

Протокол № 65

Общего собрания членов ЖСК "Работники Академии Наук СССР"
от 24 мая 2014 г.

Место проведения собрания - Российский Государственный Университет нефти и газа имени И.М.Губкина,
г. Москва, Ленинский пр., д.65, Большая Академическая аудитория им.В.Н.Виноградова

Общее число членов ЖСК "РАН СССР" 1057 чел.
Присутствуют 315 членов ЖСК

По действующему Уставу ЖСК «РАН СССР» 1995 г.:

Общее число членов ЖСК "РАН СССР" 1057 чел.
Необходимое число уполномоченных 265 членов ЖСК
Кворум собрания 177 членов ЖСК
Присутствуют (вместе с представившими доверенности) 315 членов ЖСК

Собрание открывает Председатель Правления ЖСК "РАН СССР" **Цивадзе А.Ю.** Он сообщает, что полагается, чтобы общее собрание вел Председатель Правления, или его заместитель. Поскольку Председателю предстоит выступить с отчетным докладом, отвечать на вопросы, А.Ю.Цивадзе предлагает, чтобы собрание вел профессор Дворкин В.И. - зам. Председателя Правления, он имеет опыт проведения собраний.

ГОЛОСОВАНИЕ: единогласно.

Председатель собрания **Дворкин В.И.** благодарит за оказанную честь и говорит о том, что надо провести обязательную часть собрания – выборы секретариата собрания, мандатной комиссии, которая доложит о количестве присутствующих на собрании членов ЖСК и его правомочности, и счетную комиссию.

В состав **секретариата собрания** предлагаются: Гречко С.И., Рещикова Т.Н., Адоян Е.А., Дорофеева Л.А., Боков Г.Ш. – 5 чел.

ГОЛОСОВАНИЕ за состав секретариата: единогласно.

Секретариат избран, приступает к работе.

Председатель собрания: Надо избрать **мандатную комиссию** для подтверждения правомочности собрания, когда будут полностью подсчитаны зарегистрировавшиеся на собрании, пришедшие лично и по доверенностям.

Гречко С.И. предлагает избрать **мандатную комиссию** в составе: Фугзан М.М., Нейман А.М., Гостеева Е.П., Маркина И.А., Соколовский А.А. – 5 чел.

ГОЛОСОВАНИЕ за состав мандатной комиссии: единогласно.

Мандатная комиссия избрана, приступает к работе.

Дворкин В.И.: переходим к выборам **счетной комиссии** нашего собрания.

Соколовский А.А. предлагает в состав счетной комиссии следующие кандидатуры: Архангельский В.Г., Шапкина Е.А., Леонтьев К.М., Рожновская И.С., Щербин В.В., Курдгелаидзе Г.Д.

Два человека, Рожновская И.С. отсутствует, Курдгелаидзе Е.Д. опаздывает, поэтому в составе **счетной комиссии** остается 4 чел.

ГОЛОСОВАНИЕ за состав счетной комиссии: «Против» - 1 чел., остальные - «За».

Счетная комиссия избрана, приступает к работе.

Председатель собрания **Дворкин В.И.** предлагает на утверждение собрания Повестку дня собрания и регламент выступлений:

Повестка дня:

1. Отчетный доклад Правления ЖСК «РАН СССР» - докладчик – Председатель Правления Цивадзе А.Ю. - 35 мин.
2. Отчетный доклад Ревизионной комиссии, докладчик – Председатель Ревизионной комиссии Антропов Ю.Е. – 10 мин.
3. Обсуждение и ответы на вопросы, поданные в письменном виде - 30 мин.
4. Утверждение исполнительной сметы на 2013 г.
5. Утверждение бюджета на 2014 г.
6. Выборы нового состава Правления ЖСК.
7. Выборы нового состава Ревизионной комиссии ЖСК.
8. Принятие Постановления собрания.
9. Приведение Устава ЖСК «РАН СССР» в соответствие с законами РФ.
10. Жилищно-правовые вопросы ЖСК «РАН СССР» (прием и исключение членов ЖСК).
11. Разное.

Вопрос из зала - почему собрание проходит в мае, а не раньше?

Отвечает Председатель Правления **Цивадзе А.Ю.** Причина в том, что собрание должно утверждать смету за 2013 г. Это возможно лишь после того, как подведены итоги финансового года (это происходит 30 марта), поэтому Общие собрания обычно проводятся в апреле – мае. С этим согласны и контролирующие органы.

Все сметы будут представлены на слайдах в отчете Правления, они также вывешены на сайте ЖСК и сайте Московского Правительства. В краткой форме они есть в выданной перед началом собрания брошюре каждому участнику.

Дворкин В.И. - переходим к **голосованию по утверждению Повестки дня** общего собрания членов ЖСК. Просьба Счетной комиссии вести подсчет голосов и докладывать результаты.

ГОЛОСОВАНИЕ по Повестке дня собрания: «Против» - нет, «возд.»- нет
Повестка дня утверждается единогласно.

Вопрос из зала - есть ли кворум?

Председатель Правления **Цивадзе А.Ю.** – это доложит мандатная комиссия, а пока можно заслушать отчетные доклады и сметы, утверждение которых не требует кворума (50% + 1 чел.). По действующему сейчас Уставу ЖСК 1995 г. кворум уже есть для всех вопросов (даже для выборов и утверждения изменений в Уставе).

В.И.Дворкин предоставляет слово для отчетного доклада Председателю Правления ЖСК «РАН СССР» **Цивадзе А.Ю.** Регламент - 35 мин.

Следует **Отчетный доклад председателя правления ЖСК «РАН СССР» академика РАН А.Ю.Цивадзе.**(прилагается).

Дворкин В.И.:

- отмечает, что отчетный доклад Председателя Правления прослушан;
- напоминает, что ответы на вопросы, заданные в письменном виде и прения будут после отчетного доклада Ревизионной комиссии.
- просит не забывать давать оценку работы Правления и Ревизионной комиссии.

Председатель собрания предоставляет слово для отчетного доклада Председателю Ревизионной комиссии - **Антропову Ю.Е.** – 10 мин.

Следует **Отчетный доклад Председателя Ревизионной комиссии Ю.Е.Антропова.**

Председатель собрания **Дворкин В.И.** предоставляет слово председателю **Мандатной комиссии Фугзану М.М.**, который читает Протокол № 1 – об избрании Председателя мандатной комиссии и Протокол № 2 – о количественном составе настоящего собрания – на настоящее время зарегистрировалось 311 чел.

Дворкин В.И. поясняет, что по действующему Уставу ЖСК 1995г. для того, чтобы Общее собрание членов ЖСК было правомочным, необходимо присутствие на нем уполномоченных в количестве 1 к 4 от числа членов ЖСК (п. 5.1.2 Устава) и кворумом общего собрания ЖСК является 2/3 от этого числа уполномоченных (п.5.4. Устава). Таким образом по действующему Уставу ЖСК на собрании кворум есть и собрание ПРАВОМОЧНО.

Цивадзе А.Ю.:

- дает дополнительную информацию по вопросу кворума, зачитывает указанные пункты из Устава ЖСК и сообщает, что ЖСК планирует обратиться в Госдуму с предложением о том, что для такого большого и нестандартного кооператива, как ЖСК РАН (членов ЖСК около 1100, собственников квартир – около 1500) практически невозможно собрать требуемый законом кворум в 50% +1 чел.
- напоминает историю 90-х годов, когда городские власти законодательно обязывали ЖСК перерегистрироваться в ТСЖ. ЖСК инициировал в Думе вопрос об изменении этого требования и оставления нам статуса ЖСК (см. Протокол Общего собрания № 63 от 21.04.2007 г., п. 1 Постановления). Закон был изменен;
- напоминает, что, на собрании в апреле прошлого 2013 г. мы не набрали кворума, соответствующего закону (присутствовало 444 чел. вместо 537 чел.). Однако суд, рассматривая иск жилищной инспекции по жалобе жительницы Ефи-

мовой Т.Ю., признал собрание легитимным (был представлен Протокол Общего собрания от 20.04.2013 г.), поскольку по действующему Уставу ЖСК 1995 г. кворум был;

- говорит о том, что кто-то желает умышленно развалить наш кооператив и чтобы мы погрязли в судебных исках. Члены Правления понимают это и не желают, чтобы безответственные люди, так активно добирающиеся до имущества кооператива, где около 6000 кв.м. площадей переведены в собственность кооператива, победили. Правление ЖСК не может и не должно этого допустить;

- отмечает также, что при проводимых в подъездах собраниях тоже не собирався кворум в 50% от жителей подъездов и то же будет при возможных собраниях отдельных домов кооператива.

Председатель собрания Дворкин В.И.:

- говорит, что есть 3 вопроса, которые требуют кворума - выборы нового состава Правления, выборы Ревизионной комиссии и изменения к Уставу ЖСК;

- сообщает, что, по уточненным данным, на собрании представлены 314 членов ЖСК, что по действующему Уставу ЖСК с запасом является кворумом, и предлагает поставить **на голосование вопрос** «считает ли данное собрание себя ПРАВОМОЧНЫМ для решения вопросов: выборы Правления и Ревизионной комиссии и принятия изменений к Уставу ЖСК».

