



## УТВЕРЖДЕН

Решением Годового Общего собрания  
членов ЖСК «КОЛХИДА»

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

### ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ЗА ПЕРИОД С 01.06.2018 Г. ПО 31.05.2019 Г.

#### 1. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ТАРУССКАЯ УЛ., Д.22, КОРП.1

Состояние расчетного счета и специального счета капитального ремонта на 31.03.2019 г.

<b>РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ЖСК «КОЛХИДА»</b>	<b>770 470, 68 руб.</b>
+ депозит, открытый на денежные средства, выигранные через суд	<b>1 030 000, 00 руб.</b>
<b>СПЕЦ.СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА</b>	<b>10 734 500, 00 руб.</b>
+ проценты, начисленные после закрытия депозита	<b>347 887, 00 руб.</b>

Долги ЖСК «КОЛХИДА» на момент 31.03.2019 г. (подтвержденных официальными документами) перед внешними организациями **ОТСУТСТВУЮТ**.

**Перерасход** по сметам за период с 01. 06.2018 г. по 31.03.2019 г. **ОТСУТСТВУЕТ**.

#### 2. ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ И КОМЕНДАНТА О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ

За отчетный период со стороны ЖСК «КОЛХИДА» были проведены следующие работы:

##### капитальные работы:

- замена канализационных труб, а именно демонтаж изношенного участка чугунных труб, вышедших из строя, общей протяжённостью 20 погонных метров, а также монтаж новых канализационных линий, общей протяженностью 20 погонных метров;
- замена задвижек, вышедших из строя (задвижка диаметром 100 мм стальная винтовая – 3 шт.) с целью приведения запорной арматуры контура системы пожаротушения в соответствие условиям эксплуатации.

##### работы по пожарной безопасности:

- проведен аудит систем пожарной безопасности.
- произведен полноценный ремонт всех пожарных шкафов: шкафы были очищены от мусора, стены внутри них были прогрунтованы, прошпатлеваны, проштукатурены и затем покрашены, заменены замки и щеколды на всех дверях всех пожарных шкафов, корзины-держатели пожарных шлангов восстановлены и покрашены, с нуля были сделаны 15 шт. корзин-держателей;



- произведена подготовка системы «Внутренний противопожарный водопровод», используемой при пожаротушении, а именно:
  - отрегулированы и приведены в действующее состояние все пожарные гидранты (93 шт.). Давление соответствует нормам: расход "диктующего" пожарного крана: 2,5 л/с, максимальное рабочее давление во внутреннем пожарном водопроводе: 0,9 МПа;
  - вместо пришедших в негодность пожарных рукавов приобретены новые (95 шт.).
  - впервые за долгие годы произведена перекачка пожарных рукавов. По требованиям пожарной безопасности перекачку пожарных рукавов необходимо осуществлять каждые полгода;
  - перекачанные пожарные рукава были подключены к пожарным гидрантам;
- проведены очередные успешные испытания внутреннего пожарного водопровода;
- закуплены и установлены соединительные головки для пожарных патрубков для присоединения рукавов пожарных машин (возле входа в подвал с северной стороны дома);
- в общих коридорах наклеены пожарные знаки, указывающие направление эвакуации в случае пожаров.

#### **регулярные и разовые работы:**

- подготовка и успешная сдача дома к весенне-летней 2018 года и осенне-зимней эксплуатации 2018-2019 года;
- гидрофобизация и покраска ребер жесткости дома на 1-ом и на 23-ем этажах;
- мытье мусоропроводов в 2018 году;
- подготовка к собраниям собственников и членов 2019 года;
- частичное восстановление документации по дому из архива Моспроекта;
- регулярное взаимодействие с ресурсо-снабжающими организациями и внешними контролирующими организациями;
- переписка и работа с внешними контрагентами, в части проведения оценки внутреннего состояния системы канализации, энергосбережения и электрохозяйства. Сбор и анализ коммерческих предложений;
- участие в разработке и в согласовании с ПАО МОЭК проекта замены общедомового прибора учета;
- смена поставщика услуги «Антенна» для жителей дома с целью экономии средств собственников по оплате данной услуги (172 руб. вместо 215 руб., что обеспечило снижение тарифа на 20% в и экономию денежных средств собственников до 516 руб/год с абонента), а также – улучшение качества самой услуги (59 каналов вместо 15 и возможность просмотра цифрового телевидения – 100 каналов в формате MPEG);
- проведено обучение сотрудников по программам:
  - правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок;
  - правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (выше 1000 В АТП с правом ОРП);
- ведение претензионной работы и обработка обращений жителей.



### 3. ОТЧЕТ ПО СУДЕБНО-ПРЕТЕНЗИОННОЙ РАБОТЕ

Требуется отметить, что данное направление работы Правления заняло в течение отчетного периода значительное количество времени и усилий, вопреки допустимому и, тем более, запланированному.

