

МИФЫ И ФАКТЫ

нашего дома

Мало говорящих правду, но еще меньше способных ее слушать
Аврелий Марков

Правда подчас рождает ненависть
Публий Теренций



Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА»
117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1
Телефон +7-495-423-18-88, info@22-1.ru, www.22-1.ru
ИНН 7728091976, КПП 772801001, ОГРН 1037700042544,
ОКПО 45910000, ОКВЭД 68.32.1



Оглавление

МИФ 1. «Правление отказало Ревизионной комиссии в предоставлении документов для проведения ревизионной проверки».	2
МИФ 2. «В ЖСК нет договора с обслуживающей компанией, следовательно, дом никто не обслуживает.».....	3
МИФ 3. «Зачем нам 60 договоров, если можно заключить один с Жилищником? Мы что, холдинг?».....	5
МИФ 4 «Кротов ворует, переводит себе лично в карман 250 000 рублей ежемесячно».	6
МИФ 5. «Люди не хотят Кротова».....	8
МИФ 6. «ГБУ ЖИЛИЩНИК лучше, чем собственное управление в лице ЖСК "КОЛХИДА".	9
МИФ 7. «Общее собрание, назначенная Николаевой Е.Г. и другими членами "инициативной банды" на 31 марта 2018 года - является Общим Годовым Собранием собственников и членов, проходящим в очной форме».	10
МИФ 8. «Дом бесхозный, никто ничего не делает»	12
МИФ 9. «Денег на спец.счете так и не хватает. Кротов проворовался!»	13
МИФ 10. «Лифты не работают по вине Кротова»	15
МИФ 11. «У нас - старожилы - прав больше, чем у вас "только что въехавших" в дом. Мы живем здесь уже 30 лет!».....	17
МИФ 12. «Текущее собрание должно быть отчетно-перевыборным. И нам нужно выбрать нового Председателя ЖСК»	18
МИФ 13. «Нам ничего покупать, заменять и оплачивать не надо, у нас все в доме хорошо. Дом стоял и еще простоит сам по себе 30 лет. Мы не хотим ничего оплачивать. Пусть деньги копятся»	19
МИФ 14. «Кротов самолично увеличил тариф на тепло»	23
МИФ 15. «Кротов не платит МОЭК, хотя собирает с жителей денег больше, чем мы должны платить».	26

МИФ 1. «Правление отказало Ревизионной комиссии в предоставлении документов для проведения ревизионной проверки».

1. «Отказа» Ревизионной комиссии со стороны ЖСК «КОЛХИДА» не было. Документов, подтверждающих это, нет. Есть только «слухи» и «личное предвзятое отношение».

2. Ревизионная комиссия ЖСК (Ревком) состоит из трех ее членов. В течение 2017 года только один из них регулярно интересовался деятельностью как самого кооператива, так и Правления, и в ноябре 2017г., запросил по спискам и актам необходимые документы для подготовки ревизионного заключения, и ему они были предоставлены. Ревизионная комиссия внутри себя должна самостоятельно организовать свою работу.

3. Член Ревкома Кузьмицкая Н.А., называющая себя Председателем Ревкома, не предоставила за два последних года ни одного документа, подтверждающего свои полномочия ни как председателя РК, ни документов, связанных с деятельностью РК, как органа контроля за деятельностью Правления, ни чего бы то ни было другого, что косвенно свидетельствовало о какой-либо деятельности этого органа.

Применительно к будущему времени и организации в ЖСК работы Ревкома, а также того факта, что в течение последних нескольких месяцев в Правление не поступало ни одного заявления от потенциальных желающих работать ревизором (Ревком избирался сроком на 3 года на период с апреля 2015 по апрель 2018 года. Срок полномочий действующего состава Ревкома истекает 23.04.2018г.), а также учитывая полное бездействие этого органа и ведение г-жой Кузьмицкой Н.А., как члена Ревкома, деструктивной и демотивирующей деятельности по подрыву доверия к работе Правления и личности самого Председателя, Правление коллегиально приняло решение об инициировании в рамках годового общего собрания членов (ГОСЧ) вопроса о передаче функций Ревкома внешнему независимому ревизору.

МИФ 2. «В ЖСК нет договора с обслуживающей компанией, следовательно, дом никто не обслуживает.»

1. В 2015 году большая часть жителей дома была категорически недовольна работой по обслуживанию нашего дома ГБУ «Жилищник района Ясенево». ЖСК ежемесячно переводил в ЖИЛИЩНИК крупную сумму денег за обслуживание дома площадью 13056,2 кв.м. При этом, в перечень услуг ГБУ «ЖИЛИЩНИК района Ясенево» входили только электрики, слесари-сантехники, плотники и санитарная обработка дома (уборщицы). Дополнительно к этой сумме, т.е. по отдельным счетам и другим юр. лицам, оплачивались услуги по содержанию лифтов, стояковой электропроводки, щитовой, обслуживанию электроплит, системы ДУ и ППА, общедомовое электричество, дезинсекция, дезинфекция. Общая сумма, расходуемая ЖСК «КОЛХИДА» по данной статье, приведена в таблице ниже.

2. В связи с этим, было принято решение о смене обслуживающей компании и передачи части функций по содержанию и обслуживанию в компанию НП Управдом по цене, меньшей, чем это оплачивалось Жилищнику. При этом, площадь, требующая содержания и обслуживания, увеличилась до 13945,5 кв.м. ввиду заключения договора на содержание и техническое обслуживание с Поликлиникой, помещение которой является неотъемлемой частью конструктива нашего дома и не может быть исключено из содержания и обслуживания (чего по необъяснимым причинам не было сделано ранее).