ГОЛОСОВАНИЕ по вопросу «Считает ли собрание себя ПРАВОМОЧНЫМ»:
«За» - 214 чел., «Против» - 60 чел., «Воздержались» - 9 чел.

Дворкин В.И.: продолжаем собрание и переходим к **ответам на вопросы.**

Председатель Правления ЖСК Цивадзе А.Ю. отвечает на вопросы:

1) *вопрос от жильцов корп. В - о стоянке для машин во дворе корп.В перед ЖСК «ВИМС». Там мешают 2 гаража, когда они будут снесены?*

Ответ: гаражи поставлены городом, по-моему для Ветеранов ВОВ, надо разобраться подробнее в рабочем порядке с этим вопросом.

2) *Пушкарева И.М. под.8,9 корп. В.:*

- *о малом количестве средств, отпускаемых на корп. В, хотя он дает много средств кооперативу, т.к. много помещений сданы в аренду, и, в частности, о плохом состоянии окон в подъездах этого корпуса, например, в подъезде 9 (всего 5 окон),*

- *когда будет замена лифтов в этом доме?*

- *о штатном расписании ЖСК и, в частности, сотрудников бухгалтерии.*

Ответы:

- замена окон во всех подъездах дома стоят в плане на этот год. Предлагаю внести это в решение Собрания;

- о распределении средств по домам кооператива - решаем коллегиально, на Правлении;

- штатное расписание – представлено на сайте ЖСК, будем его корректировать по мере необходимости с учетом конкретных предложений от членов ЖСК.

3) *Совет подъезда 5 корп.Б:*

- имеет ли ЖСК задолженности и каков их объем?
- предлагается наказывать неплательщиков квартплаты, добавляя в квитанции текущего месяца ПЕНИ за прошлые неуплаты. Предлагается внести это в Решение собрания.
- Работу Правления и Ревизионной комиссии считаем удовлетворительной.

4) Вопрос от Третьяковой Е.В. кв.213 корп.В Председателю Ревизионной комиссии: О задолженности ЖСК и почему при этом Рев.комиссия считает финансовое положение кооператива устойчивым?

- отвечает **Антропов Ю.Е.**: это обычные бухгалтерские расчеты, но есть тенденция в хорошем направлении: если в 2012 г. дебиторская задолженность была $\frac{1}{2}$ от кредиторской, то сейчас она $\frac{1}{3}$.

5) от Третьяковой Е.В. кв.213 корп.В Правлению ЖСК:

- почему дом на ул. Арх.Власова до сих пор числится как незавершенное строительство, хотя он уже сдан?

- после введения этих домов в эксплуатацию на балансе будет числиться основных средств более 4 млрд.руб., соответственно налог на имущество будет около 88 млн.руб., из каких средств будем платить?

- что будет, если корпуса на ул. Арх.Власова отделятся от нашего кооператива? В финансовом плане, понесем ли мы убытки?

- отвечает **Цивадзе А.Ю.**

- мы вводили дома на ул.Арх.Власова по корпусам, 3-й корпус по проекту здание библиотеки РАН, 2697 кв.м., оно построено, но пока не сдано. РАН отказалась от библиотеки и РАН сейчас ничего не принадлежит. Надо провести корректировку и оформить все соответствующим образом, с обязательными дополнительными согласованиями в установленном законом порядке;

- окончательный взаиморасчет будет проведен тогда, когда все процедуры по оформлению реализации инвестиционного контракта, включая трехэтажное здание, будут завершены. В настоящее время проводится аудиторская проверка (с анализом всех документов с 1995г.). Это очень большая работа, но она никаким образом не могла быть завершена до оформления акта реализации трехэтажного здания. Однако мы планирует в этом году завершить этот процесс в целом.

- никакой задолженности у кооператива нет. Никаких последствий по налогу на имущество нам не грозит. Если бы у ЖСК были долги по строительству, нас давно бы уже затаскали по претензиям и искам в судах. Ничего этого же нет, хотя по двум актам ввода в эксплуатацию и четырем актам реализации инвестиционного контракта мы полностью завершили 96% строительства еще в 2009 году, а что касается оформления остальной части (библиотека – 4%), то это только задерживает окончательное оформление соответствующей документации и никак не влияет на основной результат.

б) кв.286 корп. В - Печникова Нина Александровна – Выражаю благодарность Правлению, особенно академику Цивадзе А.Ю., за проделанную работу.

7) от жителей корп. Б

- когда предполагается реконструкция и оборудование спортивной площадки? Она в плачевном состоянии, а это очень важно для нашего кооператива;
- Работа Правления в целом положительна.

8) кв.32., Панферова 8 (корп.Г) Леонтьев К.М. – считаю полезным актуализировать информацию о проживающих в квартирах домов ЖСК жильцов (особенно не собственников квартир) с целью оперативного решения вопросов между ЖСК и жильцами и пр.

- вопрос важен, надо внести в окончательное **Решение нашего собрания.**

Дир.ДЭЗ Заполянская Л.П, отвечает на вопросы.

1) О замене водопроводных труб в корп. Б:

- по перспективному плану в следующем году.

2) о замене входных дверей в корп.В:

- будут отремонтированы все входные двери в подъезды корп.В – предлагается внести в решение собрания.

3) о выдаче ключей от общественных лоджий корп.Б жителям:

- вопрос не простой, т.к. там будет сразу все захлавлено, решим в рабочем порядке:

4) о канализации в корп.А, плохо работает, частые засоры;

- дело, отчасти, в собственниках квартир на 1-м этаже, которые перевели квартиры в нежилые. Они не всегда согласовывают с ЖСК, какие предприятия там открывать (например. кафе), вопрос решается и под контролем.

5) Соколовский А.А., корп. В: вопрос об огороженной столбиками стоянке для автомашин во дворе корп.В. Жителям это неудобно, там место для разворота машин и, конечно, столбики надо сносить.

- предлагается внести в Решение собрания: Ликвидировать огороженную стоянку автомашин во дворе корп. В.

Дворкин В.И. отвечает на вопросы.

1) вопрос от корп. В - о заочном голосовании:

- оно может применяться только не для самых важных вопросов кооператива, которыми, например, являются выборы Правления и Ревизионной комиссии, а также Устав и изменения к нему.

2) кв.150, корп.Б – когда очистят мусоропровод, уже скоро 3 года засору.

- мусоропроводные стволы довольно узкие, сейчас, в силу осадки дома, они искривились, также многие жильцы их совсем закрыли, что препятствует доступу к ним и прочистке. ДЭЗ прилагает все усилия для поддержания мусоропроводов в надлежащем порядке. Закрытие каждого отдельного стояка мусоропровода совсем возможно только при 100%-м голосовании квартир по данному стояку.

3) жильцы корп.Б - о трансформаторной подстанции в корп. Б. Решение Правительства Москвы 2006 г. предусматривает вынесение таких подстанций из дворов жилых домов. Что Правление предпринимает?

- эта подстанция принадлежит Мосэнерго. Мы уже обращались в город. Ответ – это требует больших затрат. Будем обращаться снова.

Реплика из зала – предлагается прекратить ответы на вопросы. Все остальные вопросы проработать в рабочем порядке.

Председатель собрания **Дворкин В.И.** ставит вопрос о прекращении ответов на вопросы на голосование.

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 196 чел., «Против» - 45 чел., «Возд.» - 17 чел.

Фролова Н.Г. – предлагает еще раз поставить на голосование вопрос о **правомочности общего собрания** в формулировке «в связи с форс-мажорными обстоятельствами – большой кооператив и собрание собрать трудно в течение многих лет – наше собрание считает себя легитимным».

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 176 чел., «Против.» - 28 чел., «Возд.» - 10 чел.

Дворкин В.И. – продолжаем собрание. Ставит на голосование вопрос - об утверждении Отчетного доклада Правления и признания работы Правления ЖСК удовлетворительной.

ГОЛОСОВАНИЕ: «ЗА» - 273 чел., «Против» - 4 чел., «Возд.» - 8 чел.

I. ПОСТАНОВИЛИ:

- утвердить отчетный доклад Правления ЖСК и
- признать работу Правления ЖСК удовлетворительной.

Дворкин В.И. ставит на голосование вопрос об утверждении Отчетного доклада Ревизионной комиссии и признании работы Ревизионной комиссии удовлетворительной.

ГОЛОСОВАНИЕ: «ЗА» - 266 чел., «Против» - 5 чел., «Возд.» - 3 чел.

II. ПОСТАНОВИЛИ:

- утвердить отчетный доклад Ревизионной комиссии и
- признать работу Ревизионной комиссии удовлетворительной.

Дворкин В.И. ставит на голосование следующий вопрос - Утверждение сметы за 2013 г. (она представлена на сайте ЖСК, в розданных книжечках, в отчете правления).

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 255 чел., «Против» - 1 чел., «Возд.» - 14 чел.

III. ПОСТАНОВИЛИ:

- утвердить исполненную смету ЖСК «РАН СССР» за 2013 г.

Дворкин В.И. ставит на голосование представленную заранее смету доходов/расходов на 2014 г.

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 272 чел., «Против» - 12 чел., «Возд.» - 16 чел.

