

ПРОТОКОЛ № 1
Общего отчетного собрания членов (собственников) жилых помещений ЖСК
«Севан» от 23 марта 2013 года

Всего членов ЖСК - 140 чел.
Приняло участие членов ЖСК - 76 чел.

Дата проведения Собрания 23 марта с 12 час.00 мин. до 14 час.00 мин.
Место проведения Собрания школа № 1085.

Байсак Г.М. «Кворум есть, предлагаю открыть общее отчетное собрание членов (собственников) ЖСК «Севан».

Выборы счетной комиссии собрания.

Постановили избрать счетную комиссию.

Избрали счетную комиссию в составе: Ермакова И.В., Бузина С.И.

Результаты голосования: За - 76 чел.

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

Постановили: считать общее отчетное собрание членов (собственников) ЖСК «Севан» открытым.

СЛУШАЛИ: о выборе рабочего президиума.

ПОСТАНОВИЛИ: избрать рабочий президиум в составе:

1. Каменецкая И.Г.

2. Байсак Г.М.

3. Ермакова И.В.

Результаты голосования: За - 76 чел.

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ: Каменецкую И.Г. о повестке дня:

1. Отчет Правления о хозяйственной деятельности за 2012 год (докладчик Председатель Правления Каменецкая И.Г.)

2. Отчет ревизионной комиссии по проверке финансовой хозяйственной деятельности и ведения документации Правления за 2012 год (докладчик Председатель ревизионной комиссии Романец И.С.)

3. Утверждение исполнительной сметы расходов на содержание и текущий ремонт жилого дома за 2012 год, утверждение плановой сметы членские взносы (целевые на уставную и организационные нужды ЖСК за 2012 г.

4. Рассмотрение и утверждение плановой сметы расходов на содержание и текущий ремонт жилого фонда на 2013 год. Утверждение плановой сметы членские взносы (целевые на уставную и организационные нужды ЖСК на 2013 год. Утверждение перечня работ по эксплуатации, техническому обслуживанию и текущему ремонту жилого фонда на 2013 год.

5. Рассмотрение вопроса капитального ремонта жилищного фонда. (Внесение изменений в ЖК РФ Федеральным законом № 271 – ФЗ от 25.12.2012 г.

6. Разное (докладчик Каменецкая И.Г.)

- Рассмотрение вопроса о повышении вознаграждения бухгалтеру и председателю ЖСК.

- Рассмотрение вопроса о приеме в члены ЖСК «Севан» новых собственников (заявления).

- Информация по заключению договора с МГУП «Мосгаз» на 2013 год по ТО ВДГО общего имущества собственников. Информация о решении УФАС по жалобе ЖСК «Севан» на ГУП «Мосгаз». Разъяснение постановления Правительства РФ № 491 и № 354. Информация о трудозатратах ГУП «Мосгаз» на 1 квартиру. Проведение инструктажа по пользованию газом в быту.

- Рассмотрение вопроса об установке квартирных счетчиков ХВС и ГВС, порядка проведения технического обслуживания и проверке установленных счетчиков.

- Информация о задолжниках по оплате за содержание и коммунальные услуги.

- Информация о проверках Жилинспекции и ГКУ ИС р-на Печатники деятельности Правления по содержанию общего имущества собственников дома и раскрытию информации по управлению домом.

- Информация о саморегулируемых организациях (СРО) и обязанности вступления в СРО.

- Информация о перепрограммировании квартирных электросчетчиков.

- Информация о содержании подъездов в чистоте и порядке.

- Информация о нарушении общественного порядка и общественной безопасности в дневное и ночное время арендаторами кв.№ 4.

- Рассмотрение вопроса об установке камер слежения в кабине лифтов.

- Информация о распоряжении руководителя Департамента ЖКХ и Б г. Москвы А.В.Цыбина № 05-14-57/3 от 04.03.2013. В перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД внесены работы по очистке и промывке цоколей – ежедневно, очистка и промывка фасадов – 2 раза в год.

- Информация о заключении Договора на предоставление субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить повестку дня.

Результаты голосования: За - 76 чел.

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 1-му вопросу повестки дня Председателя, которая зачитала отчет Правления о хозяйственной деятельности за 2012 год (отчет прилагается).

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить отчет Правления о хозяйственной деятельности за 2012 год и признать работу Правления удовлетворительной.