3. Однако, за период 2016-2017 года Правление ЖСК убедилось в низком качестве услуг, оказываемых со стороны НП Управдом. Было принято решение об очередной смене обслуживающей компании. Правление ЖСК само приступило к поискам кандидатов, а также обратилось к жителям с предложением об организации со стороны активных и желающих работать в данном направлении собственников в поиске компании, которая взяла бы на себя обязанность по содержанию и обслуживанию общего имущества. Все видели объявления, вывешенные Правлением на стендах в течение нескольких (!) месяцев, но за все это время никто из жителей дома не обратился в Правление ЖСК с предложениями. Ввиду чего ЖСК "КОЛХИДА" был вынужден взять на себя функции по содержанию и обслуживанию и начать заключать прямые договоры с контрагентами, которые на сегодняшний день осуществляют весь перечень услуг, относящийся к содержанию и техническому обслуживанию дома. Результат

этих преобразований можно проанализировать по экономической выкладке ниже в таблице:

	2015 г. ГБУ «ЖИЛИЩНИК района Ясенево»	2016 г. НП УПРАВДОМ	2017 г. ЖСК «КОЛХИДА»
Площадь дома (кв.м.)	13056,2	13945,5	13945,5
Техническое содержание и санитарная обработка	230 000 (+/- 10 000) руб/мес	190 000 руб/мес	178 000 руб/мес
Обслуживание различных систем дома (лифтового оборудования, электрики, системы ДУиППА, вентиляции, крыши, подвального помещения и др.)	223 000 руб/мес	155 000 руб/мес	187 000 руб/мес
ИТОГО:	453 000 руб/мес	345 000 руб/мес	365 000 руб/мес

При увеличившейся площади обслуживания дома с 13056,2 кв.м. до 13945,5 кв.м., текущее Правление уменьшило сумму расходов по статье «Техническое содержание и обслуживание». Сэкономленные на этой статье денежные средства позволили погасить долг по отчислениям на спец. счет для взносов на капитальный ремонт и провести ряд работ капитального характера.

МИФ 3. «Зачем нам 60 договоров, если можно заключить один с Жилищником? Мы что, холдинг?»

До 2015 года количество контрагентов ЖСК «КОЛХИДА» (несмотря на договор с ГБУ «Жилищник района Ясенево») исчислялось 29 (!) компаниями. В 2017 году количество контрагентов составило 38 компаний, что всего лишь на 9 компаний больше того, что было в 2015 году. Отдельно отметим, что для опытного бухгалтера количество компаний не имеет значения! А у ЖСК "КОЛХИДА" хороший, опытный бухгалтер. Настоящий профессионал своего дела.

Кроме этого, ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРЯМОГО ДОГОВОРА С КОНКРЕТНЫМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ позволяет нам:

1. КОНТРОЛИРОВАТЬ КАЧЕСТВО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ (что нереализуемо в случае ГБУ Жилищник, т.к. понятия "качество" и "Жилищник" не совместимы).

И еще один очень важный довод в пользу самоуправления и самообслуживания: никакой внешней организации наш с вами дом не будет нужен также, как он нужен нам с вами, потому что мы все в нем живем.

2. СОКРАТИТЬ РАСХОДЫ, т.к. любой контрагент выбирается из нескольких себе подобных по принципу разумного соотношения "цены" и "качества". Выбор контрагента осуществляется членами Правления ЖСК КОЛХИДА на основании анализа полученных коммерческих предложений и документируется.

Именно поэтому, нам удалось сэкономить там, где раньше Ваши средства расходовались бездумно. А именно, речь идет о снижении расходов на «тех.содержание и обслуживание», которые отражены в таблице по предыдущему вопросу.

МИФ 4 «Кротов ворует, переводит себе лично в карман 250 000 рублей ежемесячно».

Для того, чтобы утверждать такое, должны быть **ОЧЕНЬ ВЕСКИЕ** основания и документальные доказательства.

Более того, состояние дома на начало 2016 года и документы нашего ЖСК за всю историю его существования подтверждают тот факт, что слова эти вылетают из уст тех, кто сам ранее был Председателями ЖСК, распорядился средствами ЖСК как своими, нанося тем самым тяжеловосполнимый ущерб, который на сегодняшний день лег тяжелым бременем на всех нас.

Так, только за март 2018 года «инициативная банда» нанесла ЖСК ущерб не менее, чем на 15000 рублей за порчу общего имущества (стенды, залитые клеем, не поддающиеся очистке, стены со следами клея, стёкла входных дверей).

Нам хочется извиниться перед теми семьями, которые на сегодняшний день вынуждены решать проблемы 30-летней давности из бюджета своих семей, не имея при этом ни льгот, ни субсидий по оплате ЖКУ.

Друзья! Мы делаем все возможное, чтобы жизнь в нашем доме стала лучше и дешевле, но нам нужна Ваша помощь, чтобы тормозить тех, по причине действий которых текущее Правление ЖСК вынуждено отвлекаться на пустые суды и информационную пустую переписку с органами контроля. Все эти козни, которые строит «инициативная банда», отвлекают наш коллектив, и без того не многочисленный, но профессиональный и грамотный, от решения других, более перспективных и созидательных вопросов для всего дома. Например, возврат переплаченных с 2009 года денег ПАО «МОЭК» или возврат помещения Поликлиники в собственность ЖСК.

Теперь давайте от слов, перейдем к фактам в виде финансовых документов.

Куда же уходят деньги ЖСК, если не в «карман Кротова»?
Посмотрите в таблицу:

	Доходы	Расходы	
Сальдо на начало 2017 года 40703810438280100097, ПАО СБЕРБАНК	1 096 160,67		
		7 400,00	запрос сведений о кадастровой стоимости помещений
		3 647 868,50	перевод средств на спец счет
		4 931 541,42	оплата услуг и работ 36 поставщикам (из 38)
доход от аренды помещений, агентские вознаграждения	763 801,39	4 631 287,09	оплата услуг МОЭК (ГВС и ТЭ)
возврат от фондов	76 760,01	1 316 007,52	оплата услуг Мосводоканалу
поступления за КУ от жителей, арендаторов и пол-ки, компенсация льгот	15 949 465,42	2 400 302,84	зарплата сотрудников, налоги (НДФЛ и отчисления в фонды)
вступительный взнос нового члена ЖСК	1 000,00	176 218,93	выдано под отчет (авансы)
возврат из пфр	5 077,78	137 763,58	судебные издержки, комиссии банка
Оборот	16 796 104,60	17 248 389,88	
Сальдо на конец 2017 года 40703810438280100097, ПАО СБЕРБАНК	643 875,39		

Отсюда видно, что лишних денег в ЖСК нет и текущее Правление ЖСК, в отличие от предыдущих, не тратит имеющиеся средства на «ежемесячные премии», а каждую копейку стремиться вложить рационально и с пользой для дома. Все остальное – клевета и слухи, распространяемые теми, кто распорядился общим имуществом дома и финансами, как своим, все предыдущие 30 лет и судит о других по себе и своим поступкам.