Вместо осуществления работы по управлению домом, членам Правления приходилось непрерывно отвечать на многочисленные претензии жителей, а также однотипные претензии и письма органов власти и управления – ретранслирующих жалобы жителей по различного рода вопросам.

Тем не менее, Правлению ЖСК удалось принципиально решить некоторые проблемы, многие годы стоящие перед кооперативом, как организацией, и жителями, как потребителями и плательщиками услуг. Так:

- в Арбитражном суде г. Москвы ЖСК «КОЛХИДА» отстоял право жителей оплачивать счета ПАО МОЭК по фактическим показаниям общедомовых приборов учета тепла, а не по нормативу, как рассчитывал и выставлял счета все предыдущие года ПАО МОЭК и заявлял с в своих исках. В общей сложности, состоялось более 10 судебных заседаний по нескольким расчетным годам.
- Был завершен судебный процесс в Арбитражном суде г. Москвы с компанией ООО «Лидстрой» по иску о возврате на расчетный счет ЖСК стоимости некачественно произведенного ремонта межпанельных швов. Дело было рассмотрено во всех судебных инстанциях (длилось 2 года), заканчивая Верховным судом РФ;
- Была продолжена работа с дебиторской задолженностью как со стороны жителей, так и со стороны Арендаторов.

В течение отчетного периода ЖСК «КОЛХИДА» участвовало в 4 (четырёх) судебных процессах:

- **Дело № 33-4335/2019 (Гражданский процесс).**

Истцы: Дроникова М.А., Сурнова В.К., Комаров В.А., Кулешов В.К., Дюба Т.А., Большакова И.Ю., Айвазова Э.Д., Дроздов Д.С., Украинец И.В., Афанасьева Н.П., Головченко В.А., Граковский П.Б., Познанская Л.И., Трофилкина И.В., Степанова М.Г., Дворова М.К., Зинченко В.В., Белолипецкая Е.М., Маликова Н.В., Руднева В.Е., Снизинова И.С., Жавберт С.А., Зубкова Е.М., Бойко Д.Г., Трубецкая А.И., Масюнина А.А., Головченко Т.В., Шестопалова Н.В., Шафеев Г.А., Ермолаева И.А., Голубева Е.Ю., Сигалова С.В., Королева С.Э., Радостнова А.Б., Эсмонт О.А., Малахова И.Б., Дмитриев А.Г., Жавберт Е.С., Богославская Н.Н., Кротов А.В., Курамшина О.Г., Терехова В.И.

Ответчики: Златева В.М., Харитоновна Г.А., Савинов А.Б., Земцовская Л.М., Виноградова Г.В., Кузьмицкая Н.А., Карпеева Л.И., Лямин И.Ю., Черняева Л.В., Павлюкова В.Я., Чернышева Н.П., Деллапорта С.Б., Анисимова Э.Г., Теребилина Н.Н., Картавова В.И., Дунер В.В., Новикова Т.А., Шмакова Т.В., Быкова Т.И., Терентьева С.Г., Алексеева М.Н., Борисова О.А., Цапкина М.В., Митичкина Р.А., Любушкина Т.А., Ласкин А.А.

Третьи лица: ЖСК «КОЛХИДА», ИФНС г.Москвы, Мосжилинспекция.

Предмет иска: «О признании общего отчетно-перевыборного собрания членов ЖСК «КОЛХИДА» от 31.03.2018 г. не состоявшимся, «Протокола общего отчетно-



перевыборного собрания членов ЖСК «КОЛХИДА» от 31.03.2018 г.» и содержащихся в нем решений – недействительными.»

Финансирование: личные средства Истцов.

Решение:

- Признать общее отчетно-перевыборное собрание членов Жилищно-строительного кооператива «КОЛХИДА» от 31.03.2018 г. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Москва, ул. Тарусская, д.22, корп.1 не состоявшимся;
- Признать Протокол общего отчетно-перевыборного собрания членов Жилищно-строительного кооператива «КОЛХИДА» от 31.03.2018 г. недействительным и исключить сведения, внесенные по его решениям из ЕГРЮЛ;
- Взыскать с Ответчиков в пользу Истцов госпошлину.

**Продолжением работы Правления ЖСК «КОЛХИДА» по данному делу в 2019 году будет передача в материалы проводимой проверки СУ СК МВД РФ по г. Москве Решения суда для возбуждения уголовного дела по факту подделки группой жителей официального документа – Протокола Общего собрания членов ЖСК и его использования.**

**Кроме того, Правление ЖСК «КОЛХИДА» в процессе гражданского производства, намерено взыскать с ответчиков судебные расходы, связанные с данным иском в полном объеме.**

- **Дело № А40-69414/17-141-662 (Арбитражный процесс).**

Истец: ЖСК «КОЛХИДА»

Ответчик: ООО «ЛидСтрой»

Третье лицо: Бывший Председатель правления Борисова О.А.

Предмет иска: признание сделок, заключенных между ЖСК «КОЛХИДА» и ООО «ЛидСтрой» на производство ремонтных работ межпанельных швов на сумму 1 383 900,00 руб. недействительными и о применении последствий недействительности сделок.