Результаты голосования: За - 76

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 2-му вопросу повестке дня отчет председателя ревизионной комиссии Романец И.С. за 2012 год, которая в своем выступлении сообщила о результатах работы ревизионной комиссии и просила дать оценку работы ревизионной комиссии и утвердить отчет.

ПОСТАНОВИЛИ: Признать работу ревизионной комиссии удовлетворительной. Утвердить отчет ревизионной комиссии.

Результаты голосования: За - 76 чел.

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 3-му вопросу повестке дня Председателя Правления ЖСК Каменецкую И.Г., доложившего исполнительную смету расходов на содержание и текущий ремонт жилого дома за 2012 год – 2072294 руб.40 коп. Плановую смету членские взносы (целевые) направленные на уставную и организационные нужды ЖСК за 2012 год 413952,00 руб. из расчета 4,90 рубля на 1 кв.м общей площади.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить исполнительную смету расходов на содержание и текущий ремонт жилого фонда за 2012 год в сумме 2072294 руб.40 коп. Утвердить исполнительную смету членские взносы (целевые), направленные на уставную и организационные нужды ЖСК, как юридического лица за 2012 год в сумме 413952,00 руб. из расчета 4,90 руб. на 1 кв.м общей площади.

Оплату услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества производить по ценам, ставкам и тарифам утвержденным Правительством Москвы на 2013 год (Пост. № 671-ПП от 27 ноября 2012 г. года)

Осуществлять управление общим имуществом дома непосредственно Правлением ЖСК. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на содержание и ремонт общего имущества. Осуществлять зачисления платежей членов ЖСК на содержание и текущий ремонт

жилого фонда, а также плату за коммунальные услуги самостоятельно непосредственно на расчетный счет ЖСК.

Результаты голосования: За - 76 чел.

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

По 4-му вопросу повестке дня рассмотрение и утверждение сметы расходов на содержание, и текущий ремонт жилого фонда на 2013 год в сумме 2072588,76 руб., плановой сметы членских взносов (целевые на уставную и организационные нужды ЖСК на 2013 год в сумме 413952,00руб. Утверждение перечня работ по эксплуатации, техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда. Об установлении Правительством Москвы минимального обязательного взноса на капитальный ремонт с 1 кв.м общей площади.

В жилищный кодекс РФ внесено дополнение по проведению капитального ремонта. Управляющая организация после определения ставки взноса на капремонт обязана открыть специальный накопительный счет в банке, на который должны перечисляться денежные средства на капитальный ремонт, полученные от собственников жилых помещений. На несвоевременно оплаченные средства на капремонт начисляются пени.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить плановую смету расходов на управление, эксплуатацию, техническое обслуживание и текущий ремонт домовладения ЖСК на 2013 год в сумме 2072588,76 руб. с перечнем работ по эксплуатации, техническому обслуживанию и текущему ремонту на сумму 2072588,76 руб. Утвердить плановую смету членских взносов (целевые), направленные на уставную и организационные нужды ЖСК, как юридического лица на 2013 год в сумме 413952,00 руб.

В случае установленного Правительством Москвы взноса превышающего 3 руб. с 1 кв.м общей площади, внести изменения в статью сметы членских взносов на капремонт и произвести соответствующий перерасчет в квитанциях об оплате содержание и коммунальные услуги за капитальный ремонт.

Результаты голосования: За – 76 чел.

Против - 0

Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ: по 5-му вопросу повестке дня Председателя Правления Каменецкую И.Г., доложившего о проведении капитального ремонта жилого фонда ЖСК.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить и провести следующие виды работ по капитальному ремонту общего имущества ЖСК с привлечением подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту и оплатой из резерва на капитальный ремонт.

1. Замена 32 окон блоков в местах общего пользования.

2. Капитальный ремонт по герметизации межпанельных швов: проведение очистки стыков межпанельных швов с заменой утепления швов на новый и полной герметизации швов дома.

3. Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования входящих в состав общего имущества включить в план 2014-2015 г.г.

Результаты голосования: За - 76 чел.

Против - 0

Воздержались - 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 6-му вопросу повестке дня – разное: Председателя Каменецкую И.Г. доложившего информацию о заключении договора с ОАО «Мосгаз». Об установке приквартирных счетчиков ГВС и ХВС, о должниках по оплате за содержание и коммунальные услуги. О проверках Жилинспекции и ГКУ ИС р-на Печатники. О вступлении в СРО. О перепрограммировании квартирных электросчетчиков. О содержании подъездов в чистоте и порядке. Об установке камер слежения в кабинках лифтов. О перечне работ и услуг по содержанию общего имущества к распоряжению ДЖКХиБ г.Москвы от 31.10.2012 г. № 05-14-427/2.. О приеме в члены ЖСК «Севан» новых собственников. О повышении ФОТ Председателю и бухгалтеру ЖСК. О заключении Договора на предоставление субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества. О оплате за

отопление собственников ЖСК. Разъяснение Постановлений Правительства РФ № 731, № 94, № 541, № 542. О страховании общего имущества.