ВАЖНО: если Вам будут в очередной раз рассказывать сплетни – будьте принципиальны, и потребуйте предоставления документов и доказательств.

МИФ 5. «Люди не хотят Кротова».

Собрание ГОСЧ 2017 года, в котором приняли участие 190 членов ЖСК «КОЛХИДА», подтвердили свое желание видеть Кротова А.В. в роли Председателя ЖСК «КОЛХИДА». Попытки "инициативной банды" признать иные решения правомочными, увенчались ничем, о чем есть подтверждение в виде решения Суда РФ. Желающие могут ознакомиться с данным документом в приемные дни в помещении Правления ЖСК.

Отдельно хотим отметить, что на сегодняшний день альтернативных кандидатов на должность Председателя, отвечающих требованиям к руководителю организации и современным реалиям жизни, законодательству РФ, навыкам работы с техникой, серверами и сайтами, информационными системами, темпам развития сферы ЖКХ, среди озвучиваемых "инициативной бандой" - нет ни одного! К очень большому сожалению. Помимо страстных желаний стать членами Правления, возможностей работать и управлять вверенным комплексом имущества ЖСК эти люди не имеют.

Ознакомится с информацией о нашей команде, а также профессиональном уровне и компетенциях каждого её участника, Вы можете на сайте дома, у консьержа, на экране телевизора или обратившись в Правление ЖСК.

МИФ 6. «ГБУ ЖИЛИЩНИК лучше, чем собственное управление в лице ЖСК "КОЛХИДА".

Люди, которые предлагают подобные «инновации», вероятно, давно НЕ БЫЛИ в домах, где обслуживание осуществляется силами ГБУ Жилищник любого района. Это муниципальные дома, в которых НЕТ И НЕ БУДЕТ НИКАКОГО ПОРЯДКА, РЕМОНТА И КОНТРОЛЯ ЗА РАСХОДОВАНИЕМ СРЕДСТВ ЖИТЕЛЕЙ!

Вероятно, пожилым людям, получающим дотацию от Государства на оплату коммунальных услуг, вопрос "Кем обслуживается дом?" не особо важен. Однако, мы уверены, что молодые семьи с детьми или пока без детей, стремятся жить в мало-мальски комфортных, безопасных и эстетически приятных условиях, которым наш дом с каждым днем соответствует все больше и больше.

Для желающих лично удостовериться в различиях качества управления, предлагаем экскурсию в соседние дома и по нашему дому с комментариями.

Самое важное: ПЕРЕДАЧА УПРАВЛЕНИЯ в ГБУ ЖИЛИЩНИК означает передачу данной организации не только обслуживания, но и ПРАВА РАСПОРЯЖАТЬСЯ ВСЕМИ НАШИМИ ДЕНЬГАМИ (выбор субподрядчиков, проведения расчётов с контрагентами и с самими жителями, составление плана того, что ОНИ считают нужным делать в нашем доме, за что платить, а за что нет и прочее).

МИФ 7. «Общее собрание, назначенная Николаевой Е.Г. и другими членами "инициативной банды" на 31 марта 2018 года - является Общим Годовым Собранием собственников и членов, проходящим в очной форме».

Данное мероприятие не основано на правилах проведения собраний в соответствии ни с Законами РФ, ни с действующим Уставом ЖСК "КОЛХИДА".

Оно сознательно направлено на нарушение Ваших прав на волеизъявление, как и прошлогодняя такая же «встреча», проходящая в аналогичном режиме и организованная теми же лицами.

Аналогичная прошлогодняя "сходка" была признана Судом незаконной, о чем есть соответствующий документ – Решение суда. Участь любого подобного мероприятия предпрещена в силу закона.

Вас опять обманывают, пользуясь вашей доверчивостью и отсутствием времени. Что самое печальное, делают это те же самые люди, которые управляли этим домом последние 30 лет и результатом действий которых стали:

- растрата* денежных средств на несуществующий ремонт швов в размере 1 380 000 руб.(!!!)

* Есть решение Арбитражного суда о признании сделки незаконной, по которому в пользу ЖСК «КОЛХИДА» вынесено решение по возврату Компанией, производившей ремонтные работы, полученных денежных средств.

- бездумная оплата Правлением с 2009 года ПАО МОЭК услуг по поставке тепла по нормативу, повлекшая за собой возникновение дефицита денежных средств на р/с ЖСК КОЛХИДА в размере более 2 500 000 рублей (!!!)
- в результате многолетней работы этих людей ЖСК "КОЛХИДА" на момент ноября 2015 года являлся банкротом, т.к. имел долгов перед внешними поставщиками больше, чем денег на расчётном счёте.

- большую часть времени управления домом осуществлялось людьми, не имеющими ни соответствующих компетенций, ни достаточного уровня образования для обслуживания и контроля сложных инженерных конструкций и коммуникаций дома. В результате, кроме всего вышеперечисленного, за 30 лет в доме ни разу не проводился капитальный ремонт подвальных коммуникаций, электрики, квартирных стояков канализаций и т.п.

Эти "управленцы" тратили наши с Вами деньги на «рюшечки» в виде "косметического ремонта", в то время как внутренние системы дома объективно пришли в негодность или вышли из строя вовсе.

УБЕДИТЕЛЬНО ПРОСИМ ВАС БЫТЬ БДИТЕЛЬНЫМИ И ОТВЕТСТВЕННЫМИ ЗА СВОИ РЕШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С УЧАСТИЕМ В УПРАВЛЕНИИ ДОМОМ.