IV. ПОСТАНОВИЛИ:

- утвердить смету доходов, расходов ЖСК «РАН СССР» на 2014 г.

Председатель собрания – переходим к выборам в Правление ЖСК, Слово предоставляется **Цивадзе А.Ю.**, он представляет список из 13 чел. из прежнего состава Правления (было 15 чел., 2 чел. Отказались по состоянию здоровья), которые будут баллотироваться в новый состав Правления. Часть из них выдвигают и подъезды домов ЖСК.

№№ п.п.	Фамилия Имя Отчество	Кто выдвигает	
		Правление	Подъезд
1.	Цивадзе Аслан Юсупович	+	4-В
2.	Гостеева Евдокия Петровна	+	
3.	Гречко Светлана Ивановна	+	7-В
4.	Дворкин Владимир Ильич	+	
5.	Решикова Тамара Николаевна	+	4-В
6.	Адоян Екатерина Азатовна	+	
7.	Боков Гапур Шамсутдинович	+	4-А
8.	Дорофеева Лидия Александровна	+	Е
9.	Курдгелаидзе Гога Дмитриевич	+	Г
10.	Маркина Ирина Аркадьевна	+	Е
11.	Нейман Александр Маркович	+	
12.	Тимохин Иван Анатольевич	+	Д
13.	Фугзан Михаил Маркович	+	6-Б

Также выдвигаются от подъездов, после собраний подъездов - 4 чел.:

14.	Шубинский Игорь Борисович		6-В
15.	Каламкаров Григорий Рафаэлевич		3-Б
16.	Леонтьев Константин Михайлович		Г
17.	Чернявский Михаил Евгеньевич		Г

Цивадзе А.Ю. также предлагает в состав нового Правления и ставит на голосование следующие кандидатуры:

- Шапкина Е.А. под.4 – В, юрист, преподает в МГУ, занимается общественной деятельностью с 2007 г., в настоящее время выдвигается в общественную палату РФ, будет полезна нам в Правлении.

- Соколовский А.А., имеет опыт работы в Ревизионной комиссии.

Мерзон Г.И. предлагает в состав Правления Соколову Н.Н. под.4 – Б.

Дворкин В.И.:

- сначала надо проголосовать численный состав нового Правления: либо сохранить 15 человек, либо 17 человек.

Проводится голосование за численный состав Правления из 15 человек.

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 275 чел.

- переходим к поименному голосованию за кандидатуры в состав Правления На каждого выдвигаемого представлено Резюме (прилагаются).

Результаты голосования приведены в Таблице.

Таблица

№№ п.п.	Фамилия Имя Отчество	ЗА	Против	Возд.
1	Цивадзе Аслан Юсупович	176	20	5
2	Гостеева Евдокия Петровна	242	10	9
3	Дворкин Владимир Ильич	187	28	19
4	Гречко Светлана Ивановна	247	9	3
5	Рещикова Тамара Николаевна	216	33	18
6	Адоян Екатерина Азатовна	227	8	28
7	Боков Гапур Шамсутдинович	170	13	66
8	Дорофеева Лидия Александровна	256	7	10
9	Курдгелаидзе Гога Дмитриевич	160	21	28
10	Маркина Ирина Аркадьевна	201	18	26
11	Нейман Александр Маркович	199	30	28
12	Тимохин Иван Анатольевич	225	14	14
13	Фугзан Михаил Маркович	226	7	21
14	Шубинский Игорь Борисович	202	10	41
15	Каламкаров Григорий Рафаэлевич	202	42	10
16	Леонтьев Константин Михайлович	243	6	9
17	Чернявский Михаил Евгеньевич	73	141	49
18	Шапкина Елена Анатольевна	231	3	12
19	Соколовский Александр Александрович	136	48	38

Дворкин В.И. – голосование по кандидатурам в состав Правления закончено. Председатель Счетной комиссии **Архангельский В.Г.** оглашает результаты по выборам: Было представлено 19 кандидатур, 17 кандидатур набрали более 50% голосов. Есть 2 варианта:

- оставить 15 чел. в составе Правления, убрав 4-х,
- оставить 17 чел. в составе Правления.

Голоса из зала, надо оставить 17 чел. в составе Правления, иначе у нас совсем не будет в Правлении представителя от корпуса А, что не хорошо.

Дворкин В.И. ставит на голосование вопрос об увеличении состава Правления до 17 чел.

ГОЛОСОВАНИЕ по увеличению состава Правления до 17 чел.

«ЗА» - 184 чел., «Против» - 65 чел., «Возд.» - 4 чел.

V. ПОСТАНОВИЛИ:

- утвердить состав Правления ЖСК в количестве следующих 17 человек:

1	Цивадзе Аслан Юсупович	6-В
2	Гостеева Евдокия Петровна	4-В
3	Дворкин Владимир Ильич	4-Б
4	Гречко Светлана Ивановна	7-В
5	Рещикова Тамара Николаевна	4-В

6	Адоян Екатерина Азатовна	2-Б
7	Боков Гапур Шамсутдинович	4-А
8	Дорофеева Лидия Александровна	Е
9	Курдгелаидзе Гога Дмитриевич	Г
10	Маркина Ирина Аркадьевна	Е
11	Нейман Александр Маркович	5-Б
12	Тимохин Иван Анатольевич	Д
13	Фугзан Михаил Маркович	6-Б
14	Шубинский Игорь Борисович	6-В
15	Каламкаров Григорий Рафаэлевич	3-Б
16	Леонтьев Константин Михайлович	Г
17	Шапкина Елена Анатольевна	4-В

Дворкин В.И.:

- переходим к выборам в Ревизионную комиссию. Список выдвигаемых с состав Ревизионной комиссии (от прежней Ревизионной комиссии и от подъездов):

1.	Соколовский Александр Александрович	6-В
2.	Евстегнеева Светлана Алексеевна	6-Б
3.	Антропов Юрий Евгеньевич	1-Б
4.	Щербин Василий Владимирович	6-В
5.	Когарко Лия Николаевна	3-Б
6.	Жуков Игорь Владимирович.	6-В
7.	Соколова Надежда Николаевна	4-Б
8.	Бахтина Ирина Петровна	4-Б

Предлагается голосовать за Ревизионную комиссию списком.

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 254 чел., «Против» - 34 чел., «Возд.» - нет
- ставим на голосование предложенный список в Ревизионную комиссию.

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 221 чел., «Против» - 19 чел., «Возд.» - 3 чел.

VI. ПОСТАНОВИЛИ:

Утвердить состав Ревизионной комиссии в составе:

1.	Соколовский Александр Александрович	6-В
2.	Евстегнеева Светлана Алексеевна	6-Б
3.	Антропов Юрий Евгеньевич	1-Б
4.	Щербин Василий Владимирович	6-В
5.	Когарко Лия Николаевна	3-Б
6.	Жуков Игорь Владимирович.	6-В
7.	Соколова Надежда Николаевна	4-Б
8.	Бахтина Ирина Петровна	4-Б

Председатель собрания **Дворкин В.И.** дает слово Цивадзе А.Ю. по вопросу п.9 Повестки дня нашего собрания – внесение **изменений в Устав ЖСК** в соответствии с законодательством РФ.

Цивадзе А.Ю.:

- напоминает, что текст Изменений к Уставу ЖСК (1995 г.) был заранее вывешен на сайте ЖСК, в подъездах домов ЖСК, на доске объявлений в ДЭЗе;
- говорит, что, если данное собрание согласно, то ЖСК будет подавать эти Изменения к действующему Уставу ЖСК 1995 г. в ГНИ, предварительно отдав на рассмотрение в Институт государства и права РАН;
- говорит, что данное и предыдущее общее собрание ЖСК показало, что надо вносить еще изменения о численном кворуме общего собрания ЖСК (не 50%+1), предлагаемом по закону, а как было в Уставе ЖСК – 1/4 от числа членов ЖСК). Это предложение мы будем вносить в Думу;
- если наше собрание не согласно [принять предлагаемые поправки], то оставим рассмотрение Изменений к Уставу ЖСК на следующее собрание.

Шубинский И.Б. вносит предложение: перенести обсуждение Устава ЖСК и Изменений к нему на осень.

Дворкин В.И.: на голосование ставится вопрос – кто за то, чтобы обсуждать вопросы по Уставу на этом собрании?

ГОЛОСОВАНИЕ: «За» - 95 чел. Решение не проходит.

VII. ПОСТАНОВИЛИ:

- отложить обсуждение Устава ЖСК и изменений к нему до следующего собрания.

Дворкин В.И.: Продолжаем собрание. Есть несколько вопросов по сборам с жителей, по которым надо голосовать.

1) Продолжить ли содержать вневедомственную охрану в домах ЖСК (корпуса А, Б, В) за счет жителей? Сумма сбора рассчитывается делением стоимости содержания охраны на число квартир в этих домах.

ГОЛОСОВАНИЕ по вопросу содержания вневедомственной охраны в домах ЖСК (корпуса А, Б, В) за счет жителей этих домов. «ЗА» - 211 чел.

VIII. ПОСТАНОВИЛИ:

- взимать оплату за охрану с жителей домов, в которых она существует: ул.Дм.Ульянова дом 4, корп.1 и 2 и ул.Вавилова, дом 48, ул. Арх. Власова 8.