Заключение договора с ОАО «Мосгаз»: согласно Приказу Минрегиона РФ № 239 от 26.06.2009 г. к Постановлению правительства РФ № 549, техническое обслуживание домашнего газового оборудования (газопровод), относящегося к общему имуществу собственников МКД производится не реже 1 раза в три года. Согласно 131- а Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. на внутриквартирное газовое оборудование – газовые плиты, договора на техническое обслуживание и текущий ремонт должны заключаться специализированной организацией с собственниками жилого помещения, а не внутридомовое газовое оборудование – с ЖСК. Собственник квартиры должен заключить договор на обслуживание газовой плиты и аварийно-диспетчерское обслуживание – ежегодно. Оплату производить после проверки газового оборудования- плиты. ОАО «Мосгаз» установил 370,00 руб. за услугу по техническому обслуживанию газовой плиты. Проверка газовых плит должна проводиться ежегодно в обязательном порядке кроме случаев, когда существует гарантийный срок производителя плиты, после через три года ввода в эксплуатацию ежегодно. Просьба все предписания ОАО «Мосгаз» о замене чего либо по дефектной ведомости выполнять, обеспечивать доступ в квартиру представителю ОАО «Мосгаз» при проверках, так как за оборудование в квартире полную ответственность несет собственник в соответствии с законодательством. Правление подписал Договор с ОАО «Мосгаз» на ТО ВДГО на 2013 г. с протоколом разногласий. В Договоре на 2013 год ОАО «Мосгаз» навязана услуга по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и стоимость услуги завышена в 3 раза. Поэтому Правление ЖСК направило в УФАС жалобу и обоснование завышения. УФАС с исключением аварийно-диспетчерского обслуживания из стоимости услуги ТО ВДГО не согласен, так как не подписан Проект Постановления Правительства РФ, отложенный по подписанию до 01.07.2013 г. В этом Постановлении аварийно-диспетчерское обеспечение газового оборудования должно быть включено в стоимость газа. Относительно необоснованности завышения тарифа по сравнению с прошлым годом УФАС пока не рассмотрела. Правление по нарушению ценообразования на ТО ВДГО обратилось к Собянину С.С. и Путину В.В. Ответ не получен. Согласно ст. 445 ГК РФ урегулирование спорных вопросов по протоколу разногласий должен рассмотреть арбитражный суд.

Согласно Договора на ТО ВДГО, относящегося к общему имуществу собственников общего имущества техническое обслуживание по плану в декабре 2013 г.

Ответственность за безопасное пользование бытовыми газовыми приборами в квартирах, за их содержание в надлежащем состоянии возлагается на собственников и нанимателей жилых помещений ст.210 ГК РФ, ст.30,67 ЖК РФ. Лица, пользующиеся бытовыми газовыми приборами, обязаны: содержать в чистоте газовые плиты, по окончании пользования газом закрыть краны на приборах и перед ними. При неисправности газового оборудования вызвать работников эксплуатационного управления ОАО «Мосгаз». При появлении в помещениях запаха газа немедленно прекратить пользование газовыми плитами. Открыть окна и вызвать аварийную службу 04. Не разрешать детям пользоваться газовыми плитами. Ремонт газового оборудования производить работниками ОАО «Мосгаз» и т.д.

Правление обращается к тем, кто не установил внутриквартирные приборы учета. В доме 143 квартиры, из них 9 квартир не установили приборы. Согласно п.2 ст.117 ЖК РФ собственник обязан установить квартирные счетчики. Просьба правильно и своевременно предоставлять показания приборов учета. Это позволит избежать дополнительных оплат за недобросовестных граждан дома. В помещении мусорокамеры 3 подъезда установлен счетчик ГВС для определения расхода воды на общедомовые нужды – уборка помещений общего пользования. В сентябре-октябре 2013 года будет проводиться проверка показаний внутриквартирных приборов учета, для выявления фактов безучетного сверхнормативного потребления коммунальных услуг.