МИФ 8. «Дом бесхозный, никто ничего не делает»

Техническое обслуживание и содержание нашего дома осуществляется ЖСК "КОЛХИДА" самостоятельно. Дом обслуживается командой из более чем 20 высококвалифицированных специалистов, многие из которых работают в нашем доме не первый год и знают его проблемы и потребности.

Те технические вопросы, которые были решены ЖСК "КОЛХИДА" за прошедший 2017 год, будут подробно описаны в Отчете коменданта ЖСК "КОЛХИДА". Сам текст отчета Вы сможете получить вместе с материалами к собранию и/или скачать на сайте www.22-1.ru

МИФ 9. «Денег на спец.счете так и не хватает. Кротов проворовался!»

Давайте не будем голословными и обратимся к фактам, которые подтверждены документально:

 **СБЕРБАНК**
Всегда рядом

117997, Москва, ул. Вавилова, д. 19
Телефон: 8 (800) 555-5-177
факс: +7 (495) 957-57-31, +7 (495) 747-37-31
sberbank@sberbank.ru, www.sberbank.ru


ЖСК "КОЛХИДА"

117588, г.Москва, ул. Тарусская, дом 22, корп. 1

Справка

На Ваш запрос № 2 от 02.03.2018 ПАО Сбербанк сообщает об остатках денежных средств на расчетных счетах ЖСК "КОЛХИДА" (ИНН 7728091976) по состоянию на 01.01.2018 в ВСП № 9038/01856, Московский банк ПАО Сбербанк

1	2	3	4
Номер счета	Вид счета	Цифровой код вида валюты счета (в соответствии с Общероссийским классификатором валют)	Остаток денежных средств на счете (руб., коп./вал.)
40703810438280100097	Расчетный	810	643 875,39
40705810338000000307	Специальный	810	6 584 867,14



ОАО «Сбербанк России»
Московский банк
Ведущий специалист по обслуживанию
корпоративных клиентов ВСП №
Денисов И.А.

643 875,39
6 584 867,14

ПАО СБЕРБАНК
ИСПОЛНЕНО 02.03.2018
Подписано: электронной подписью

А ещё давайте взглянем на таблицу - срез экономического состояния нашего ЖСК:

	Ноябрь 2015 года	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.
Задолженность перед внешними контрагентами	-1 330 228,49	отсутствует	отсутствует
Состояние спец.счета	366 054,74	2 468 088,79	6 584 867,14
Задолженность по спец.счету	-260 723,26	-1 279 484,21	отсутствует
Задолженность жителей перед ЖСК	-736 744,03	-427 061,45	-406 630,75
Переплата в МОЭК за ТЭ	-1 223 643,28	отсутствует	отсутствует

Вам не кажется закономерным, что "инициативная банда", действия которой уже привели к состоянию, описанному в столбце "Ноябрь 2015 года", когда ЖСК был банкротом, сейчас вновь стремится прийти к власти? Уж не для того ли, чтобы очередной раз сделать "косметический ремонт" или они вновь почувствовали наживу, видя состояние спец.счета? И где раньше была хваленая «Ревизионная Комиссия» с ее Председателем, когда наши с вами деньги разбазаривались то Жилищнику, то ЛидСтрою (за швы), то на премии членам Правления?!

НИ ОДНОГО АКТА РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ И ПОПЫТКИ ПРОВЕДЕНИЯ АУДИТА ЗА МНОГИЕ ГОДЫ!

К слову сказать, эти люди почти в КАЖДОМ Протоколе заседания правления (а собирались они ежемесячно) назначали себе премии (при законодательном запрете на такие действия и отсутствие полномочий). При желании, Вы можете ознакомиться с этими документами и лично во всем убедиться. И так продолжалось с момента основания ЖСК (1984 год) до ноября 2015 года. Это нормально?! При том, что на ноябрь 2015 года у нас были долги, как перед внешними контрагентами, так и на спец.счет! И ни тогда, ни сейчас в ЖСК не было и нет «Резервного фонда», за который бывшее Правление (есть Протоколы) выдавало «СУММУ СРЕДСТВ, НА РАСЧЕТНОМ СЧЕТЕ», которая формируется из ежемесячных оплат ЖКУ жителями! В то время, как «РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД» должен был аккумулироваться на отдельном счете или субсчете (аналогично спец.счету), где бы собирались все денежные средства, сэкономленные от хозяйственной деятельности за период. Где этот фонд?!

МИФ 10. «Лифты не работают по вине Кротова»

Качество установленных в нашем доме лифтов, произведенных Щербинским Лифтовым Заводом (ЩЛЗ), таково, что при всех равных, данные лифты по своим эксплуатационно-техническим характеристикам на сегодняшний день – самые худшие и самые дешевые из существующих на рынке.

Немного из истории вопроса:

Во время работы в качестве Председателя Правления ЖСК КОЛХИДА Борисовой О.А. до нашего дома, наконец, дошла очередь и решился вопрос о бесплатной замене ЖСК всех лифтов за счет государства и государственной программы по замене лифтового оборудования с вышедшим сроком эксплуатации.

До этого в доме действительно было установлено лифтовое оборудование советских времен, которое по данным тех.паспортов считалось вышедшим из сроков допустимой эксплуатации.

В результате этого, «узким кругом лиц» было принято решение о замене лифтов на конкретные модели с конкретной начинкой.

Организация, производившая замену лифтов, предупредила Председателя Борисову О.А. о том, что "в предложенной Государством схеме комплектации лифтов от ЩЛЗ - лифты работать не будут." Для улучшения качества их работы и облегчения последующей эксплуатации обслуживающей организацией было предложено "доплатить порядка 300 000 руб. и получить на выходе лифтовое оборудование, оснащенное более качественной электроникой".

А так как решение данного вопроса не выносилось на рассмотрение всех собственников дома, а было рассмотрено так же, как было заведено 30 лет до этого - узким кругом "старожилов", то, естественно, было принято решение НЕ ТРАТИТЬ ДЕНЬГИ НА ДООСНАЩЕНИЕ ЛИФТОВ и поставить лифты в той комплектации, которая предполагалась в рамках государственной программы. Зато даром!