Намерение Истца: вернуть в ЖСК «КОЛХИДА» деньги, незаконно потраченные на ремонт межпанельных швов в период 2014-2015 году. Принципиальным моментом в принятии решения о возбуждении искового производства для Правления ЖСК стал установленный факт, путем проведения судебно-строительной экспертизы, что работы не были произведены в предусмотренном договорами объеме и качестве. Ремонт представлял собой фикцию – имитацию должных работ.

Финансирование: средства ЖСК «КОЛХИДА» в размере 60 000 руб.

Решение: «Удовлетворить исковые требования ЖСК «КОЛХИДА» о признании сделок, заключенных ЖСК «КОЛХИДА» с ООО «ЛидСтрой» на производство ремонтных работ на сумму 1 383 900 руб. недействительными и о применении последствий их недействительности, о приведении Сторон в первоначальное положение до заключения сделок путем взыскания с ООО «ЛидСтрой» в пользу ЖСК «КОЛХИДА» уплаченных Истцом Ответчику денежных средств по вышеуказанным сделкам в сумме 1 383 900,00 руб. в полном объеме».



- **Дело №А40-154556/17-7-1013 (Арбитражный процесс).**

Истец: ПАО «МОЭК»

Ответчик: ЖСК «КОЛХИДА»

Предмет иска: о взыскании, по мнению ПАО МОЭК, задолженности за отпущенную тепловую энергию, в размере 886 385 рублей 51 копейка, пени в сумме 210 451 рубль 66 копеек за период с 01.10.2016 г. по 31.12.2016 г., а также пени за каждый день просрочки, начиная с 04.04.2018 г. по дату исполнения судебного акта.

Финансирование: средства ЖСК «КОЛХИДА».

Решение: В удовлетворении исковых требований ПАО МОЭК отказать.

**Решение будет обжаловаться в кассационной инстанции.**

- **Дело №А40-177233/1897-1146 (Арбитражный процесс).**

Истец: ПАО «МОЭК»

Ответчик: ЖСК «КОЛХИДА»

Предмет иска: о взыскании денежных средств в размере 664 807 руб. 06 коп., из которых: 485 619 руб. 29 коп. – основной долг, 179 187 руб. 77 коп. – неустойка, а также о взыскании неустойки, начисленной по дату фактической оплаты (с учетом изменения истцом исковых требований), ссылаясь на нарушение ответчиком обязательств по оплате принятой тепловой энергии, положения ст. ст. 309, 310, 330, 539, 544 ГК РФ.

Финансирование: средства ЖСК «КОЛХИДА».

Решение: В удовлетворении исковых требований ПАО МОЭК отказать.

**Решение будет обжаловаться в апелляционной инстанции.**

#### 4. О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2018 ГОД И ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДОВ В ЧАСТИ ВЗАИМОТНОШЕНИЙ С ПОСТАВЩИКАМИ, РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ И ВЗАИМОРАСЧЕТОВ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

За отчетный период бухгалтером ЖСК «КОЛХИДА» выполнялись следующие работы:

- начисление оплат по ЖКУ, формирование ЕПД и уведомлений о необходимости проверки индивидуальных приборов учёта (счетчиков ХВС и ГВС), с отправкой по электронным адресам жильцов;
- ввод показаний индивидуальных приборов учёта;
- ввод информации по оплатам, прошедшим через терминал и из выписок банка в программу Квартплата;
- внесение изменений в программу Квартплата и проведение сверок с паспортным столом;



- формирование и сдача отчетов в ГКУ «ГЦЖС района Ясенево»;
- ведение приемов, переписка и телефонные переговоры с жильцами, формирование справок по запросам;
- проведение сверок со ФГУП РСВО (поставщик услуги «Радио») и отправка списка льготников;
- проведение сверок с ПАО «Ростелеком» (поставщик услуги «Антенна») и отправка списка льготников;
- проведение сверок с ООО «СпецТелеПрием» (поставщик услуги «Антенна») и отправка списка льготников;
- сдача отчетов: 6-НДФЛ, РСВ-1, 4-ФСС, СЗВ-М (ежемесячно), 22-ЖКХ, Авансовая декларация по налогу на имущество, Отчет в Мосжилинспекцию о состоянии счета капитального ремонта;
- сдача годовой отчетности: Декларация УСН, начисление и уплата налога, формирование и сдача Бухгалтерского баланса, 2-НДФЛ сотрудники, Среднесписочная численность сотрудников;
- поездки в ИФНС, ПФР, Росстат, ДГИ;
- расчеты с контрагентами и внесение первичной документации в программу 1С;
- начисление зарплаты и налогов, формирование платежных поручений;
- подготовка счетов для арендаторов;
- подготовка счетов для ГАУЗ МНПЦ МРВСМ ДЗМ, ДГИ.
- подготовка списка контрагентов, графика сдачи отчетности;
- ведение таблицы поверки счетчиков воды, таблицы платежей контрагентов.
- сверка с контрагентами за 2018 г.
- формирование списка должников, досудебных претензий и работа с должниками (в 2018-2019 гг. проводится аналогично предыдущим периодам).