2) О дежурных по подъездам (вахтерам). Имеется два предложения:

- отказаться от вахтеров, исключив их ставки из штатного расписания ДЭЗ, в связи с тем, что в ЖСК работает система видеонаблюдения;

- сохранить существующее положение вещей, оставить ставки вахтеров в штатном расписании ДЭЗ и оплачивать их работу средствами ЖСК.

Выступала **Евстегнеева С.А.** – за сохранение вахтеров там, где они существуют. Это не та экономия для нашего ЖСК.

ГОЛОСОВАНИЕ по вопросу: оставить такой как есть порядок вещей с вахтерами ЖСК. «ЗА» - 185 чел.

IX. ПОСТАНОВИЛИ:

- оставить ставки вахтеров в штатном расписании ДЭЗ, сохранив существующее положение.

3) О взимании средств с автовладельцев за использование шлагбаумов (их эксплуатацию и ремонт) на территории корпусов А, Б, В.

ГОЛОСОВАНИЕ по вопросу сбора средств на шлагбаумы с владельцев машин:
«ЗА» - 215 чел.

Х. ПОСТАНОВИЛИ:

- продолжить эксплуатацию шлагбаумов, ограничивающих въезд на территорию домов ЖСК и при необходимости ремонтировать их. При этом оплачивать расходы за счет автовладельцев, желающих въезжать на закрытую шлагбаумами территории корпусов ЖСК по адресу: ул. Дм.Ульянова дом 4, корп. 1 и 2 и ул.Вавилова, дом 48.

Председатель собрания **Дворкин В.И.** ставит вопрос об утверждении выдвинутых на этом собрании вопросов, предложений, замечаний, а также пожеланий, выдвинутых подъездами.

XI. ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить и поручить Правлению реализовать конкретные предложения, высказанные на Общем собрании и собраниях подъездов (список прилагается):

1. Правлению оформить в установленном законом порядке границы земельного участка с общей площадью 46820 кв.м. по ул.Вавилова 48 в соответствии со свидетельством о праве постоянного бессрочного пользования, выданном ЖСК в 2013 г.

2.. Для оперативного взаимодействия со сторонними организациями и лицами, собрание наделяет Председателя правления правом представлять ЖСК «РАН СССР» без доверенности, а также правом выдачи доверенности лицам, действующим в интересах ЖСК «РАН СССР».

3. Утвердить изменения сумм сборов и платежей с жителей кооператива в соответствии со ставками, установленными по городу Москве произведенные Правлением ЖСК за прошедший период. Делегировать на период между общими собраниями право изменения платежей и сборов с жителей Правлению ЖСК.

4. Подтвердить для членов ЖСК следующие **правила по жилищно-правовым** вопросам:

4.1. Членом ЖСК «РАН СССР» согласно Уставу ЖСК может быть только лицо, являющееся собственником (владельцем) квартиры, оформившее Свидетельство регистрации собственности, подавшее заявление о приеме в члены ЖСК и оплатившее вступительный взнос в течение 10 дней.

4.2. Членство в ЖСК определяется по каждой квартире, поэтому член ЖСК, собственник (владелец) одной квартиры, приобретая в ЖСК вторую, уже не является членом ЖСК по этой второй квартире, но может им стать, пройдя всю процедуру вступления в члены ЖСК.

4.3. Член ЖСК, заключивший договор купли-продажи, дарения, пожизненного содержания, с момента заключения договора уже не является членом ЖСК, так как в результате этих сделок происходит смена собственника(ов).

4.4. Лицо(а), наследующие квартиру, должны в течение года оформить Свидетельство о праве на наследство этой квартиры и Свидетельство о регистрации права собственности наследуемой квартиры.

4.5 Лицо(а), ставшее собственником квартиры, должно в течение месяца после получения этого свидетельства решить вопрос о членстве в ЖСК. При дальнейшей задержке квартплата будет начисляться как не члену ЖСК. Для вступления в члены ЖСК «РАН СССР» необходимо подать заявление о приеме в члены ЖСК на имя Председателя Правления и уплатить вступительный взнос в размере, установленном Общим собранием членов ЖСК «РАН СССР».

4.6. Собственнику квартиры, не являющемуся членом ЖСК, плата за услуги технического обслуживания начисляются по ставкам, установленным исходя из фактических затрат по содержанию дома.

4.7. В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 24 февраля 1998 г. № 142 при расчете за жилищные услуги с гражданами, имеющими более одного жилого помещения или не зарегистрированными в нем, плата за услуги технического обслуживания взимается по ставкам, рассчитанным исходя из фактических затрат по содержанию дома. Граждане, имеющие более одного жилого помещения или не зарегистрированные в нем, оплачивают отопление по ставке, отражающей фактическую стоимость услуги. Ставка за отопление с одного квадратного метра общей площади квартиры в месяц устанавливается Правительством г. Москвы.

4.8. Утвердить установленные вступительные взносы для вступающих в члены ЖСК, для тех, кто нотариально оформил право собственности на квартиру в следующем размере:

Для наследников, лиц, получивших квартиру в дар, по договору купли-продажи, ренты с пожизненным содержанием и зарегистрированные в данной квартире ранее		Для вновь вступающих, а также не зарегистрированных ранее в получаемой квартире наследников (купивших квартиры, обменявших и т.д.)	
1 кв.м. площади	10 руб.	1 кв.м. площади	100 руб.

5. Обязать членов Правления ЖСК «РАН СССР» отчитываться перед жильцами не реже одного раза в год.

6. Подтвердить решение Общего собрания ЖСК «РАН СССР» от 03.11.2000 г. и проводить перерасчет квартплаты за время отсутствия жильцов только в случае пребывания жителей на лечении.

7. Утвердить возможность выплаты вознаграждений следующим членам Правления: Председателю Правления, Ответственному секретарю Правления, заместителям Председателя Правления.

8. В соответствии с требованием городской комиссии провести основательный ремонт подъезда № 1 по ул. Дм.Ульянова 4, корп. 2 на высоком уровне качества, принятом для подъездов в домах по ул. Вавилова и Дм. Ульянова.

9. Правлению предусмотреть возможность проведения основательного ремонта подъезда № 6 в корп. 2 по ул. Дм.Ульянова и подъездов в доме 48 по ул.Вавилова.

10. Правлению завершить проведение аудиторской проверки выполнения инвестиционного контракта по строительству домов по ул.Архитектора Власова с охватом всей правоустанавливающей, проектно-строительной и финансовой документации с оплатой со строительного счета в рамках данного инвестиционного контракта.

11. Поручить Правлению ЖСК реализовать конкретные предложения, высказанные на собраниях подъездов и Общем собрании (список прилагается).

№№ пп	Поручение	Кто предложил
1.	Учитывать мнение жильцов подъездов при сдаче помещений в аренду	7-В, 2-Б, 3-Б
2.	Информировать жильцов о сданных в аренду помещениях и доходах от этой аренды	2-Б, все под.
3.	Заменить или капитально отремонтировать окна во всех подъездах, включая витражные в корп. Б	4-В, 7-В, 9-В
4.	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	3-Б, 6-В, 7-В, все
5.	Завершить замену светильников в подъездах	Аноним
6.	Провести необходимый ремонт крылец у входных дверей (особенно гранитных в корп. Б), входных дверей подъездов	Корп. В, все.
7.	Организовать работу консьержек в тех подъездах, где этого хотят жители	6-Б, 5-Б
8.	Дирекции ДЭЗ (особенно тех/см, главн. инж.) внимательней относиться к заявлениям жителей по состоянию подъездов и неполадок в них.	3-Б, 7-В, 8-В, все
9.	Более рачительно относиться к средствам ЖСК. Пересмотреть штатное расписание ДЭЗ с целью экономии средств ЖСК	6-В, 3-Б, 7-В, все
10.	Построить спортивные сооружения на спортплощадке	Все
11.	Решить вопрос с организацией стоянок для машин во	4-В, 6-В и др.

- дворе корп.В:
 - вдоль здания ЖСК «ВИМС», убрав старые гаражи;
 - на территории, незаконно огороженной столбиками.
- | | | |
|----|---|----------------|
| 12 | Проверить и наладить систему вентиляции в квартирах, подъездах ЖСК | 5-В,5-Б, все |
| 13 | Мусоропроводы. Прочистить, наладить | Все |
| 14 | Проводить озеленение дворов ЖСК, лучше профессионалами | 5-Б, 8-В и др. |
| 15 | Улучшить работу охраны ЖСК силами ЧОП, предотвращать проникновение в подъезды разносчиков реклам, распространителей товаров, предотвращать расклейку объявлений на фасадах домов. | 4, 5-Б, все |
| 16 | Улучшить оборудование детских площадок, установив дополнительные лавочки, песочницы и пр. | Все |
| 17 | Актуализировать информацию о проживающих в квартирах жильцах (не собственников и не зарегистрированных в данной квартире) | Корп.Г, все |
| 18 | Взимать пени с сумм задолженности неплательщиков квартплаты | 5-Б |
| 19 | Организовать пандусы для въезда детских колясок и инвалидов везде, где это возможно | 2-Б и др. |

В.И.Дворкин: переходим к последнему пункту Повестки дня нашего собрания - Жилищно-правовые вопросы ЖСК.