По мнению всех обслуживающих за последние 3 года данные лифты компаний - эти лифты нормально работать не будут никогда.

Попытки текущего Правления решить вопрос качества работы лифтов за счет смены алгоритма их движения - ни к чему не привели. Лифты реагируют на все сквозняки, все перепады напряжения и нарушение условий эксплуатации (например, "стояние в дверях"). Эти три причины без конца выводят лифтовое оборудование из строя. В дополнение к ним, есть еще один - низкое качество

электронных комплектующих (то самое «НО», о котором изначально говорили монтажники, предлагая альтернативу).

Но хуже всего, тот факт, что заменить электронные комплектующие можно только на такие же качества другие комплектующие, т.к. к непрофессионально и самовольно-выбранным предыдущим Правлением «лифтам из Щербинки» ничего другое не подходит в виду несовместимости.

Улучшение работы лифтового оборудования требует отдельного обсуждения всеми нами в рамках годового собрания и принятия решений со стороны всех собственников, т.к. данные затраты квалифицируются как "затраты капитального характера", а следовательно должны оплачиваться либо со спец.счета, либо на эти цели нужно отдельно собирать средства.

В связи с вышесказанным, действующее Правление ЖСК «КОЛХИДА» снимает с себя ответственность за качество работы существующих лифтов, которые приобретались ранее без согласования с собственниками. Также, решение вопроса лифтов текущим Правлением не рассматривается как "задача с приоритетом номер один". Но текущее Правление обязуется поддерживать работоспособность лифтового оборудования по мере необходимости и в рамках возможного.

ОТДЕЛЬНО ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ, что в связи с низким качеством лифтового оборудования и частотой выхода из строя отдельных элементов, их ремонт требует от ЖСК незапланированного по смете выделения денежных средств. Это неизбежно приводит к наличию перерасхода по смете.

МИФ 11. «У нас - старожилов - прав больше, чем у вас "только что въехавших" в дом. Мы живем здесь уже 30 лет!»

В соответствии с Гражданским и Жилищным законодательством РФ время проживания в доме не приравнивается к стажу. Поэтому, единственным определяющим фактором прав и полномочий каждого собственника является само право собственности на жилое помещение.

Но не стоит забывать, что вместе с правами, мы принимаем на себя обязательства и ответственность. Так, собственник имеет право распоряжаться принадлежащим ему недвижимым имуществом, а также, несет ответственность за содержание общего имущества.

Если собственник хочет принимать решения в отношении общего имущества, то он может стать членом ЖСК. Тем самым, его права увеличатся, а вместе с ними увеличится ответственность за принятие решений в отношении уже общего имущества.

Возраст, период проживания и его продолжительность, половая или религиозная принадлежности - не являются основаниями для получения бОльших прав и полномочий, чем у других более молодых собственников, проживающих с Вами в одном доме.

МИФ 12. «Текущее собрание должно быть отчетно-перевыборным. И нам нужно выбрать нового Председателя ЖСК»

Годовое общее собрание членов ЖСК «КОЛХИДА» 2018 года не является отчетно-перевыборным в виду того, что:

1. В 2015 году единственным выбранным членом правления стал Кротов А.В. Срок действия полномочий других членов Правления и Правления, как органа, закончились и не были подтверждены.
НО, с целью формирования полноценного коллегиального органа Правления ЖСК, без которого управление ЖСК невозможно,
2. В 2016 году Кротовым А.В. было инициировано Общее Собрание Членов ЖСК «КОЛХИДА», в рамках которого ПРОДУМАННО:
 - было сформировано Правление в четко-определенном количественном составе в 5 чел.;
 - были доизбраны новые 4 члена Правления;
 - и подтверждены полномочия Кротова А.В. как Председателя ЖСК сроком на 3 года.

Таким образом 30 июня 2016 года в ЖСК «КОЛХИДА» был сформирован полноценный орган управления, все члены которого имеют одинаковый срок действия полномочий.

Данное решение членов ЖСК подтверждается Протоколом ГОСЧ №2 от 03.07.2016 года.

В связи с этим, отчетно-перевыборное собрание будет проведено в ЖСК "КОЛХИДА» в 2019 году.

Все остальное, что происходит по инициативе "банды", состоящей из "старожилов" этого дома и "экс-Правления ЖСК", является грубейшим нарушением Законодательства РФ и подтверждением их безграмотности и полнейшей некомпетентности.

МИФ 13. «Нам ничего покупать, заменять и оплачивать не надо, у нас все в доме хорошо. Дом стоял и еще простоит сам по себе 30 лет. Мы не хотим ничего оплачивать. Пусть деньги копятся»

Любой жилой дом является не только сложным инженерно-техническим сооружением, а также объектом, требующим регулярного обслуживания и ремонта. Все это необходимо для того, чтобы поддерживать здание в пригодном для проживания состоянии. Ремонт дома можно условно поделить на два уровня сложности: **текущий ремонт** - аналог регулярного технического обслуживания автомашины (как технический осмотр) и **капитальный ремонт** - замена или восстановление работоспособности какой-то из систем (как восстановление автомобиля после серьезной аварии).

Здание дома - это комплекс различных технических конструкций и системы, например, "подвальная канализация", "стояковая канализация", "лифтовое оборудование", "стояковая электропроводка", "система отопления", "системы ГВС", "система ХВС" и т.п., все вместе это позволяет нам, простым обывателям, получать «блага» жизни, не задумываясь о том «как» и «что» делает это возможным. Каждая из этих систем имеет свой срок службы. Когда срок службы подходит к концу или объективно находится на пределе возможности дальнейшей эксплуатации - возникает необходимость капитального ремонта системы.

Например, как в ситуации с лифтовым оборудованием - закончился срок эксплуатации и лифты пришлось заменить. Тоже самое касается всего остального в доме. Однако, надо заменить, что уровень расходов на текущий и капитальный ремонт существенно отличаются. Продолжая аналогию с автомобилем: это тоже самое, что сравнивать стоимость ремонта бензонасоса (текущий ремонт для дома) со стоимостью ремонта двигателя (капитальный ремонт для дома).

