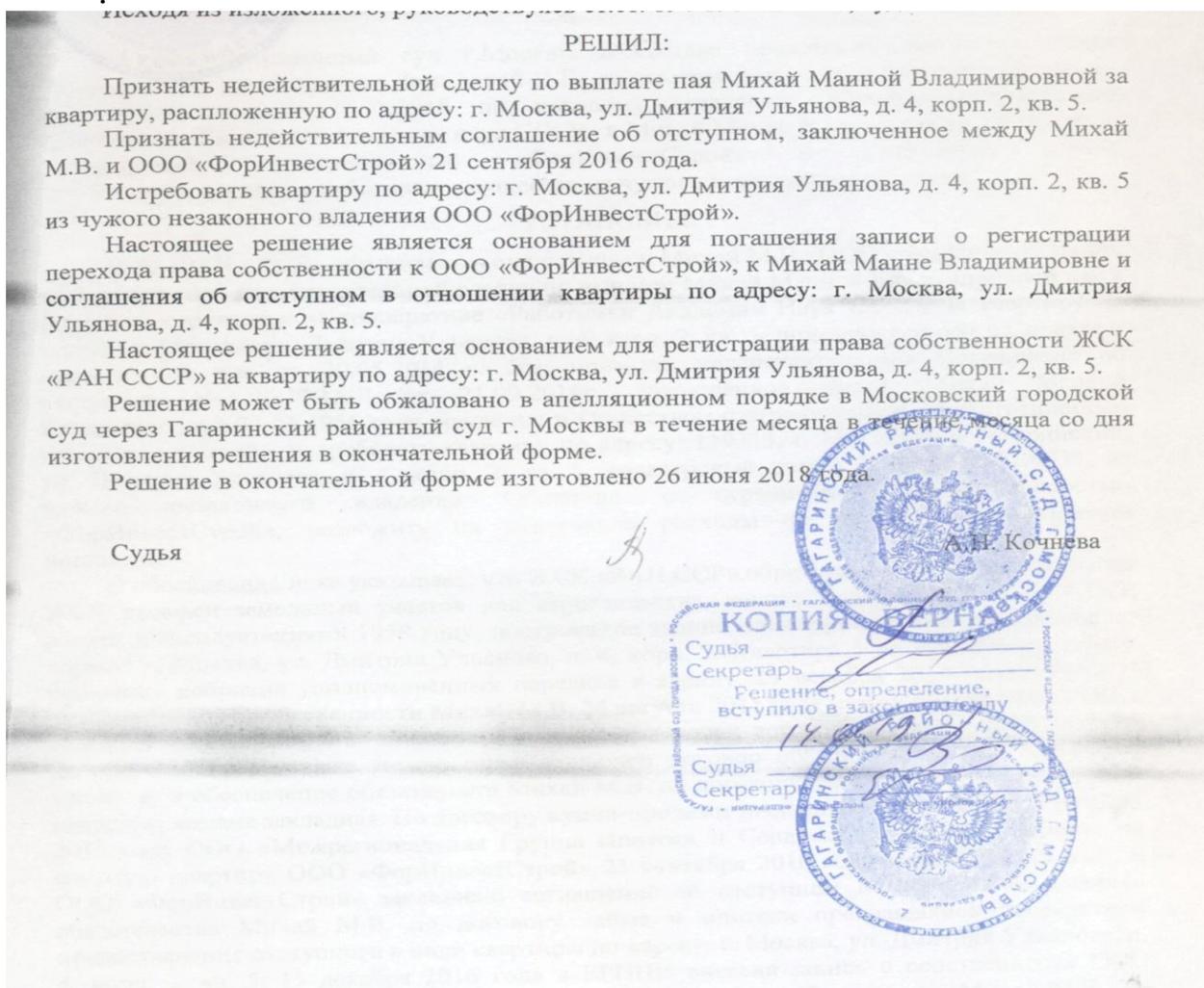
Правление ЖСК просит Вас не пугаться новых квитанций - ВСЕ сотрудники бухгалтерии и ДЭЗ, которые обслуживают Ваши дома долгие годы, продолжают их обслуживать от имени Управляющей компании. По всем вопросам Вы, как прежде, сможете обращаться в приемное время по адресу: ул. Дмитрия Ульянова, д. 4, корп. 2.