Общая сумма долга жителей дома перед ЖСК по состоянию на 31.03.2019 г. составила 627 196 рублей, из них 388 832 рублей составляет суммарная задолженность по тем квартирам, где задолженность превышает 5 000 (пять тысяч) рублей.

В связи с наличием этой задолженности жителей по оплате ЖКУ, общий доход по ЖСК оказался ниже планируемого за указанный период (16 936 459 руб. вместо ожидаемых 17 166 100 руб.). Тем не менее, полученных денежных средств было достаточно для покрытия расходов ЖСК (15 916 084 руб.) в указанный отчетный период.



## 5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКОЙ СМЕТЫ ЗА ПЕРИОД 01.06.2018 Г. - 31.05.2019 Г.

Фактическая (исполненная) смета «доходов и расходов ЖСК «КОЛХИДА» по управлению жилым домом по адресу: ул. Тарусская, дом 22, корп.1, в период с 01.06.2018 г. по 31.05.2019 г.:

ДОХОД	ЗА 1 МЕСЯЦ, РУБ.	ПЛАН, РУБ.	ФАКТ, РУБ.
<b>1. Членские/Целевые взносы:</b>	<b>138 793</b>	<b>1 665 516</b>	<b>1 566 768</b>
1.1. С площади 13056,4 кв.м. по 10 руб/ кв.м.	130 564	1 566 768	1 566 768
1.2. С площади 822,9 кв.м. по 10 руб/ кв.м.	8 229	98 748	0
<b>2. Арендная плата за помещения:</b>	<b>64 695</b>	<b>776 340</b>	<b>672 424</b>
2.1. Арендная плата за помещение «Колясочной» 48,5 кв.м.	60 000	720 000	637 085
2.2. Арендная плата за размещение оборудования провайдеров	4 695	56 340	35 339
<b>3. Агентские вознаграждения:</b>	<b>7 000</b>	<b>90 070</b>	<b>96 317</b>
3.1. Комиссия от ПАО Ростелеком (антенна)	6 500	81 800	89 126
3.2. Комиссия от ФГУП РСВО (радио)	500	8 270	7 191
<b>4. Оплата коммунальных услуг:</b>	<b>655 642</b>	<b>7 886 000</b>	<b>7 834 150</b>
4.1. Отопление по общедомовому прибору учета	365 814	4 400 000	4 451 189
4.2. Горячее водоснабжение	166 106	2 000 000	2 049 838
4.3. Холодное водоснабжение	58 410	701 000	611 643
4.4. Водоотведение	65 312	785 000	721 480
<b>5. Оплата жилищных услуг:</b>	<b>454 249</b>	<b>5 448 174</b>	<b>5 379 900</b>
5.1. Тех.обслуживание и содержание общедомового имущества	380 366	4 564 391	4 683 684
5.1.1. Техническое обслуживание единственного жилья по ставке 27,14 руб/кв.м.	238 440	2 861 284	2 909 693
5.1.2. Техническое обслуживание излишек площади и неединственного жилья по ставке 27,60 руб/кв.м.	117 875	1 414 499	1 480 448
5.1.3. Техническое обслуживание «Поликлиники» по ставке 27,60 руб/кв.м.	22 712	272 544	278 469
5.1.4. Техническое обслуживание помещения «Колясочной» по ставке 27,60 руб/кв.м.	1 339	16 063	15 074
5.2. Запирающее устройство (домофон)	7 970	95 640	95 685
5.3. Антенна	54 235	650 825	507 955
5.4. Радио	11 677	137 318	92 576
<b>6. Судебные компенсации:</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 386 900</b>
6.1. ООО «ЛидСтрой»: возврат денежных средств за отсутствие ремонта швов		1 300 000	1 383 900
6.2. Возврат денежных средств от жителей дома за судебные издержки ЖСК «КОЛХИДА»			3 000
<b>ИТОГО ДОХОДЫ по году:</b>		<b>17 166 100</b>	<b>16 936 459</b>



Недополученный доход со стороны ЖСК «КОЛХИДА» объясняется несколькими обстоятельствами:

- задолженностью жителей по оплате ЖКУ;
- сменой арендаторов, в связи с чем помещение «Колясочной» временно не приносило доход от сдачи в аренду;
- отсутствие временных ресурсов на судебные тяжбы с «Поликлиникой», на предмет оплаты в адрес ЖСК расходов по целевым взносам.