Совершенно очевидно, что дом с 30-летней историей, находящийся под управлением людей, не имеющих ни инженерного, ни строительного образования и, в принципе, далеких от понимания функционирования многих из систем дома, накопил ряд проблем, требующих капитальных трат на их устранение.

И это неизбежно и нормально, так как на земле нет ничего вечного. Даже наш дом имеет свой запас прочности, оцениваемый при строительстве интервалом 50-60 лет. И если дом не поддерживать и не заниматься капитальным ремонтом, то спустя этот период можно ожидать серьезных разрушений как стен и фундамента здания, так и прочих жизненно важных систем дома.

Поэтому, чтобы не доводить дом до полного обветшания и/или разрухи, Правление ЖСК, как могло, все 30-лет производило капитальный ремонт то одной, то другой системы. Жаль только, что качество контролировалось не всегда.

Текущим Правлением ЖСК за прошедшие два года (2016 г. и 2017 г.) были произведены следующие траты капитального характера:

РАСХОДЫ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА	2016-2017 гг, руб.
ООО "ИК "АЛЬФА-СОЮЗ" (ремонт подъездной группы)	140 000,00
ООО "ЛЮКС-ДИЗАЙН" (металлические двери)	94 600,00
ООО "ИСЗ" (проект пож.безопасности в колясочной)	55 986,00
ООО "Специализированное предприятие "ПРАКТИКА" (№71-2016КРл)	33 315,45
Модернизация и ремонт коммуникаций в подвале (замена задвижек, труб ГВС, кранов, ливневой канализации, пожарных труб)	204 196,84
Итого потрачено на капитальный ремонт (руб.) (факт):	528 098,29

Данные расходы, являясь капитальными, были вынужденно оплачены из денег, отведенных для проведения текущего ремонта. Кроме того, они НЕ БЫЛИ запланированы и имели статус ЭКСТРЕННОГО ремонта.

А с учетом того, что Правление ЖСК не имеет права единолично распоряжаться средствами спец.счета без проведения ГОСС и учета мнения всех собственников, возместить потраченные денежные средства на расчётный счёт ЖСК со счета кап. ремонта (спец.счета), и тем самым компенсировать перерасход по смете, ЖСК единолично не смогло. Во-первых, потому что это компетенция всех собственников, которые должны принять соответствующее решение в рамках Общего собрания собственников, во-вторых, потому что в рамках прошлого Собрания собственников, по данному вопросу кворума не было.

Тем не менее, потребности дома в ремонте, как текущем, так и капитальном, не могут "подождать". Ситуация с текущей в подвале канализацией или недавнее восстановление лифтового оборудования, на котором сгорела плата управления дверьми, не могут быть отложены "на потом", до момента принятия решений собственниками на Общем собрании, которое проходит раз в год и экстренная организация и проведение которого сопряжена с тратой большого количества как времени, так и денег.

И если, объективно, необходим какой-то ремонт, то Правление ЖСК единогласно принимает решение его произвести за счет текущих средств.

В надежде на сознательность всех собственников, Вашу ответственность за содержание общего имущества и принятие решения о компенсации произведенных со стороны ЖСК расходов капитального характера в размере 528 098,29 руб. на расчетный счет ЖСК.

Прошлогодняя межведомственная комиссия оценила наш дом на "3" (удовлетворительно). Это значит, что в доме есть проблемы, которые требуют нашего с Вами внимания и решения, а именно:

- самая серьезная из них - восстановление стояковой электропроводки. Состояние стояковой электропроводки оценено различными независимыми экспертами как экстремальное (аварийное). Провода разогреты местами до 150 градусов. И это понятно, т.к. расчетная мощность дома, на момент его строительства, очень сильно отличается от той, что мы имеем сейчас. Экономия средств в решении данного вопроса сопряжена с огромными рисками как для жизни людей, так и для состояния дома. Поэтому любой вопрос надо решать прежде всего с позиции ЗДРАВОВОГО СМЫСЛА и БЕЗОПАСНОСТИ. При текущем состоянии проводки никто из нас с Вами от пожара не застрахован.


- вторая проблема – это собственные приборы учета тепла. Это те самые узлы дома, которые помогут нам с Вами экономить деньги и не допускать переплат в адрес МОЭК. Эти траты также оправданы и разумны, т.к. сегодня потраченные деньги окупятся в кратчайшие сроки и избавят нас с Вами от поборов, которые совершенно бессовестно совершает МОЭК.

Установка новых ОбщеДомовых Приборов Учета (ОДПУ) обойдется нашему дому в сумму 992 451 руб. Данные траты окупятся за один отопительный сезон!!! Подробнее об этом можно почитать ниже, в вопросе, посвященном МОЭК.

Безусловно, мы можем и дальше заниматься накоплением денежных средств на спец.счете, и даже верить в то, что их хватит в 2035 году на капитальный ремонт всех систем дома. Но, признайтесь себе, также ли Вы беспечно относитесь к собственным накоплениям и возникающим у вас нуждам? Согласитесь, если больного спасет срочная операция, родственники не станут ждать получения дотации от государства. Ведь так? Тогда почему в отношении дома, в котором мы все с Вами живем и живем именно СЕЙЧАС, мы поступаем иначе?