Еще раз повторяю - это может произойти только в случае неблагоприятного развития событий в суде

Я уже назвал два суда, которые ведутся ЖСК, однако это еще не все

У нас есть еще один судебный процесс. Как стало известно, у ЖСК была мошенническим образом изъята квартира №5 в доме Дмитрия Ульянова 4-2. Эта квартира находилась в собственности ЖСК РАН после того как ее владелец переехал в другую квартиру в наших домах, а сама квартира №5 не была заселена. Как оказалась группа лиц, мошенническим образом, подделав справку о выплате пая, оформила эту квартиру в собственность и продала ее банку. Этот факт выяснился тогда, когда от имени банка мошенниками была предпринята попытка въехать в эту квартиру. Усилиями Правления, большую помощь также оказал один из наших подрядчиков, уголовное дело было не только возбуждено, но доведено до суда. Преступники были объявлены в розыск, в настоящий момент они арестованы и ждут обвинительного приговора. Однако одновременно с уголовным судом ЖСК РАН подал и гражданский иск с требованием вернуть его права на незаконно отчужденную квартиру. В настоящее время и суд первой инстанции и суд апелляционной инстанции наш иск удовлетворил и решение вступило в законную силу (слайд № 11).

**Суд по восстановлению законных прав ЖСК РАН
на кв. 5 Дм. Ульянова 4-2**



Слайд № 11

Это решение имеет прецедентный характер т.к. позволит оформить право собственности и на остальные квартиры которые принадлежат ЖСК, но суд до сих пор отказывал в праве оформления собственности на них.

Я рассказал про многочисленные суды и старался обратить внимание присутствующих на то, что работа правления ЖСК больше чем на 50% состоит не только в эксплуатации, а в защите законных прав ЖСК. Когда вы имеете собственность на 900 миллионов (во время ареста наших счетов и собственности, ЖСК произвел переоценку нашей собственности), когда у вас в собственности участок земли 4 гектара всегда будут злоумышленники, или государственные органы, которые будут на эту собственность покушаться. И нужно всегда помнить, что защита этих прав это серьезное и часто дорогостоящее дело.

На этом я свою часть заканчиваю и передаю слово главному бухгалтеру ЖСК Степиной Н.В. для отчета по финансовой деятельности.

II. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «РАН СССР»

Докладчик Главный бухгалтер ЖСК «РАН СССР» Степина Н.В.

Основной задачей финансовой службы ЖСК «РАН СССР» является эффективное управление финансовыми средствами ЖСК. Задачи, поставленные перед Правлением членами кооператива на предыдущем собрании, заключались в снижении финансовых расходов, в том числе и налогового бремени.

Анализируя финансовую отчетность предыдущих периодов, был выявлен неоправданно высокий уровень налоговых отчислений в бюджет и фонды социального страхования, в частности по уплате налога на добавленную стоимость и отчислений на социальное страхование и в ПФР.

Статьей 149 Налогового кодекса РФ, предусмотрены льготы для организаций, осуществляющих деятельность в сфере ЖКХ, которая гласит:

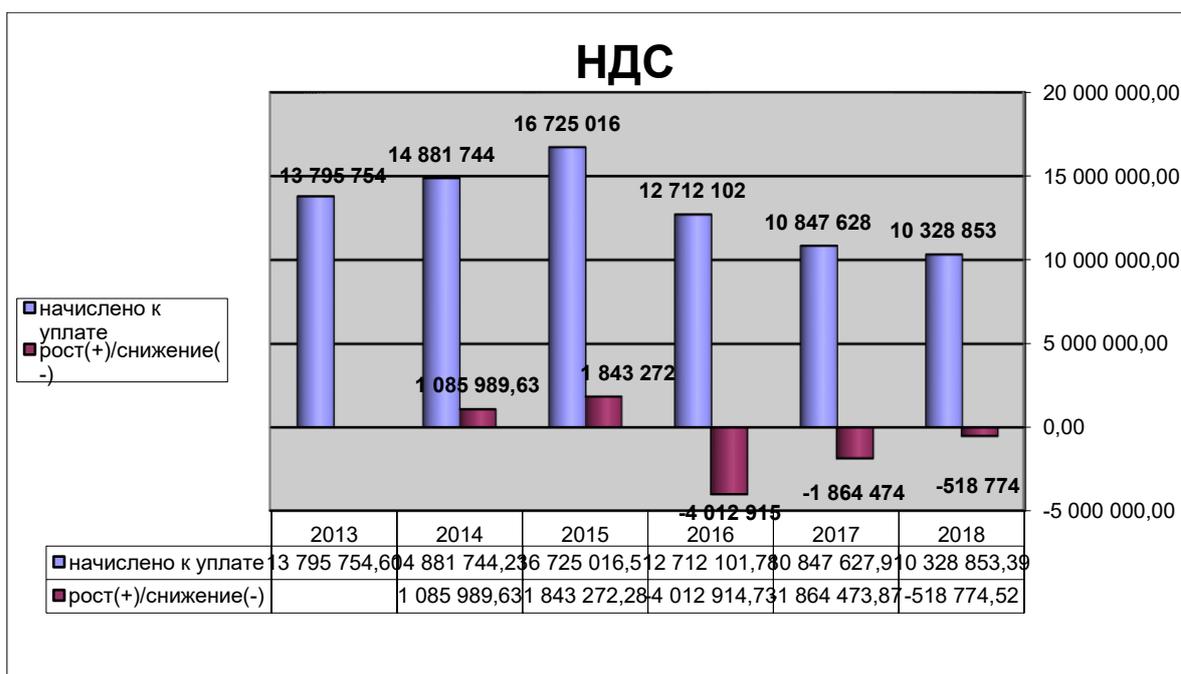
Пункт 29) реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение;

Пункт 30) реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, **при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).**

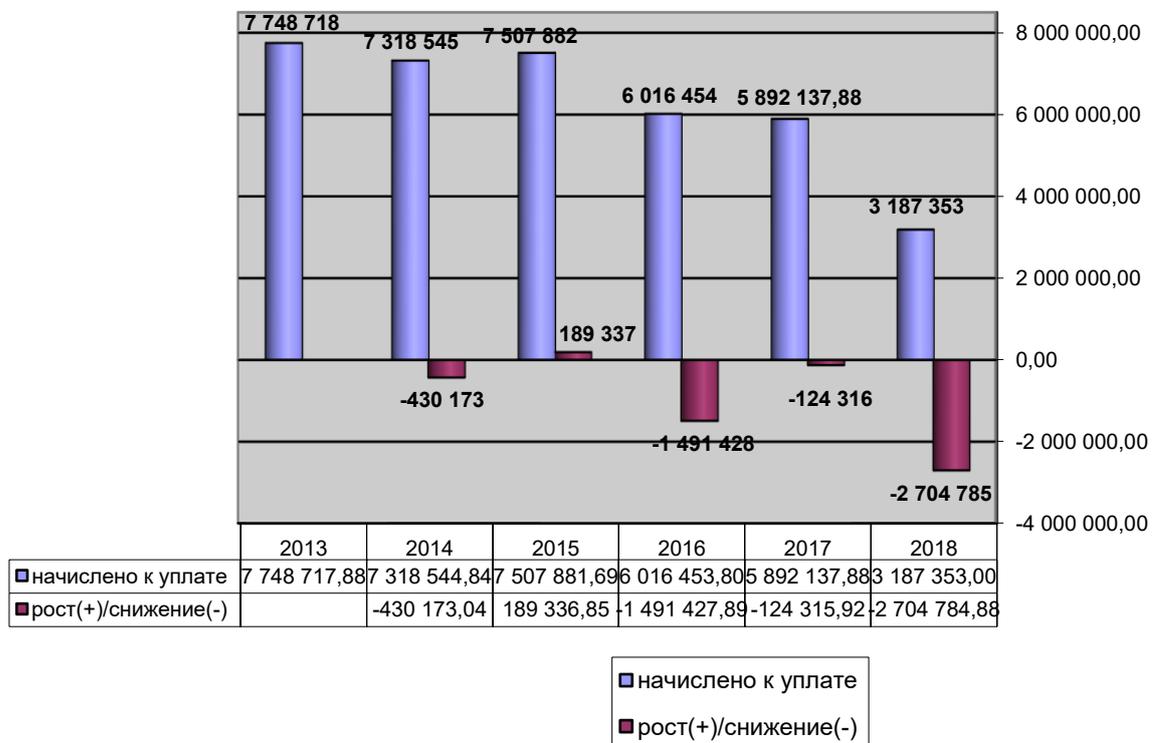
Согласно требованиям пункта 30 статьи 149 НК РФ, из стоимости необлагаемых НДС оборотов, должна быть исключена стоимость объема