1. Необходимо рассмотреть заявление жительницы квартиры № 318 по ул. Вавилова, д. 48 Греченко Сание Исхаковны от 01.04.2014 г. с просьбой разрешить перевести эту служебную квартиру в собственность.

Разъяснение по данному вопросу дает Председатель Жилищной комиссии Правления ЖСК **Решикова Т.Н.:**

Квартира № 318 по ул.Вавилова д. 48 решением Общего собрания № 51 от 13 мая 1988 г. предоставлена Греченко Сание Исхаковне – маляру ДЭЗ как служебная. В марте 1989 г. выдан ордер на эту квартиру на Греченко Санию Исхаковну и на ее сына Греченко Ивана Александровича, а в апреле 1989 г. в квартиру 318 по ул.Вавилова, д.48 был прописан муж Греченко Александр Иванович, работавший слесарем-сантехником в ДЭЗе ЖСК до своей смерти в 2012 г. (он проработал в ДЭЗе 24 года). В настоящее время в кв.318 по ул.Вавилова, д. 48 зарегистрированы 5 человек: Греченко С.И., Греченко И.А.- сын, Греченко М.В. – невестка, Греченко В.И. – сын, Греченко Н.И. – сын.

Правление ЖСК, рассмотрев данный вопрос, не возражало против перевода квартиры 318 по ул.Вавилова, д. 48 в собственность семье Греченко Сание Исхаковне (Протокол № 116 от 24.04.2014 г. п.1.2) и рекомендовало вынести вопрос на голосование на Общее собрание членов ЖСК.

В.И.Дворкин ставит на голосование вопрос о разрешении перевода служебной квартиры № 318 по ул.Вавилова д.48 в собственность проживающей там семье Греченко Сание Исхаковне. «ЗА» - 90 чел. Решение не принято.

ХII. ПОСТАНОВИЛИ:

- общее собрание членов ЖСК не разрешает перевод квартиры № 318 по ул. Вавилова д. 48 в собственность проживающей там семье Греченко Сании Исхаковны.

2. **Дворкин В.И.:** ставим на утверждение нашего Общего собрания решения Правления ЖСК (за истекший период с 2007 г.) о приеме в члены ЖСК и исключении из членов ЖСК. Список из 361 человек по всем корпусам ЖСК «РАН СССР», включая 108 человек из дома по ул.Арх.Власова, 8 и 10 (в соответствии с п.9 Постановления Общего собрания членов ЖСК от 21.04.2007 г. и решением Правления ЖСК № 51 от 11.12 2009 г.).

Все списки прилагаются.

ГОЛОСОВАНИЕ по вопросу Утверждения решений Правления ЖСК о приеме в члены ЖСК и исключении из членов ЖСК. «ЗА» - 203 чел.

ХIII. ПОСТАНОВИЛИ:

- утвердить решения Правления ЖСК «РАН СССР» за период с 2007 г. о приеме в члены ЖСК и исключении из членов ЖСК. Списки прилагаются.

Собрание объявляется закрытым.

Председатель собрания

В.И. Дворкин

Секретарь собрания

С.И.Гречко.



Доклад председателя ЖСК «Работники академии наук СССР» академика Цивадзе А.Ю. на отчетном собрании членов ЖСК 24 мая 2014 года

Уважаемые члены кооператива!

В прошлом году на общем собрании кооператива мы приняли определенные решения по выполнению первоочередных задач и проблем на годичный период. Поэтому вначале целесообразно сосредоточить внимание на этих вопросах и потом продолжить обсуждение всех остальных проблем и задач. В первую очередь всех волновал и интересовал вопрос оформления земельно-правовых отношений. Напоминаю, что в 2010 году мы добились после упорных усилий и преодоления сопротивления властных структур на протяжении почти десяти лет, положительного решения высшего арбитражного суда о признании наших прав на земельный участок по адресу Ул. Вавилова 48 и Дм. Ульянова 4. После этого мы обратились в Москомзем для оформления этих прав в установленном Законом порядке. В ответном письме Москомзем предписывал нам выполнить следующие условия. Во первых оформить границы земельного участка в соответствии с межеванием нашего микрорайона, а поскольку с межеванием микрорайона Москомзем не торопился, нас таким образом поставили в тупик. Тем не менее, мы заключили договор с Ростехинвентаризацией, согласно которому исполнители взяли на себя обязательства выполнить наше задание. Они приступили к работе, некоторые этапы этой работы выполнили, но решение вопроса затягивалось из-за сопротивления чиновников, а потом Ростехинвентаризация отказалась продолжить эту работу по причине реорганизации этого федерального ведомства. Согласно второму требованию Москомзем нам предписывал выбрать один из двух возможностей оформления нашего права: оформление аренды этого земельного участка или оформление в собственность. При этом, даже при получении свидетельства о собственности, мы должны были платить огромные налоги, которые наш ЖСК никак не мог бы осилить. Такие же проблемы были бы при условии оформления аренды. Поэтому мы предприняли попытку зарегистрировать земельный участок в Росреестре и оформить на этом основании свидетельство о постоянном бессрочном пользовании. Однако и в этом случае возникали опасения обязательных налоговых платежей, но оказалось, что Мосгордума в 2007 году приняла Закон о том, что ЖСК освобождены от налога на землю. Этот закон особенно не афишировался и мы этот закон обнаружили с помощью грамотных и осведомленных специалистов. Следовало было только выяснить, эта льгота касается только участков под домами плюс пять метров, как положено по федеральному закону или может быть применен для нашего довольно большого участка размером около пяти гектаров. С этим вопросом мы обратились в налоговую инспекцию заранее, где нас заверили, что если мы получим свидетельство, с нас налоги не будут требовать. После этого мы без всяких опасений обратились в соответствующие федеральные органы в установленном законом порядке и к нашему удивлению и удивлению всех знакомых нам юристов мы добились получения свидетельства о постоянном бессрочном пользовании земельного участка размером 4, 68 Га. Дело в том, что такие свидетельства, после известных правительственных и парламентских постановлений никому не выдают. Наверно есть, кроме нашего случая другие исключения, но они нам не известны. И вот Вы видите на слайде этот долгожданный, выстраданный документ, который теперь навсегда защищает нас от возможных известных Вам нашествий. Более того, этот документ позволяет нам увеличить размер городских субсидий на определенные, обоснованные затраты на благоустройства территории, потребовать от администрации города компенсацию и возместить нам понесенный ущерб в связи с разрушением нашей спортивной площадки.

Другой документ, которого требовали жители на общем собрании, это заключение аудиторской компании. Такое заключение на 2013 год можно было получить только после успешной сдачи в налоговой инспекции бухгалтерского баланса на 2013 год. Баланс обычно мы сдаем в конце первого квартала, следующего от отчетного года. Мы успели получить заключение аудиторской компании потому, что проверка была начата гораздо раньше. И вот на следующем слайде Вы видите оригинал положительного аудиторского заключения.

Следующее настоятельное требование жителей было связано с проведением капитального ремонта детской площадки, рядом с трехэтажным административным зданием ЖСК, напротив корпуса Б. При этом, некоторые жители наивно полагали, что такой ремонт обойдется нам всего 50-60 тыс. рублей. Оказалось, что если выполнить это требование на должном, принятом в нашем кооперативе, уровне, стоимость ремонта составит один миллион 250 тыс. рублей. Именно такой ремонт и был проведен. Однако другая детская площадка между корпусами Б и В тоже нуждалась в таком ремонте и правление приняло решение реконструировать и эту детскую площадку. В этом случае нам помог один из арендаторов, который проявил инициативу и добровольно перечислил нам соответствующую сумму в виде спонсорской помощи. При этом следует подчеркнуть, что такая спонсорская помощь не облагается налогом в отличие от арендных поступлений. Таким образом, реконструкция двух детских площадок обошлась нам в два с половиной миллиона рублей. На слайдах представлены фотографии детских площадок до и после ремонта.

Также безотлагательно надо было провести капитальный ремонт шести крылец. Они реально были в безобразном аварийном состоянии.

На слайдах показаны фотографии этих крылец до и после ремонта. На ремонт этих крылец были израсходованы около 2,5 миллионов рублей.

Асфальтирование дорог внутри дворовой территории в последнее время стала одной из первоочередных задач. Жители жаловались, что образованные в результате разрушения в различных местах асфальтовых покрытий ямы, возникли опасения о безопасности людей в зимнее время, особенно при замерзании во время гололеда. Так как, полное асфальтирование всех дорог довольно дорого, было принято решение провести частичное, ямочное асфальтирование. Такое асфальтирование обошлось нам около миллиона рублей. Эксплуатация дорог в зимнее время показала правильность принятого решения. Например, случаев падения граждан и травм по этой причине не наблюдалось. Во всяком случае, в этом году таких опасений практически уже нет.

Среди первоочередных задач прошедшего года были обозначены также замены окон в подъездах номер 6 корпуса Б и подъезда 8 корпуса В. Эти задачи также благополучно были решены. Стоимость этих работ составила более одного миллиона рублей. Также, как видно по представленным картинкам регулярно проводили работы по благоустройству территории, меняли насосы и оборудование и т.д.