В конечном счете, тратя деньги с р/с на капитальные вложения, мы потом не имеем денежных средств на выполнение именно текущего ремонта. И эта

ситуация будет накапливаться дальше и разрастаться как снежный ком. Поэтому, МЫ ПРИЗЫВАЕМ ВСЕХ ОСОЗНАННО И РАЗУМНО относиться к решению вопросов ремонта нашего с вами общего имущества и управления денежными ресурсами, которые на сегодняшний день, благодаря действиям текущего Правления ЖСК, удалось саккумулировать на спец.счете (смотрите выписку из банка):

 **СБЕРБАНК**
Всегда рядом

117997, Москва, ул. Вавилова, д. 19
Телефон: 8 (800) 555-5-777
факс: +7 (495) 957-57-31, +7 (495) 747-37-31
sberbank@sberbank.ru, www.sberbank.ru


ЖСК "КОЛХИДА"

117588, г.Москва, ул. Тарусская, дом 22, корп. 1

Справка

На Ваш запрос № 2 от 02.03.2018 ЦАО Сбербанк сообщает об остатках денежных средств на расчетных счетах ЖСК "КОЛХИДА" (ИНН 7728091976) по состоянию на 01.01.2018 в ВСП № 9038/01856, Московский банк ЦАО Сбербанк

1	2	3	4
Номер счета	Вид счета	Цифровой код вида валюты счета (в соответствии с Общероссийским классификатором валют)	Остаток денежных средств на счете (руб., коп./вал.)
40703810438280100097	Расчетный	810	643 875,39
40705810338000000307	Специальный	810	6 584 867,14



ОАО «Сбербанк России»
Московский банк
Ведущий специалист по обслуживанию
корпоративных клиентов ВСП №
Денисова И.А.

643 875,39
6 584 867,14

ЦАО СБЕРБАНК
ИСПОЛНЕНО 02.03.2018
Подписано электронной подписью

Ваши личные симпатии или неприязнь к кому-то из членов Правления не должны влиять на **ЗДРАВЫЙ СМЫСЛ** при решении таких серьезных вопросов.

МИФ 14. «Кротов самолично увеличил тариф на тепло»

Порядок расчётов с жителями по услуге «ОТОПЛЕНИЕ» ВО ВСЕХ ДОМАХ ГОРОДА МОСКВЫ ОДИНАКОВ. Этот расчет регулируется Российским законодательством (в том числе, ст.157 ЖК РФ и ПП РФ №354).

Изменения тарифа по услуге «ОТОПЛЕНИЕ» происходит в 3 случаях:

1) изменение тарифа самой услуги;

Регламентируется и контролируется только Постановлениями Региональной Энергетической Комиссии Москвы или Приказами Департамента экономической политики и развития города Москвы. При этом тарифы утверждаются на следующий календарный год. Увеличение тарифа происходит с 1 июля каждого года:

Тариф с 01.01.2016, руб.	Тариф с 01.07.2016, руб.	Тариф с 01.01.2017, руб.	Тариф с 01.07.2017, руб.	Тариф с 01.01.2018, руб.	Тариф с 01.07.2018, руб.
1944,62	2101,52	2101,52	2199,24	2199,24	2279,95

2) стандартное ежегодное изменение показателя «среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год», являющегося первой частью обязательной ежегодной корректировки;

Ежегодный расчёт данного показателя – прямая обязанность руководства управляющей компании или её бухгалтерии. Формула расчёта такова:

$$\begin{array}{l} \text{ОБЩЕЕ} \\ \text{КОЛИЧЕСТВО} \\ \text{ТЕПЛА ЗА} \\ \text{ПРОШЛЫЙ} \\ \text{ГОД, по} \\ \text{общедомовым} \\ \text{приборами учёта} \end{array} \div \begin{array}{l} 12 \\ \text{месяцев} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{ОТАПЛИВАЕМАЯ} \\ \text{ПЛОЩАДЬ ДОМА} \\ 13056,4 \\ \text{КВ.М.} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Среднемесячный} \\ \text{объем} \\ \text{потребления} \\ \text{тепловой} \\ \text{энергии на} \\ \text{отопление за} \\ \text{предыдущий год} \end{array}$$

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ТЕПЛА ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД - берётся ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО из ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ, признаваемых как управляющей компанией, так и ПАО «МОЭК». В нашем случае это «ДАННЫЕ ОБЩЕДОМОВЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА». Именно поэтому ВАЖНО, чтобы они ИСПРАВНО РАБОТАЛИ. Без них расчет со стороны МОЭК ведется по нормативу, а это на 30% дороже стандартной среднемесячной величины счёта, что **только за год** может составить до 1 500 000 рублей (!) дополнительных выплат в МОЭК. И всё из нашего с вами кармана!

Поэтому, **УСТАНОВКА СВОИХ ПРИБОРОВ УЧЕТА ТЕПЛА ОПРАВДАНА (!)**.

Их стоимость окупится за 9 месяцев = «один отопительный сезон»!

Если наши приборы окончательно выйдут из строя, то 1 500 000 руб уйдут в ПАО «МОЭК», а не на модернизацию нашей системы отопления. Поэтому, разумным выбором будет вложение этих денег в дом!

- 3) **Непосредственно**, в случае, **обязательной стандартной ежегодной корректировки** – когда происходит уравнивание между фактически собранными средствами и теми, которые, действительно, требовалось собрать для оплаты потреблённого тепла.

Данная корректировка может быть проведена как в пользу жителей (возврат жителям), так и в пользу ПАО «МОЭК» (доначисления жителям в пользу МОЭК).

Таким образом,

- за **12 месяцев 2016** года сумма доначисления в пользу МОЭК составила

639 040, 26 руб.;

-за **12 месяцев 2017** года сумма возврата всем жителям составила

536 642,53 руб.

СООТВЕТСТВЕННО, общая сумма корректировки по расчетам с МОЭК за **2016-2017** гг. составила доначисления в пользу МОЭК, но не 639 040,26 руб., а $639\ 040,26 - 536\ 642,53 = 102\ 397,73$ руб.