работ, выполненных собственными силами ЖСК. Стоимость работ, выполненная собственными силами определялась **исходя из доли затрат на оплату труда и социальное страхование производственных рабочих и стоимости материальных ценностей**, использованных для осуществления работ, приходящуюся на долю необлагаемого оборота по доходам, полученным за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого помещения. Получалось, что ЖСК рассчитывая плату за содержание и ремонт общедолевого имущества собственников жилья в МКД, в квитанции не прибавлял сумму НДС к доле услуг, выполненных собственными силами, но, тем не менее, в бюджет этот НДС начислял и платил. Правлением было принято решение произвести реструктуризацию деятельности ЖСК и, в качестве эксперимента, в 2016-2017 годах выполнение услуг по уборке мест общего пользования жилых помещений, а также по обустройству, уборке и озеленению прилегающей территории (земельного участка домов Вавилова,48 и Дмитрия Ульянова, дом 4, корпуса 1 и 2) передать организации, которая приняла в свой штат всех работников, связанных с этой деятельностью, стала заниматься выполнением этих услуг и нести полную материальную и административную ответственность за ее результаты. По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности за этот период был достаточно серьезный прогресс в экономии финансовых средств за счет снижения налогового бремени. В 2018 году были заключены договоры с обслуживающей организацией по всем домам, находящимся в ведении ЖСК, по всем услугам ЖКХ, связанным с содержанием, текущим ремонтом общего имущества МКД, жилой и нежилой ее части. При этом тариф за данные услуги оставался и остается по сей день на уровне, установленном государственными органами и в пределах утвержденных Правлением ЖСК ежегодных смет по каждому дому. Финансовая служба ЖСК четко следит за тем, чтобы расходы ЖСК на эти цели полностью соответствовали размерам, предусмотренным в смете. Данная система финансового контроля становится прозрачной, так как не зависит теперь от расходов на заработную плату производственного и административного персонала. Следствием такого подхода стало высвобождение большего количества финансовых средств, получаемых от сдачи в аренду нежилых помещений, сдаваемых в аренду и находящихся на балансе ЖСК. Высвобождаемые средства теперь в большем размере направляются на финансирование работ, не предусмотренных регламентом на текущее обслуживание в пределах тарифа. Эффективность такого подхода к организации деятельности ЖСК подтверждена нижеприведенными данными:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
НДС	13 795 754,60	14 881 744,23	16 725 016,51	12 712 101,78	10 847 627,91	10 328 853,39
рост(+)/снижение(-)		1 085 989,63	1 843 272,28	-4 012 914,73	-1 864 473,87	-518 774,52
Налог на прибыль	3 767 788,00	4 451 289,00	4 762 801,00	4 736 957,00	6 116 373,00	5 545 231,00
рост(+)/снижение(-)		683 501,00	311 512,00	-25 844,00	1 379 416,00	-571 142,00
Отчисления на соц.страх и в ПФ	7 748 717,88	7 318 544,84	7 507 881,69	6 016 453,80	5 892 137,88	3 187 353,00
рост(+)/снижение(-)		-430 173,04	189 336,85	-1 491 427,89	-124 315,92	-2 704 784,88
экономию				-5 504 342,62	-1 988 789,79	-3 223 559,40
перерасход		655 816,59	9 351 153,97			



Отчисления на соц.страх и в ПФ



Переходим к планам на 2019 год. Расчет платы на содержание и текущий ремонт общедолевого имущества многоквартирных домов, находящихся в ведении ЖСК «Работники Академии наук СССР», производится в соответствии с установленными постановлением Правительства города Москвы от 04 декабря 2018 года №1497-ПП «О внесении изменений в постановление правительства Москвы от 13.12.2016 г. №848-ПП» приложение №5 государственными тарифами, а именно:

Многоквартирные дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом, в рублях на 1 квадратный метр жилого помещения в месяц	Для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	Для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
	29.04	25.31

Исходя из вышеизложенного для расчета платы за содержание и текущий ремонт общедолевого имущества для каждого собственника жилого и нежилого помещения расчет производится исходя из его жилой площади, указанной в кадастровом свидетельстве каждой квартиры и размера тарифа. По аналогии рассчитывается сметная стоимость каждого МКД. При этом внутри сметы предусмотрены расходы по видам услуг, которые оказываются каждому дому. В частности:

– 45% сметной стоимости направляется на статью **«Расходы на содержание технологического оборудования и коммунальных систем МКД»**

- 15% на статью **«Текущий ремонт жилищного фонда»**

- 30% на статью **«Работы по санитарно-гигиеническому содержанию общего имущества МКД»**

- 10% на статью **«Управленческие расходы»**.