Кроме запланированных очередных задач у нас часто возникают неожиданные аварийные ситуации, требующие безотлагательных решений и немедленных действий. Например,

летом прошлого года, когда мы уже завершили подготовку к зиме и сдали соответствующие объекты восьмому району тепло снабжения, обнаружили падение давления на участке подземного трубопровода между корпусами Б и В. Нам пришлось в аварийном режиме срочно менять подземный трубопровод на этом участке. К сожалению, такие решения связаны с тяжелыми согласованиями, что сильно замедляет темпы выполнения соответствующих задач. В создавшейся экстремальной ситуации этот вопрос довольно оперативно был полностью решен и мы избежали возможных тяжелых последствий зимнего периода тепло- и горячего водоснабжения. Стоимость этих работ составила около трех миллионов рублей.

Таким образом, стоимость решения только этих первоочередных задач составила более десяти миллионов рублей. Дальше я не буду останавливаться на выполнении отдельных работ из-за ограниченности регламента и попробую обозначить наши общие проблемы и задачи и вытекающие из них планируемые работы на следующий отчетный год.

Для этого сначала посмотрим на структуру наших доходов, представленном на следующем слайде. Видно, что поступления от жителей на основной счет в 2013 году без учета НДС составили 69 миллионов рублей. Поступления от аренды на основной счет за тот же период составили 58 миллионов рублей. Поступления по субсидиям с бюджета города составили 13 миллионов рублей. Поступления от иных источников на тот же счет составили 2 миллиона рублей, в том числе по спонсорской поддержке один миллион 250 тысяч рублей. Итого все доходы по поступлениям на основной счет в целом за отчетный год составили 161 миллионов рублей. Поступления на строительный счет в тот же период составили 10 миллионов рублей.

Теперь посмотрим на структуру расходов, представленной на следующем слайде. Видно, что за коммунальные услуги по договорам с ресурсобеспечивающими организациями по всем домам мы оплатили за отчетный период 43 миллионов рублей, за заработную плату сотрудникам ДЭЗ с учетом налоговых начислений на зарплату - 20 миллионов рублей. Расходы на текущий ремонт составили 29 миллионов рублей. Итого расходы на весь год составили 142 миллиона рублей. Следует только обратить внимание на то, что в таком представлении не учитываются особенности расходов за коммунальные услуги и налоги. Дело в том, что счета за декабрь и часто за ноябрь тоже коммунальщики выставляют нам в январе или в феврале. Поэтому мы оплачиваем эти счета в феврале-марте следующего года. Например. Многие счета за ноябрь и декабрь 2013 года мы оплачивали в феврале-марте этого т.е. 2014 года. То же самое можно сказать и о налогах. Поэтому в зависимости от характера представления данных цифры в абсолютных величинах могут меняться. В связи с этим, часто лучше такие данные представлять в виде движения средств в рамках отчетного года, как это сделано в представленных слайдах.

В любом случае, обращает внимание на себя расхождение между выставленными счетами и соответственно нашими оплатами с одной стороны и поступлениями от жителей с другой стороны. Мы явно переплачиваем. И конечно, переплачиваем мы за счет арендных денег. Таким образом, за счет арендных поступлений доплачиваем недостающие суммы за

коммунальные услуги и за заработную плату сотрудников. И это внушительные суммы. Это хорошо, что у нас есть такие арендные возможности, но такие дополнительные платежи резко сокращают наши возможности по решению нарастающих потребностей по капитальному ремонту. Нам уже надо менять лифты, бойлеры и многое другое. Но на это потребуются огромные суммы. За последние 15 лет постепенно все обновляли за счет арендных поступлений. Но в то время мы не платили такие сумасшедшие налоги за аренду как сейчас, были значительные льготы. Кроме того, рост средней заработной платы в стране в целом и у нас в частности значительно превышал рост арендных ставок. Это факт и это следует учитывать при планировании будущих работ. И все же в чем причина разительного расхождения между реальными платежами за коммунальные услуги и начислениями за эти услуги по нормативам? Для этого сначала посмотрим перечень этих организаций. Как видно их не так мало. В частности в перечень входят: Мосэнерго, Мосэнергосбыт, Союзводотепло, Мосводоканал, Моэск. Это результат энергетической реформы Чубайса. Теперь рассмотрим конкретные примеры по отдельным трем домам жилого комплекса по Ул. Дм. Ульянова.

Видно, что во всех трех случаях, т. е. по всем трем домам мы переплачиваем ресурсообеспечивающим организациям. Тарифы за последние годы и так значительно возросли, а мы еще и переплачиваем. Возникает вопрос, почему это происходит? Дело в том, что снабжающие трубы к нашим трем домам под соединяются через корпус Б т. е. Мы имеем один вход на все три дома. К тому же у нас один счетчик теплоснабжения на три дома. Во первых мы должны иметь два счетчика на входе, а не один как сейчас, т. е. отдельно на тепло снабжение и отдельно на горячую воду. Во вторых, по два счетчика мы должны иметь для каждого дома, т.е. шесть счетчиков для трех домов. Почему? Потому, что, согласно проведенному анализу они считают не только те калории, которые мы получаем при входе, но и те энергетические потери, которые наблюдаются в трубах между домами. К тому же эти трубы находятся на нашей внутридомовой территории и числятся на нашем балансе. В свое время, когда мы имели дело по этому вопросу только с Мосэнерго, они категорически были тогда против того, чтобы мы вообще устанавливали счетчики. Нам тогда удалось установить один счетчик на входе с большим трудом. Мы тогда после установления этого счетчика получили значительную экономию. Ситуация изменилась к худшему после реорганизации Мосэнерго. Детальный анализ показал, что придаться к расчетам этих организаций мы не имеем оснований. Есть только два пути: первое это установить указанные шесть счетчиков, по два на каждый дом и второе это передать эти трубы на баланс энергоснабжающей организации. Установка счетчиков нам обойдется не менее одного миллиона рублей. А брать на баланс наши трубы они не желают. Окончательное решение этого вопроса зависит от предстоящих переговоров. Префектура и управа считают, что нам следует начислять жителям по факту, но в таком случае придется повышать плату за коммунальные услуги, что на наш взгляд нежелательно. Поэтому пока по прежнему будем доплачивать за счет арендных поступлений.

Также за счет доходов, полученных от предоставления в аренду нежилых помещений, принадлежащих ЖСК «РАН СССР» производятся следующие расходы:

-Полностью за счет средств, полученных от коммерческой деятельности, производятся административные расходы в сумме - **16 085 717** рублей в 2013 году.

-Расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, направляемые на содержание арендуемых площадей, в 2013 году составили – **5 137 217** рублей.

На следующих слайдах представлены данные исполнительной сметы доходов и расходов за 2013 год по уставной деятельности в соответствии со стандартами представления данных по раскрытию информации. Они Вам розданы. Из них видно, что цифры здесь другие в связи с тем, что в данном случае отражаются данные только по уставной деятельности.

А теперь пора рассмотреть наши планы на этот год. При этом сделана попытка представления данных по каждому дому в отдельности. Рассмотрение этих двух документов выделены в виде отдельных вопросов повестки и здесь мы на них не будем останавливаться. Мы только обозначим некоторые общие проблемы, которые нам в перспективе надо решать.

В первую очередь нам летом надо завершить работы по подготовке к зиме и сдать городской комиссии. Наши эксплуатационные службы самостоятельно сдать городской комиссии подготовку к зиме не смогут. Поэтому в последнее время мы заключаем договора по подготовке к зиме с такими организациями, которые имеют положительный опыт в этом направлении и гарантирует сдачу готовности домов к зиме городской комиссии. На этот год сдача всех домов обойдется нам примерно около миллиона рублей. Сюда включаются все профилактические работы всех бойлеров в каждом доме с заменой устаревших и не работоспособных деталей.

Далее, у нас есть предписание префектуры о том, что часть выделяемых субсидий, около миллиона рублей использовать для ремонтных работ подъездов. Получается на один подъезд около сто тысяч рублей. При этом, эти суммы можно использовать только на покраску. Однако мы убедили комиссию, что если будем заниматься перекрашиванием стен в наших хорошо отремонтированных подъездах, от этого будет только вред. Поэтому надо направить эту сумму для основательного ремонта наиболее неблагополучного на данный момент подъезда. Таким подъездом комиссия выбрала подъезд номер один корпуса Б. Однако предварительная оценка основательного ремонта подъезда номер один обойдется нам примерно четыре с половиной миллиона рублей. И нам предстоит эту работу обязательно выполнить в этом году. На очереди у нас подъезд номер шесть корпуса Б и подъезд номер восемь корпуса В, в которых мы в прошлом году уже провели замену окон. Однако проводить одновременно ремонт сразу в трех подъездах мы не сможем, даже если было бы у нас соответствующее финансирование. А финансирование мы получаем от аренды постепенно ежемесячно. Поэтому к ремонту этих подъездов мы приступим по мере накопления соответствующих средств. Для этого потребуется примерно около восемь миллионов рублей.