КАКИМ ОБРАЗОМ ФОРМИРУЕТСЯ СУММА по строке «ОТОПЛЕНИЕ» В ВАШЕЙ КВИТАНЦИИ:

Итоговая стоимость услуги «Отопление» (см. ПП-354), считается по формуле:

$$\begin{array}{l} \text{Среднемесячный} \\ \text{объем} \\ \text{потребления} \\ \text{тепловой} \\ \text{энергии на} \\ \text{отопление} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Отапливаемая} \\ \text{площадь} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Тариф,} \\ \text{утвержденный} \\ \text{Департаментом} \\ \text{Экономической} \\ \text{Политики} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Стоимость} \\ \text{услуги} \\ \text{«ОТОПЛЕНИЕ»} \end{array}$$

Пример расчёта:

Площадь, кв. м	с 01.01.2016, руб.	с 01.07.2016, руб.	с 01.01.2017, руб.	с 01.07.2017, руб.	с 01.01.2018, руб.	с 01.07.2018, руб.
37	0,0117*37*194 4,62=841,83	0,0117*37*210 1,52=909,75	0,013785*37*2 101,52=1071,87	0,013785*37*2 199,24=1121,71	0,01224337*37 *2199,24=996,2 7	0,01224337*37 *2279,95=1032. 82
58	0,0117*58*194 4,62=1917,39	0,0117*58*210 1,52=1426,09	0,013785*58*2 101,52=1680,23	0,013785*58*2 199,24=1758,36	0,01224337*58 *2199,24=1561. 71	0,01224337*58 *2279,95=1619. 03
78	0,0117*78*194 4,62=1774,66	0,0117*78*210 1,52=1917,85	0,013785*78*2 101,52=2259,62	0,013785*78*2 199,24=2364,69	0,01224337*78 *2199,24=2100. 24	0,01224337*78 *2279,95=2177. 31

Видите, что размер оплаты за услугу не увеличился, как сообщают слухи, а наоборот - уменьшился с 01.01.2018г.? А с 01.07.2018 он снова увеличится, но всё равно будет меньше (!) чем в 2017г.

ВСЕ ЭТО СТАЛО ВОЗМОЖНЫМ БЛАГОДАРЯ УСТАНОВЛЕННОЙ СИСТЕМЕ АСКУРДЭ и ПОСТОЯННОМУ КОНТРОЛЮ ЗА ИСПРАВНОСТЬЮ ПРИБОРОВ СО СТОРОНЫ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК.

Используя эти данные, Вы можете взять свои квитанции за 2016-2018 гг. и самостоятельно все еще раз проверить. Зная значение показателя и тарифы, вы легко убедитесь в точности расчетов бухгалтерии.

Пожалуйста, выбирайте ДОСТОВЕРНЫЕ источники информации!

МИФ 15. «Кротов не платит МОЭК, хотя собирает с жителей денег больше, чем мы должны платить».

Первое: ЖСК «КОЛХИДА» ЕЖЕМЕСЯЧНО оплачивает услугу «Отопление» в адрес ПАО «МОЭК». В связи с чем, **ОБЪЕКТИВНО ДОЛГОВ ПЕРЕД МОЭК у ЖСК НЕТ!** Оплата проводится по должному расчету, т.е. на основании данных АСКУРДЭ и, получаемых из АСКУРДЭ, «посуточных ведомостей».

Оплата является не прихотью Кротова, а обязательством со стороны ЖСК, в рамках заключенного между ЖСК и МОЭК Договора.

	Суммы выплат в МОЭК (ТЭ)	
2016 год	3 257 040,04 руб.	доначисления в пользу МОЭК 639 040, 26 руб.
2017 год	3 782 587,30 руб.	переплата (для возврата жителям) 536 642,53 руб.

Второе: А зачем платить больше того, что потребил дом?!

Пример: средний вес буханки хлеба 500 грамм. Обычная цена 30 рублей.

Вы приходите в магазин, покупаете стандартную буханку хлеба, но кассир Кузьмина вам сообщает, что «раз у нас в магазине не работают весы, то есть вероятность, что именно ваша буханка хлеба стоит не 30 (как обычно), а 50 рублей! Будьте любезны оплатить!»

Ваши действия?

Тоже самое происходит между ЖСК и МОЭК. Правление ЖСК, в лице Председателя Кротова А.В., **ОБЯЗАНО** решать такие вопросы и отстаивать права жителей (покупателей). В это время некоторые Члены Ревизионной Комиссии предлагают обратное – оплатить все, что начислено! Т.е. **«СОГЛАСИТЬСЯ С КАССИРОМ И КУПИТЬ БУХАНКУ ХЛЕБА ПО ЦЕНЕ 50 РУБ., ЗНАЯ, ЧТО ЕЕ «КРАСНАЯ ЦЕНА» 30 РУБ.!»** И как, скажите, относиться к таким заявлениям и рекомендациям РевКома, кроме как к вредительству?

МОЭК же периодически в произвольные моменты времени считает наши домовые приборы учета тепла – вышедшими из строя и предлагает за год, кроме уже оплаченных 3 782 587,30 руб, **ОПЛАТИТЬ РАЗОВО ЕЩЕ ОКОЛО 1 500 000 руб.**, т.е. по 115 руб. с 1 кв.метра, а это значит, что:

«ОДНУШКИ» доплатят 115 руб. * 37 кв.м. = 4255 руб

«ДВУШКИ» доплатят 115 руб * 56 кв.м. = 6670 руб

«ТРЕШКИ» доплатят 115 руб * 78 кв.м. = 8970 руб.

СКОЛЬКО ЕЩЕ МЫ БУДЕМ СЛУШАТЬСЯ «ДОБРОГО КАССИРА» и УМНУЮ «РЕВИЗИОННУЮ КОМИССИЮ» или, все-таки, СТАНЕМ НАКОНЕЦ-ТО ХОЗЯЕВАМИ СИТУАЦИИ И РЕШИМ ПОБОРОТЬСЯ ЗА СВОИ ПРАВА и СВОЙ КОШЕЛЕК?!

Именно эту «борьбу» от Вашего имени сейчас ведет Правление ЖСК, и непосредственно Кротов А.В. Опираясь на данные системы АСКУРДЭ (Спасибо всем тем, кто поддержал эту идею и проголосовал «ЗА!» ее установку в прошлом году), ЖСК ОПЛАЧИВАЕТ ТОЛЬКО ТО ТЕПЛО, КОТОРОЕ РЕАЛЬНО ПОТРЕБИЛ ДОМ, а не то, которое нам «якобы поставил» МОЭК.

И тем самым, МЫ ЭКОНОМИМ НАШИ С ВАМИ ДЕНЬГИ!