В свою очередь все вышеперечисленные статьи содержат конкретные виды работ, которые должны выполняться в обязательном порядке для обслуживания МКД.

Предлагаю вашему вниманию сметы по каждому многоквартирному дому, а также общую смету по ЖСК, утвержденные Правлением ЖСК «РАН СССР» протоколом № 48 от 27.02.2019.

Необходимо добавить то, что смета содержит как статьи расходов по видам работ, так и источники их финансирования. Так источником финансирования расходов на содержание и текущий ремонт МКД является плата, выставляемая ежемесячно каждому собственнику жилых и нежилых помещений в квитанциях (ЕПД), в которых помимо этого платежа включены платежи за предоставление коммунальных услуг.

В структуру сметы доходов и расходов включена также статья **«Дополнительные услуги»** В данную статью включены работы, которые не включены в Регламент обязательных работ и услуг, включаемых в тариф, устанавливаемый правительством. К таким услугам относятся:

- **Охрана объектов жилого фонда;**

- **ТО системы видеонаблюдения;**

- **ТО оборудования шлагбаумов;**

- **Обслуживание системы доступа (домофоны);**

- **Уборка, содержание, благоустройство и озеленение прилегающей территории, включая территорию МКД Гарибальди, 15, корп.3**

- **Радиоточка;**

- **Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования;**

- **Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;**

- **Содержание службы вахтеров.**

Источниками финансирования данных статей расходов являются дополнительные взносы жителей домов: охрана, видеонаблюдение, система доступа, шлагбаумы, радиоточка. Остальные оплачиваются за счет средств, полученных от сдачи в аренду жилых и нежилых помещений ЖСК.

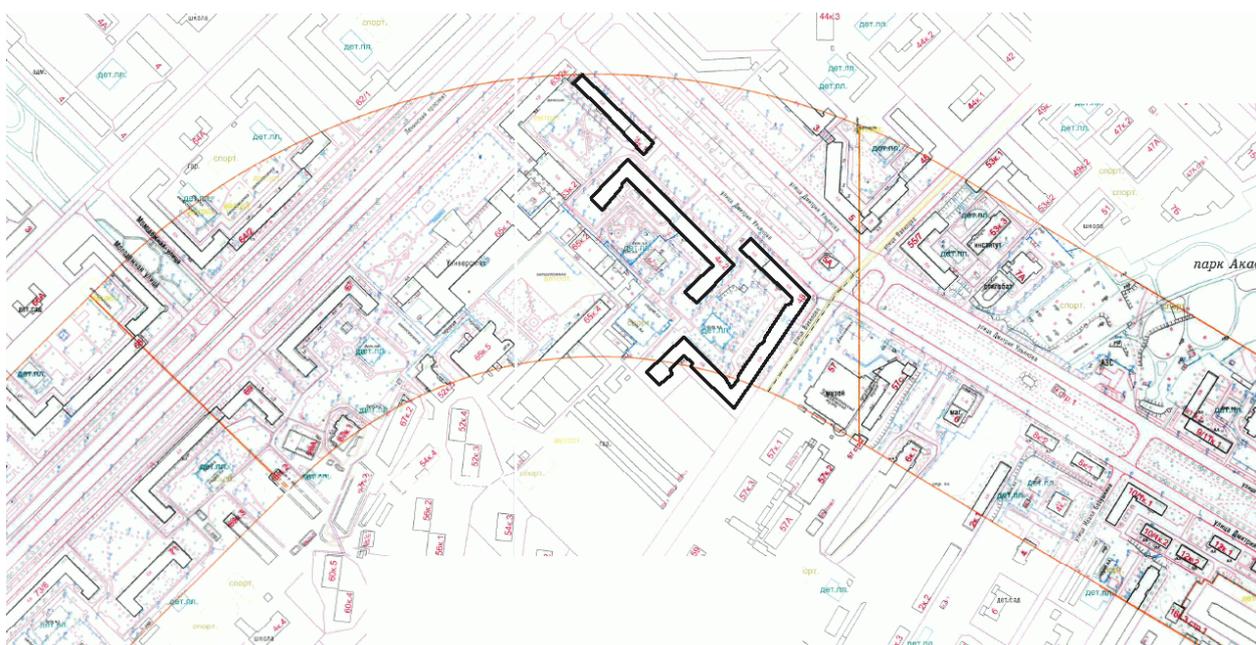
Данные общей сметы доходов и расходов на 2019 год имеют следующие показатели:

- общая жилая площадь МКД, находящихся в ведении ЖСК составляет **98 346** кв. м.,
- сметные расходы по установленному тарифу составили **33 866 015** рублей,
- планово-нормативный расход на 1 кв. метр жилой площади составил **28,70** руб.
- Дополнительных услуг запланировано оказать на сумму **10 979 831** руб.

По итогам деятельности 2018 года, после сдачи годовой финансовой отчетности, будет представлен отчет об исполнении сметы доходов и расходов.

(Слово снова берет председатель правления Каламкаров Г.Р.)

В заключение я лишь хочу показать схему, на которой показано как пройдет метро под нашими домами. И жители и правление ЖСК будут активно бороться с этими планами.



Вот зона отчуждения, здесь она сворачивает с Ленинского проспекта, пройдет под этим домом и выходит на улицу Дмитрия Ульянова. Грозит это очень большими потерями, разрушением домов. Как говорят специалисты «если это будет зона метро, мы вообще без согласования можем копать, не оставим ни одного дерева».

Я хочу предоставить слово Силиной Е.В., которая зачитает резолюцию нашего собрания по этому вопросу.

Резолюция общего собрания членов ЖСК “РАН СССР”

Мы, члены жилищно-строительного кооператива “Работники Академии наук СССР”, категорически возражаем против строительства новой линии метрополитена “Улица Новаторов” – “Севастопольский проспект”, с промежуточными станциями “Улица Строителей” и “Академическая”!

Эта линия отсутствует в утвержденном Законом города Москвы от 05 мая 2010г. №17 Генеральном плане города Москвы, который является документом территориального планирования и основой градостроительного зонирования и планировки территорий в городе Москве, размещения и строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Эта линия отсутствует в актуализированной на основании Генерального плана Государственной программе города Москвы “Развитие транспортной системы”, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 2 сентября 2011г. №408-ПП, с изменениями и дополнениями на сегодняшний день.

Эта линия отсутствует в “Перечне объектов перспективного строительства московского метрополитена на период до 2020г.”, утвержденном постановлением Правительства Москвы №194-ПП от 04.05.2012г., с изменениями и дополнениями на сегодняшний день.

Поскольку не проведены инженерно-геологические изыскания, не разработан проект планировки линейного объекта, не проведена государственная экспертиза проектной документации, линия метро “Улица Новаторов” – “Севастопольский проспект” в настоящее время является самовольной постройкой.

Однако до проведения инженерно-геологических изысканий, до разработки проекта планировки линейного объекта и обсуждения его на публичных слушаниях, до проведения государственной экспертизы проектной документации эта самовольная постройка появилась в Адресной инвестиционной программе (АИП) на 2017-2020 гг., утвержденной постановлением Правительства Москвы от 10 октября 2017г. №748-ПП, с контрактной стоимостью в 49 млрд 189 млн рублей.

За спиной общественности заключены договоры на проектирование и на выполнение строительно-монтажных работ.

Проигнорировано закрепленное законами право граждан на участие в градостроительной деятельности.

Выделение денежных средств в размере 49 млрд 189 миллионов рублей произведено с нарушением бюджетного законодательства.

Не доказана целесообразность строительства участка новой линии метро между близко расположенными действующими линиями – Сокольнической и Калужско-Рижской, в районе с хорошо развитым наземным общественным транспортом.

Не просчитано увеличение нагрузки на Калужско - Рижскую линию из-за того, что новая линия метро будет иметь пересадку на станции “Академическая” на эту линию.