Далее нам пора приступить к обновлению лифтов. Как вы помните к обновлению лифтов мы приступили пятнадцать лет тому назад и постепенно заменили все лифты в шестнадцати подъездах корпусов А, Б и В, т. е. 32 лифта. Следовательно, мы должны начи-

нать с заменой тех лифтов, которых устанавливали пятнадцать лет тому назад. При этом следует учесть, что качество выпускаемых лифтов за это время существенно улучшалось, но и их стоимость значительно выросло. Поэтому мы начали работу по включению наших домов в городские программы ЖКХ для получения соответствующего софинансирования.

В последние годы мы приступили к замене существующих шумных насосов на бесшумные по просьбам тех жильцов, которые страдали от шума этих насосов. Мы будем продолжать работу в этом направлении, но пора нам приступить к замене всех четырех бойлеров в домах на Ул. Дм. Ульянова и Панферова. Это очень трудная задача для ее решения своими силами. По этому вопросу мы также должны получить городскую поддержку. В прошлом году мы начали подготовку обоснования этого вопроса для его обсуждения с городскими властями. В этом году мы продолжим работу в указанном направлении.

Далее в наших стратегических планах входит также реконструкция спортивной площадки, разрушенной в результате неправомерных действий властных структур. По этому вопросу мы готовим судебный иск о компенсации нанесенного ущерба. Так как в прошлом году мы получили свидетельство о постоянном бессрочном пользовании нашего земельного участка, у нас есть все основания требовать указанную компенсацию или проведения реконструкции спортивной площадки силами администрации города. Это не простой вопрос, но как Вы знаете, у нас есть уже опыт решения подобных вопросов.

Что касается вопросов относительно плана текущих работ на этот год и исполнения сметы выполнения работ в прошлом году, они вынесены для обсуждения и утверждения отдельными пунктами повестки дня.

Таким образом, совершенно очевидно, что одних арендных денег недостаточно для решения всех вопросов, связанных с восстановительными ремонтно-строительными работами. Тем более это критично с учетом безудержного, значительного, систематического роста стоимости таких работ без перспективы соответствующего роста доходов. В таком случае нам основное внимание надо уделить вопросам экономичности и бережливости. Хорошо, что мы за счет арендных поступлений весьма достойно решили вопрос уличного освещения нашей огромной дворовой территории. Но обслуживание такого освещения требует значительных регулярных затрат. То же самое можно сказать и о круглосуточном освещении подъездов и мест общего пользования. Отказаться от этого нельзя хотя бы потому, что в таком случае у нас не будет работать видеонаблюдение, которое, кстати также немало стоит. Также мы несем большие расходы по уборке большой территории и особенно по очистке от снега крыш. Во всяком случае, по нормативам полагается расходовать на эти статьи меньше, но если мы будем строго следовать требованиям по нормативам, то у нас будут большие проблемы с обилием мусора и снега. Особенно большие затраты мы несем по фонду заработной платы. Согласно штатному расписанию в нашем ДЭЗ и АУП работают 175 сотрудников, а суммарный фонд заработной платы в месяц составляет один миллион 936 тысяч рублей. С учетом обязательных налоговых начислений, надбавок и трудовых договоров затраты возрастают до более чем три миллиона рублей в месяц. Следовательно, расходы

по этой статье достигают от 35 до 40 миллионов рублей в год. И зарплату мы обязательно должны регулярно, два раза месяц

выплачивать сотрудникам без какой-либо задержки согласно трудовому законодательству. Естественно по этим причинам, начиная с прошлого года мы начали предпринимать усилия для существенного снижения затрат в этом направлении преимущественно за счет сокращения штатов. В результате мы достигли незначительного снижения, но это совершенно недостаточно. Надо интенсифицировать работу в этом направлении, но следует учесть, что это очень болезненный процесс. Рассматривается также вопрос передаче на эксплуатацию наших домов ДЭЗам соответственно Гагаринского и Ломоносовского районов. Это не то же самое, что, как сейчас общепринятое обслуживание управляющими компаниями. У нас такой опыт уже есть. Например, дома по ул. Гарибальди и на Севастопольском проспекте обслуживаются по договорам с компаниями эксплуатационного обслуживания. Однако коммунальные платежи от жителей поступают к нам и мы оплачиваем по договорам за коммунальные услуги ресурсобеспечивающим организациям, а за техническое обслуживание ДЭЗ ам Ломоносовского и Зюзинского районов. И только сравнительно незначительные по расходам услуги мы оказываем этим домам по запросам их жителей. И если сравнить расходы по обслуживанию этих домов с расходами наших домов на Ульянова и Панферова, то они значительно ниже. Но у них нет такой большой дворовой территории и других затратных сервисных служб или таких ремонтов подъездов, как у нас. Кроме того, в нашем случае заключение таких договоров сталкивается с значительными трудностями, что связано с спецификой устройства нашего хозяйства. Несмотря на эти трудности мы продолжим работу в этом направлении для того, чтобы реально оценить перспективы и потери соответствующих решений. При этом, теоретически могут возникнуть и опасности потери наших арендных помещений. В любом случае, мы должны быть застрахованы от непредвиденных последствий.

В декабре 2012 года ЖСК «РАН СССР» представил в мосгорстройнадзор всю необходимую документацию о завершении строительства последнего трехэтажного нежилого здания многофункционального жилого комплекса по адресу ул. Арх. Власова 8, корп. 1 с общей площадью 2697 кв. м. (в т.ч. полезная нежилая площадь – 2300 кв. м.) для выдачи акта о вводе в эксплуатацию. Так как МЖК запроектирован как единый комплекс с общей площадью 93340 кв.м., без этого акта о вводе указанной незначительной части (3%) комплекса, строительство нельзя считать законченным. К качеству и степени завершенности строительства этого последнего корпуса у мосстоинадзора нет, но выдачу акта задержал по причине неопределенности, на их взгляд, целевого назначения данного объекта. Дело в том, что в заключении мосгорэкспертизы в соответствии с остальными правоустанавливающими документами это здание именуется как отдельно стоящее здание библиотеки Российской академии наук, несмотря на то, что согласно утвержденными постановлениями правительства Москвы и инвестиционному контракту нежилые помещения МЖК распределяется следующим образом: ЖСК-60%, Московское правительство-40% (в т.ч. библиотека РАН 20%, что составляет не более 900кв.м.). Следовательно, библиотека должна была занимать только третью часть здания, а в остальной части здания по проекту должны располагаться различные сервисные службы и офисы. Более того, в связи с тем, что Российская академия наук, в результате проведенных реформ по реорганизации РАН, на библиотеку не претендует, Префектура ЮЗАО предложила в связи с этим провести перераспределение нежилой площади МЖК и располо-

жить городскую библиотеку с общей площадью 620 кв. м. не в этом здании, а введенном в 2009 году в эксплуатацию готовом многоэтажном здании. В результате городская комиссия только в июне приняла решение по этому вопросу, а оформление соответствующих согласований заняло много времени и дополнения к акту частичной реализации строительства с учетом этих изменений были подписаны руководством Московского правительства только в конце 2013 года. При этом, новое руководство Мосстроиннадзора потребовало внести соответствующие изменения в заключение Мосгорэкспертизы на основе проведения корректировки проекта в этой части. В настоящее время завершается работа по корректировке проекта и после введения этих изменений в заключение Мосгорэкспертизы, Мосстроиннадзор выдаст акт о вводе в эксплуатацию. После этого будет составлен и утвержден акт полной реализации строительства МЖК.

В связи с вышеизложенным, согласно утвержденным в конце 2013 года московским правительством дополнениям к акту частичной реализации строительства, администрации города передается только 407 кв. м. полезной нежилой площади в указанном трехэтажном здании, а остальная площадь остается за ЖСК. При этом, ЖСК ранее по договорам долевого участия уже реализовал 920 кв. м. полезной нежилой площади. В 2013 году заключен предварительный договор с генподрядчиком о взаимозачете, согласно которому ЖСК в счет всего долга передает генподрядчику 1310 кв. м. площади в том числе около 900 кв. м. полезной нежилой площади и вспомогательные помещения (410 кв. м., в т.ч. лестничные клетки, коридоры и т.д.). На наш взгляд это очень выгодное для ЖСК решение, в том числе и с точки зрения налоговых отчислений. Окончательное правовое оформление этого договора возможно только после завершения всех процедур согласования с московским правительством относительно полного акта реализации строительства МЖК в целом. В результате никакого реального долга в настоящее время у ЖСК нет и быть не может. Более того, ЖСК подготовил несколько судебных исков о возмещении понесенных убытков в результате неполного исполнения московским правительством своих обязательств по инвестиционному контракту. Один иск уже решен в пользу ЖСК о перечислении 2,5 миллиона рублей на основной счет ЖСК и завтра ожидаем поступление. Второй иск также подан и три иска на более внушительные суммы подготовлены к подаче.

Правление планирует также завершение аудиторской проверки всего строительства в конце 2014 года. В настоящее время работа задерживается по причине отсутствия полного акта реализации, что связано с определенными правилами согласований со стороны московского правительства, которые с точки зрения временных факторов не зависят от наших пожеланий. В частности без этого документа невозможно точно рассчитать себестоимость одного квадратного метра жилой и нежилой площади. А от этого зависит правильность налоговых отчислений. По нашим предварительным расчетам ЖСК переплатил налоги, но для доказательства этого нам необходимо уточнить расчетные данные по себестоимости одного квадратного метра после сдачи трехэтажного здания и окончательного оформления завершения инвестиционного контракта.