РАСХОД:	ЗА 1 МЕСЯЦ, РУБ.	ПЛАН, РУБ.	ФАКТ, РУБ.
<b>1. Техническое обслуживание и содержание общедомового имущества</b>	<b>380 360</b>	<b>4 564 320</b>	<b>4 060 248</b>
1.1. Тех.обслуживание и санитарное содержание	200 000	2 600 000	2 133 540
1.2. Тех.обслуживание вентиляции, электрощитовой и электроплит	20 000	240 000	83 456
1.3. Электроэнергия для общедомового имущества	24 000	288 000	257 007
1.4. Тех.обслуживание лифтового оборудования	23 700	285 000	397 272
1.5. Тех.обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	12 000	144 000	145 017
1.6. Тех.обслуживание внутреннего пожарного водопровода	5 400	73 320	64 800
1.7. Тех.обслуживание системы видеонаблюдения	9 000	108 000	122 139
1.8. Дератизация, дезинфекция, дезинсекция, промывка мусоропроводов	64 000	200 000	141 000
1.9. Текущий ремонт общего имущества: аварийная служба, очистка кровли, обеспечение безопасности и другое	18 060	564 000	296 706
1.10. Услуги охраны (тревожная кнопка)	5 000	60 000	55 724
1.11. Страхование лифтов	2 000	2 000	2 000
1.12. Замена запорной арматуры системы отопления (кап.расходы)			361 587
<b>2. Оплата услуг ресурсо-снабжающих организаций</b>	<b>721 554</b>	<b>8 688 138</b>	<b>8 175 386</b>
2.1. ПАО МОЭК (теплоснабжение)	365 814	4 400 000	4 532 304
2.2. ПАО МОЭК (горячее водоснабжение)	166 106	2 000 000	1 690 227
2.3. АО Мосводоканал (холодное водоснабжение и водоотведение)	123 722	1 500 000	1 417 661
2.4. АО Ростелеком, ООО «СпецТелеПрием» (телевизионная антенна)	54 235	650 820	439 088
2.5. ФГУП РСВО (радио)	11 677	137 318	96 106
<b>3. Управленческие и административные расходы</b>	<b>138 793</b>	<b>1 665 516</b>	<b>815 900</b>
<b>4. Фонд оплаты труда, налоги и фонды</b>	<b>210 000</b>	<b>2 520 000</b>	<b>2 864 550</b>
<b>ИТОГО РАСХОДЫ по году:</b>	<b>17 437 974</b>	<b>17 437 974</b>	<b>15 916 084</b>



Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА»  
117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1  
Телефон +7-495-423-18-88, [info@22-1.ru](mailto:info@22-1.ru), [www.22-1.ru](http://www.22-1.ru)  
ИНН 7728091976, КПП 772801001, ОГРН 1037700042544,  
ОКТМО 45910000, ОКПО 31715879, ОКВЭД 68.32.1



По статьям, **выделенным** цветом, наблюдается значительная экономия. Общая экономия ЖСК «КОЛХИДА» за отчетный период составила 1 020 375 рублей. Благодаря этому был открыт депозит на сумму 1 030 000 рублей (срок депозита 248 дней, с 26.04.2019 г. по 30.12.2019 г., ставка 5,78 % годовых), который в дальнейшем, в случае положительного решения Годового Общего Собрания Собственников помещений в ЖСК «КОЛХИДА» (далее – ГОСС), планируется использовать как «Резервный фонд» ЖСК «КОЛХИДА».

#### Спец.счет капитального ремонта:

Состояние спец.счета (сальдо на 28.04.2018 г.)		7 355 886
ДОХОД:	ЗА 1 МЕСЯЦ, РУБ.	ФАКТ, РУБ.
2018-2019 гг: взносы на спец.счет капитального ремонта с 1.05.2018 г. по 31.05.2019 г. (ставка 17 руб/кв.м.)	237 063	3 418 614
Начисленные проценты по спец.счету (с момента открытия спец.счета)		347 887
Состояние спец.счета (сальдо на 31.05.2019 г., с учетом полученных процентов)		11 122 387

На сегодняшний день по данному счету до конца июля 2019 года будет начислен дополнительный доход в виде процентов от депозита в размере 347 887 руб. за весь период существования спец.счета. В феврале 2019 года собранные на спец.счете денежные средства были повторно размещены на депозите сроком 181 день под 5,72% годовых. Спустя месяц после закрытия этого депозита проценты будут перечислены на спец.счет капитального ремонта.

За отчетный период со стороны ЖСК «КОЛХИДА» были проведены следующие работы капитального характера, вопросы о компенсации которых за счёт средств спец. счета капитального ремонта в дальнейшем будут вынесены на ГОСС:

НАИМЕНОВАНИЕ	СУММА, РУБ.
Замена запорной арматуры в контурах систем отопления и пожаротушения	560 454
Замена запорной арматуры в контурах систем отопления	130 000

На сегодняшний день, ввиду экстренной необходимости, данные работы были оплачены из текущих денежных средств ЖСК, а именно, с расчетного счёта, что неблагоприятно влияет на структуру сметы и факт ее исполнения, т.к. формирует перерасход и дефицит **денежных средств на расчетном счете, которые не должны расходоваться на работы капитального характера.**



## 6. ПЛАНЫ И ЗАДАЧИ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «КОЛХИДА» НА ПЕРИОД С 01.06.2019 г. по 31.12.2019 г.