Проектирование станции “Улица Строителей” вблизи действующей станции “Университет” и пересадочной станции “Академическая” - рядом с существующей одноименной станцией, затеваемое для строительства транспортно-пересадочного узла “Академический” с целью уплотнения существующей застройки новыми торговыми, офисными и жилыми площадями, вопреки мнению протестующих жителей, наводит нас на мысль о наличии коррупционной составляющей в намеченном строительстве.

Результатом строительства линии мелкого заложения непосредственно под нашим жилым комплексом может явиться разрушение фундаментов, что приведет наши дома в аварийное состояние и повлечет за собой наше выселение, снос наших домов и строительство на их месте новой многоэтажной застройки.

Наши опасения основаны на реальных событиях, происходящих сейчас с жителями жилых домов, пострадавших от строительства Алабяно-Балтийского тоннеля.

Результатом строительства новой линии метрополитена мелкого заложения станет разрушение сложившейся исторической застройки части Ленинского проспекта.

Строительство и дальнейшая эксплуатация новой линии под нашими домами нанесет непоправимый вред здоровью жильцов, вследствие негативного воздействия возникающих шумов и вибраций от проходящих поездов.

Во время строительства на много лет будут практически перекрыты федеральная правительственная трасса Ленинский проспект, Ломоносовский и Университетский проспекты, улицы Дм. Ульянова, Вавилова, Профсоюзная, Строителей, Панферова. Вероятен разрыв Калужско-Рижской линии, не будут ходить трамваи, троллейбусы, будет затруднен проезд автобусов. Все это приведет к многолетнему транспортному коллапсу!

Неизбежна вырубка бульваров на Ленинском проспекте и улице Дм. Ульянова, являющихся охраняемыми природными комплексами садово-парковой архитектуры.

Неизбежна перекладка коллекторов с коммуникациями (теплотрасса, газ, вода, канализация), на перекладку которых недавно были потрачены немалые деньги, и подземной рекой “Чура”.

Будет нарушено право граждан на благоприятную среду обитания.

Мы считаем, что на фоне нехватки средств на 12 Национальных проектов, на фоне 19 миллионов россиян, которые имеют доходы ниже прожиточного минимума, на фоне других насущных проблем – выбрасывание московским строительным комплексом миллиардов на избыточную, не нужную жителям линию метрополитена является преступлением!

Нас возмущает, что огромные денежные средства выделяются не в интересах москвичей, годами и даже десятилетиями мечтающих о строительстве метро в их районах, а для удовлетворения бизнес-интересов узкого круга аффилированных компаний!

Нас возмущает, что наши налоги бесконтрольно закапываются в подземные тоннели и расходуются на проекты, грозящие уничтожению нашей комфортной среды обитания, а также значительному снижению рыночной стоимости нашей собственности!

Мы обращаемся к мэру Москвы Собянину С.С. с просьбой прекратить проектирование и строительство новой линии метрополитена “Улица Новаторов” – “Севастопольский проспект” и расторгнуть заключенные договоры на проектирование и на выполнение строительно-монтажных работ.

Мы обращаемся в Контрольно-счетную палату города Москвы, а если потребуется, то и в Счетную палату Российской Федерации, с просьбой провести обследование правомерности направления средств бюджета города Москвы на строительство не предусмотренной законодательством линии метрополитена “Улица Новаторов” – “Севастопольский проспект” и оценить наличие коррупционных факторов при выделении средств бюджета города Москвы на строительство этой линии.

Мы обращаемся к депутатам Московской городской Думы и Государственной Думы с просьбой об инициировании расследования факта выделения значительных денежных средств в обход действующего законодательства.

Мы обращаемся в Генеральную прокуратуру Российской Федерации с просьбой расследовать нарушения законодательства, ущемляющие наши права.

Мы обращаемся в Следственный комитет Российской Федерации с просьбой проверить предполагаемое строительство новой линии метрополитена на наличие коррупционной составляющей.

Мы обращаемся в средства массовой информации с просьбой оказать информационную поддержку борьбе жителей Гагаринского, Академического и Ломоносовского районов против строительства в обход законов новой линии метрополитена “Улица Новаторов” – “Севастопольский проспект”.

Мы обращаемся к Президенту Российской Федерации В.В.Путину с просьбой взять под личный контроль ситуацию, возникшую вокруг незаконного строительства новой линии метрополитена “Улица Новаторов” – “Севастопольский проспект”, вызвавшую повышение социальной напряженности в трех районах города Москвы.