Вместе с тем, в данной ситуации, когда все основные вопросы решены, указанная задержка не имеет принципиального значения. В частности для опасения ревизионной комиссии о возможной реализации указанных нежилых площадей в прошлом году были вполне понятные основания, но в настоящее время для таких опасений нет никаких оснований.

Благодарю за внимание.

Я готов ответить на любые Ваши вопросы.

Кандидат с состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	ГОСТЕЕВА ЕВДОКИЯ ПЕТРОВНА
2.	Год рождения	1950 год
3.	Член ЖСК с какого года	1987года, проживаю с 1971года
4.	Собственник квартиры № 244	Ул. Вавилова дом 48
5.	Образование	Высшее, МГРИ- инженер – геофизик, Второе обр. – Менеджмент. Управление делами Фирмы.
6.	Место работы (если работаете)	ЖСК «РАН СССР» начальник арендно- правового отдела с 2002г.
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Центральная геофизическая экспедиция при Министерстве нефтяной пром. – геофизик -20лет. Совместное российско-американское предприятие – референт - 9лет

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Дворкин Владимир Ильич
2.	Год рождения	1947
3.	Член ЖСК с какого года	1984
4.	Собственник квартиры №	Ул. Дм. Ульянова, дом 4, корп. 2, кв. 255
5.	Образование	высшее
6.	Место работы (если работаете)	Институт нефтехимического синтеза РАН
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Зам Председателя Правления ЖСК РАН с 1995 г. до н/времени Заведующий лабораторией с 1997 г. по н/вр.

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	ГРЕЧКО Светлана Ивановна
2.	Год рождения	1944 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1973 г.
4.	Собственник квартиры № 368	Ул. Вавилова дом 48 кв.368
5.	Образование	Высшее МГУ Физфак
6.	Место работы (если работаете)	Институт космических исследований РАН (сейчас научно-техническая библиотека)
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Институт космических исследований РАН Раб. с 1969 г. Научн.сотр.

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Рещикова Тамара Николаевна
2.	Год рождения	1929 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1968 г.
4.	Собственник квартиры №	Ул. Вавилова дом 48 кв.182
5.	Образование	высшее
6.	Место работы (если работаете)	ЖСК «РАН СССР»
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Врач-психиатр Клиника им.Корсакова Институт судебной психиатрии

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Адоян Екатерина Азатовна
2.	Год рождения	1946 г.
3.	Член ЖСК с какого года	С 1998 г.
4.	Собственник квартиры № 99	Ул. Дм.Ульянова дом 4 корп. 2 кв.99
5.	Образование	высшее
6.	Место работы (если работаете)	Институт проблем управления РАН
7.	Опыт работы (где, кем работали)	- научная и практическая работа в области технич. диагностики дискретных устройств - навыки бухгалтерской работы - навыки оформительской работы

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Боков Гапур Шамсудинович
2.	Год рождения	1952 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1994 г.
4.	Собственник квартиры № 115	Ул. Дм.Ульянова дом 4 корп. 1 кв.115
5.	Образование	высшее
6.	Место работы (если работаете)	Журнал «Жизнь национальностей»
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Зам.главн.редактора Комсомольская, партийная работа

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Дорофеева Лидия Александровна
2.	Год рождения	1949 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1993 г.
4.	Собственник квартиры № 19	Ул. Гарибальди дом 15 корп. 3 кв.19
5.	Образование	Высшее МИНХ и ГП им.Губкина
6.	Место работы (если работаете)	----
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Цинтихимнефтемаш инженер

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Курдгелаидзе Гоча Дмитриевич
2.	Год рождения	1959 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1989 г.
4.	Собственник квартиры №183, 186	Ул. Панферова дом 8 кв. 183, 186
5.	Образование	Высшее
6.	Место работы (если работаете)	ЗАО «Менделеев Групп» Нач отдела логистики
7.	Опыт работы (где, кем работали)	ЗАО «Совфрайт» - Руководитель проекта ЗАО «ЮКОС Транссервис»- нач. управления ОАО «Газпром нефть» - Руковод. Проекта ОАО «ЮКОС РМ» - Руководитель проекта

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Маркина Ирина Аркадьевна
2.	Год рождения	1951 г.
3.	Член ЖСК с какого года	2003 г.
4.	Собственник квартиры № 100	Ул. Гарибальди дом 15 корп.3 кв. 100
5.	Образование	Финансовая академия им. Плеханова
6.	Место работы (если работаете)	---
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Инженер-технолог пищевых производств

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»

май 2014 г.

1.	ФИО	Нейман Александр Маркович
2.	Год рождения	1941 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1982 г.
4.	Собственник квартиры № 319	Ул. Дм.Ульянова дом 4 корп. 2 кв.319
5.	Образование	высшее
6.	Место работы (если работаете)	Пенсионер Член союза кинематографистов
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Работал звукорежиссером на к/с им.Горького и к/с «Мосфильм»

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР»**май 2014 г.**

1.	ФИО	Тимохин Иван Анатольевич
2.	Год рождения	1947 г.
3.	Член ЖСК с какого года	Проживаю с 1972 г., С 2001 г.
4.	Собственник квартиры № 109	Ул. Севастопольский проспект дом 59 кв. 109
5.	Образование	Высшее МИНХ и ГП им.Губкина
6.	Место работы (если работаете)	ООО «НПП Пласма» Главн. технолог
7.	Опыт работы (где, кем работали)	ЗАО «Инженерный центр» ин-та Губкина Старший преподаватель

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР» май 2014г.

1.	ФИО	Фугзан Михаил Маркович
2.	Год рождения	1944
3.	Член ЖСК с какого года	1967
4.	Собственник квартиры №	Ул: Дмитрия Ульянова дом 4, корп,2, кв 449
5.	Образование	Высшее, канд. техн. наук
6.	Место работы (если работаете)	Зам. Генерального директора ООО»МВЕ»
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Ген.директор ЗАО «Академия МБФ» Производство и поставки компьютерного и навигационного спутникового оборудования в различные организации в регионах России и за рубежом

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР» май 2014 г.

1.	ФИО	Шубинский Игорь Борисович
2.	Год рождения	07.05.1939
3.	Член ЖСК с какого года	2004г
4.	Собственник квартиры №	Ул. Вавилова дом 48 кв.339
5.	Образование	Высшее, д.т.н, профессор
6.	Место работы (если работаете)	Генеральный директор ЗАО «ИБ Транс», главный редактор журнала «Надежность» («Dependability»), эксперт Научного совета Совета Безопасности РФ
7.	Опыт работы (где, кем работали)	Начальник кафедры ВИКА им.А.Ф. Можайского (С.-Петербург), зав. каф. СПбГЛТА (техн.университет) им.С.М.Кирова, руководитель научно – технического комплекса ОАО «НИИАС» ОАО «РЖД»

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР» май 2014 г.

1.	ФИО	Каламкаров Григорий Рафаэлевич
2.	Год рождения	1951 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1959 г. (проживаю)
4.	Собственник квартиры №	Ул. Дм.Ульянова дом 4 корп.2 кв.220
5.	Образование	Высшее Д.ф-м.н., профессор
6.	Место работы (если работаете)	Зав.лаб. Ин-т биохимической физики РАН
7.	Опыт работы (где, кем работали)	РАН, профессор МФТИ Колумбийский Ун-т 1993 г. (prof) Baylor college of medicin, prof. 1993-1998 Houston, Texas.

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР» май 2014 г.

1.	ФИО	Леонтьев Константин Михайлович
2.	Год рождения	1979
3.	Член ЖСК с какого года	Да, с 9.02.2011
4.	Собственник квартиры №	Ул. Панферова, дом 8 кв. 32
5.	Образование	Высшее, МГУ им. Ломоносова, диплом с отличием по специальности биофизика
6.	Место работы (если работаете)	ООО «Клирузей Текнолоджис», Главный Архитектор Информационных систем, Управляющий партнер.
7.	Опыт работы (где, кем работали)	ООО «Майкрософт Рус», Архитектор инфраструктуры 8,5 лет. ООО «Верисел-Проекты», 1 год. ОАО «Комбеллга», 3,5 года.

Кандидат в состав Правления ЖСК «РАН СССР» май 2014 г.

1.	ФИО	Чернявский Михаил Евгеньевич
2.	Год рождения	1964 г.
3.	Член ЖСК с какого года	1989 г.
4.	Собственник квартиры № 41	Ул. Панферова дом 8 кв. 41
5.	Образование	Высшее МГУ Филологический фак.
6.	Место работы (если работаете)	ООО «ЭСМИРАДО», генеральный директор
7.	Опыт работы (где, кем работали)	1989-1991 Выпускающий редактор Иновещание Радиокomiteт 1991-1996 МП Инстром, зам.директора, (акционер) 1995-2000 Коммерческий представитель инофирмы 2001- по н.в. Генеральный директор ООО «ЭСМЕРАДО» (собственник)