На будущий отчетный период 2019 года Правление ЖСК планирует осуществление следующих работ:

### Регулярные и текущие работы:

- сдача дома к весенне-летней эксплуатации 2019 года;
- подготовка и сдача дома по факту готовности к осенне-зимней эксплуатации 2019-2020 года;
- гидрофобизация и покраска ребер жесткости дома на 1-ом и на 23-ем этажах;
- мытье мусоропроводов в 2019 году;
- подготовка и проведение собраний 2020 года;
- обслуживание и работа с жителями дома;
- взаимодействие с ресурсо-снабжающими организациями и обеспечение жизнедеятельности дома;
- провести в доме следующие работы, относящиеся к текущему ремонту и содержанию:
  - покраску решеток обоев подвалов;
  - восстановление клумб;
  - модернизация ограждения тротуара: снять цепи со столбов (в случае положительного решения собственников).

### Капитальные работы \*:

- Выполнение работ по ремонту электрохозяйства (поставщик: АО «Специализированное управление «Электрожилремонт», сумма 4 603 069,40 рублей);
- Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) и ремонт внутреннего водостока (поставщик ИП Труханов Сергей Евгеньевич, сумма 1 077 896,80 рублей);
- Выполнение работ по замене балконных дверей на всех общих боковых балконах и утеплению подъезда дома (поставщик ООО «ШПАТ», сумма 5 977 555,00 рублей).

\*—Данные работы будут произведены только в случае положительного решения собственников в рамках ГОСС 2019 года.

### Иное:

- Вынести на следующее Годовое общее собрание вопрос о формировании «Резервного фонда» из сэкономленных за отчетный период с 01.06.2018 г. по 31.05.2019 г. денежных средств.
- Уделить максимальное внимание вопросам возврата в ЖСК денежных средств:
  - недополученных с «Поликлиники», как собственника помещения, целевых взносов за весь период исковой давности;
  - недополученных с «Поликлиники», как собственника помещения, отчислений за тех.обслуживание и содержание за 2017 год;
  - инициировать судебное разбирательство в отношении установления прав собственности на помещение 822,9 кв.м., собственником которого в настоящее время считается «Поликлиника».



## 7. ПЛАН ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА 2019 ГОД

Основной характеристикой деятельности ЖСК в период 2019г. (а точнее: с 01.06.2019 г. по 31.12.2019 г.) будет являться сохранение существующего состава поставщиков работ и услуг при постоянной работе Правления по поиску новых компаний, предлагающих меньшие цены за большее количество и качество, как это было в прошлом периоде в отношении услуги «Антенна».

А также, в случае положительного решения собственников помещений – проведение в доме ряда капитальных работ, непосредственно влияющих на энергоэффективность дома и, как следствие, уменьшение расходов собственников, в том числе на оплату отопления в адрес ПАО МОЭК:

- замена общедомового прибора учета;
- выполнение работ по утеплению подъезда дома и замене оконных блоков боковых балконов;
- замена стояковой электропроводки.

И, дополнительно, работы по замене канализации в подвале и техническом этаже дома, влияющие на качество и комфорт проживания в доме, а также связанных с непосредственным естественным износом данной системы.

Предлагается утвердить единую смету доходов и расходов по управлению и обслуживанию многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Тарусская, дом 22, корп. 1:

### ПЛАНИРУЕМАЯ СМЕТА НА 2019 ГОД

доходов и расходов ЖСК «КОЛХИДА» по управлению жилым домом,  
расположенным по адресу: ул. Тарусская, дом 22, корп. 1  
в период с «01» июня 2019 г. по «31» декабря 2019 г.»

Общая площадь жилых и нежилых помещений – 13944.7 кв.м.  
Количество квартир – 252  
Количество нежилых помещений – 3

ДОХОД:	ЗА 1 МЕСЯЦ, РУБ.	ПЛАН, РУБ.
<b>1. Членские/Целевые взносы:</b>	<b>138 793</b>	<b>971 551</b>
1.1. С площади 13056.4 кв.м. по 10 руб/ кв.м.	130 564	913 948
1.2. С площади 822,9 кв.м. по 10 руб/ кв.м.	8 229	57 603
<b>2. Арендная плата за помещения:</b>	<b>63 695</b>	<b>445 865</b>
2.1. Арендная плата за помещение «Колясочной» 48,5 кв.м.	60 000	420 000
2.2. Арендная плата за размещение оборудования провайдеров	3 695	25 865
<b>3. Агентские вознаграждения:</b>	<b>400</b>	<b>2 800</b>
3.1. Комиссия от ФГУП РСВО (радио)	400	2 800
<b>4. Оплата коммунальных услуг:</b>	<b>710 417</b>	<b>4 972 920</b>
4.1. Отопление по общедомовому прибору учета	398 749	2 791 240
4.2. Горячее водоснабжение	176 392	1 234 741
4.3. Холодное водоснабжение	63 855	446 985
4.4. Водоотведение	71 422	499 954



<b>5. Оплата жилищных услуг:</b>	<b>455 397</b>	<b>3 187 778</b>
5.1. Тех.обслуживание и содержание общедомового имущества по ставке 29,04 руб/кв.м. (действующей на июнь 2019 г.)	379 158	2 654 105
5.2. Техническое обслуживание «Поликлиники» по ставке 29,04 руб/кв.м. (действующей на июнь 2019 г.)	26 491	185 438
5.3. Техническое обслуживание «Колясочной» по ставке 29,04 руб/кв.м. (действующей на июнь 2019 г.)	1 408	9 859
5.2. Запирающее устройство (домофон)	7 985	55 895
5.3. Антенна	33 626	235 382
5.4. Радио	6 728	47 099
<b>ИТОГО ДОХОДЫ за период:</b>		<b>9 580 914</b>

<b>РАСХОД:</b>	<b>ЗА 1 МЕСЯЦ, РУБ.</b>	<b>ПЛАН, РУБ</b>
<b>1. Техническое обслуживание и содержание общедомового имущества</b>	<b>400 356</b>	<b>2 802 490</b>
1.1. Тех.обслуживание и санитарное содержание	215 286	1 507 000
1.2. Тех.обслуживание вентиляции, электрощитовой и электроплит	20 000	140 000
1.3. Электроэнергия для общедомового имущества	24 000	168 000
1.4. Тех.обслуживание лифтового оборудования	23 700	165 900
1.5. Тех.обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	12 210	85 470
1.6. Тех.обслуживание внутреннего пожарного водопровода	7 100	49 700
1.7. Тех.обслуживание системы видеонаблюдения	9 000	63 000
1.8. Дератизация, дезинфекция, дезинсекция, промывка мусоропроводов	64 000	448 000
1.9. Текущий ремонт общего имущества: аварийная служба, очистка кровли, обеспечение безопасности и другое	18 060	126 420
1.10. Услуги охраны (тревожная кнопка)	5 000	35 000
1.11. Страхование лифтов	2 000	2 000
<b>2. Оплата услуг ресурсо-снабжающих организаций</b>	<b>750 772</b>	<b>5 255 401</b>
3.1. ПАО МОЭК (теплоснабжение)	398 749	2 791 240
3.2. ПАО МОЭК (горячее водоснабжение)	176 392	1 234 741
3.3. АО Мосводоканал (холодное водоснабжение и водоотведение)	135 277	946 939
3.4. ООО «СпецТелеПрием» (телевизионная антенна)	33 626	235 382
3.5. ФГУП РСВО (радио)	6 728	47 099
<b>3. Управленческие и административные расходы</b>	<b>7 500</b>	<b>52 500</b>
<b>4. Фонд оплаты труда, налоги и фонды</b>	<b>210 000</b>	<b>1 470 000</b>
<b>ИТОГО РАСХОДЫ за период:</b>		<b>9 580 391</b>



Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА»  
117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1  
Телефон +7-495-423-18-88, [info@22-1.ru](mailto:info@22-1.ru), [www.22-1.ru](http://www.22-1.ru)  
ИНН 7728091976, КПП 772801001, ОГРН 1037700042544,  
ОКТМО 45910000, ОКПО 31715879, ОКВЭД 68.32.1



### Спец.счет капитального ремонта:

Состояние спец.счета (сальдо на 31.05.2019 г.)		11 122 387
<b>ДОХОД:</b>	<b>ЗА 1 МЕСЯЦ, РУБ.</b>	<b>ПЛАН, РУБ</b>
<b>2019 г: взносы на спец.счет капитального ремонта с 01.06.2019 г. по 31.12.2019 г. (ставка 18,19 руб/кв.м.)</b>	<b>253 685</b>	<b>1 775 795</b>
<b>Процент от размещения денежных средств на депозите</b>	Рассчитывается банком по факту закрытия вклада и начисляется спустя 30 дней	
<b>Планируемый доход на 31.12.2019 г. составляет:</b>		<b>12 898 182</b>

<b>РАСХОД:</b>	<b>ПЛАН, РУБ.</b>
<b>2019 ГОД:</b> Расходы, осуществленные и необходимые к осуществлению со стороны ЖСК "КОЛХИДА" в 2019 году и частично вынесенные на согласование в рамках ГОСС 2019 года:	<b>13 211 426</b>
замена запорной арматуры в контурах систем отопления и пожаротушения	560 454
замена общедомового прибора учета силами АО «ЭСКО ЗЭ»	992 451
ремонт электрохозяйства силами АО "СП «Электрожилремонт»" (вынесено на ГОСС 2019 года)	<b>4 603 069</b>
ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) и внутреннего водостока (вынесено на ГОСС 2019 года)	<b>1 077 897</b>
работы по замене оконных блоков общих боковых балконов и утеплению подъезда дома (вынесено на ГОСС 2019 года)	<b>5 977 555</b>
<b>2018 ГОД:</b> Расходы, необходимые к осуществлению и вынесенные на согласование в рамках ГОСС 2018 года:	<b>130 000</b>
замена запорной арматуры в контурах систем отопления	130 000
<b>2017 ГОД:</b> Расходы, осуществленные со стороны ЖСК "КОЛХИДА" в 2017 году, и <u>требующие компенсации</u> на расчетный счет ЖСК "КОЛХИДА" со спец.счета капитального ремонта:	<b>234 163</b>
ремонт электропривода дверей кабины лифта	29 966
модернизация и ремонт коммуникаций в подвале (замена 15 из 36 задвижек на вводах ГВС/ХВС, труб ГВС, кранов, ливневой канализации, элементов пожарного водопровода)	204 197
<b>2016 ГОД:</b> Расходы, осуществленные со стороны ЖСК "КОЛХИДА" в 2016 году, и <u>требующие компенсации</u> на расчетный счет ЖСК "КОЛХИДА" со спец.счета капитального ремонта:	<b>323 901</b>
ООО "ИК "АЛЬФА-СОЮЗ" (ремонт кровли подъездной группы)	140 000
ООО "ЛЮКС-ДИЗАЙН" (металлические противопожарные двери)	94 600
ООО "ИСЗ" (проект системы пож.безопасности в помещении «Колясочной»)	55 986
ООО "Специализированное предприятие "ПРАКТИКА" (№71-2016КРл) (замена шкива)	33 315
<b>ИТОГО расходы капитального характера за 2016-2019 гг</b>	<b>13 889 491</b>

Расходы, **выделенные** цветом, вынесены на согласование с собственниками помещений в рамках ГОСС 2019 года. Все остальные капитальные работы\*, выполненные в 2016-2019 гг. являлись аварийными и проводились за счет текущих средств ЖСК, находящихся на расчетном



Жилищно-строительный кооператив «КОЛХИДА»  
117588, г. Москва, ул. Тарусская, д. 22, корп. 1  
Телефон +7-495-423-18-88, [info@22-1.ru](mailto:info@22-1.ru), [www.22-1.ru](http://www.22-1.ru)  
ИНН 7728091976, КПП 772801001, ОГРН 1037700042544,  
ОКТМО 45910000, ОКПО 31715879, ОКВЭД 68.32.1



счете. В дальнейшем эти расходы необходимо компенсировать путем возврата средств со спец.счета капитального ремонта на расчетный счет ЖСК «КОЛХИДА». Вопрос возврата части потраченных средств уже был вынесен на ГОСС 2018 года и утвержден собственниками.

Однако, с учетом принципиально важных для жизнедеятельности дома работ, связанных с заменой стояковой электропроводки и общедомового прибора учета, компенсацию капитальных работ, уже выполненных в 2016-2019 годах, было решено отложить.

\*–Расходы капитального характера (расходы со спец.счета капитального ремонта) – особая категория расходов, осуществление которых напрямую связано с решением Годового Общего Собрания Собственников (ГОСС), существенным образом влияющих на структуру сметы и факт ее исполнения. **Данный вид расходов может быть произведен со спец.счета только по согласованию с собственниками в рамках ГОСС.** Но это не отменяет ответственность ЖСК по устранению аварийных ситуаций, связанных с капитальными затратами. В данном случае, ЖСК оплачивает капитальные затраты с расчетного счета, что приводит к дефициту средств на текущую деятельность.

## В ЗАКЛЮЧЕНИИ

Выражаем искреннюю благодарность и признательность жителям нашего дома:

Масюниной А.А. (кв. 5), Сигаловой С.В. (кв. 11), Савицкой М.В. (кв. 18), Дюба Т.А. (кв. 15), Крекниной Е.А. (кв. 28), Земцовской Л.М. (кв. 25), Эсмонт О.А. (кв. 33), Граковскому П.Б. (кв. 35), Жавберт И.Э. и Жавберту С.А. (кв. 36), Павлову Г.Е. (кв. 45), Ермолину В.В. (кв. 48), Воробьеву В.Н. (кв. 72), Давыдовой Е.С. (кв. 82), Севастьяновой Н.А. (кв. 89), Степановой П.В. (кв. 91), Дмитриеву А.Г. (кв. 111), Юриковой М.В. (кв. 114), Сурновой В.К. (кв. 120), Колесниковой М. (кв. 165), Ищенко И.Н. (кв. 185), Степановой М.Г. и Степанову В.В. (кв. 188), Менишеву М. (кв. 226), Анисимовой Э. Г. (кв. 252) и всем остальным не упомянутым в этом списке, за конструктивный диалог, за указание на недостатки в работе Правления, за равнодушное отношение к судьбе дома и всему тому, что в нем происходит, а также за интересные идеи и предложения.

Председатель правления ЖСК «КОЛХИДА» \_\_\_\_\_ Кротов А.В.

02 апреля 2019 года