ЖСК является некоммерческой организацией и управляет общим имуществом самостоятельно Правлением в соответствии с принятыми решениями общего собрания членов (собственников) ЖСК. Правление обратилось к Президенту РФ за разъяснением по вопросу конституционного нарушения прав ЖСК по понуждению вступления в СРО. Из ответа Минрегиона РФ следует, что вступление в СРО обязательно и вступление не противоречит ст.30 Конституции РФ. СРО-саморегулирующая организация, которая осуществляет правовую поддержку своих членов, штат юристов оказывают бесплатную квалифицированную помощь по всем вопросам ведения

деятельности ЖСК. Правление предлагает подать заявление на членство в НП «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК». Вступление в СРО отразится на увеличении платежей собственников общего имущества МКД на сумму членских взносов и обязательных платежей.

Согласно Постановления Правительства РФ № 731-РФ, № 94, № 541, № 542 Правлением проводились работы по раскрытию информации по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Информация размещена на сайте ЖСК – moidomru.ru/sevan5/, на сайте портала Москвы и сайте портала Департамента ЖКХ и Б. Жилинспекцией проведена проверка раскрытия информации на сайте ЖСК, на информационных стендах в подъездах дома по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖСК за период с 2010 -2012 г.г.. По результатам проверки составлен Акт – раскрытие информации соответствует законодательству РФ в полном объеме.

Установлены квартирные многотарифные счетчики потребления электроэнергии. В настоящее время они работают в однотарифном режиме. Согласно письменному разъяснению от ОАО «Мосэнергосбыт», программирование счетчиков на три тарифа платная услуга. По этому вопросу обращаться в многофункциональный центр в отдел ОАО «Мосэнергосбыт». Ответ размещен на сайте ЖСК.

Общее имущество дома нуждается в бережном и надлежащем состоянии ежегодно – соблюдение порядка и чистоту в подъездах. 18 Марта неизвестными нам лицами разбито зеркало в 4-ом подъезде в кабине лифта. Подано заявление в ОВД для получения соответствующих документов к оформлению получения ущерба от страховой компании.

Собственник № 4 Королевой Н.Б. сдала в аренду свою квартиру Жалгапову Сапаралы Кадыралиевичу, который превратил ее в проходной двор, сделал ее резиновой, так как в ней проживают человек 15. Кроме этого квартиру постоянно посещают разные люди днем и ночью в 1-00, 2-00, что угрожает безопасности проживающих. Ночные посетители ошибаются звонком и нарушают покой жителям кв. № 3, 8. Поступили жалобы от кв. № 7 и 8 на ночной шум, постоянное движение, что систематически нарушает покой пожилых людей в ночное время. Квартира превращена в лазейку для нелегалов. Это подтверждается вывозом нелегалов дежурными полицией. Посещение квартиры в ночное время, ночлежки разными неизвестными лицами настораживают и приводят к нарушению законных прав и интересов жителей. Поступило заявление от кв. № 1, 2, 76, 81, 80, 139, 43. 44, 67, 68, 37, 6, 10, 12, 11, 15. 21, 24, 25, 34, 33, 3 о нарушении собственником кв. № 4 Королевой Н.Б. законных прав и законных интересов по обеспечению охраны общественного порядка и общественной безопасности собственников ЖСК.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить ФОТ бухгалтеру ЖСК «Севан» с 01.01.2013 года в сумме 18000,00 рублей в месяц. ФОТ Председателю ЖСК «Севан» в сумме 30000,00 рублей в месяц с 01.01.2013 года.

Направить исковое заявление в арбитражный суд по урегулированию спорных вопросов по протоколу разногласий между ЖСК и ОАО «Мосгаз».

Продолжить работу по установке квартирных счетчиков ГВС и ХВС.

Продолжить работу с должниками по оплате содержания и коммунальных услуг.

Подать заявление о вступлении в НП «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» (саморегулирующая организация – эффективная защита прав и интересов управляющих компаний и собственников жилья)

После сдачи АСКУЭ в опытную эксплуатацию в конце 1 квартала 2013 года право выбора услуги по перепрограммированию приборы учета электроэнергии оставить за клиентом ОАО «Мосэнергосбыт».

Содержать подъезды в чистоте и порядке.

За нарушение порядка проживания общежития жителей ЖСК, за нарушение общественного порядка, общественной безопасности жителей ЖСК выдать лицевой финансовый счет собственнику кв. № 4 Королевой Н.Б. только по решению суда.

Установить камеры слежения в кабинах лифтов.

Отклонить в связи с недостатком денежных средств и дополнительного финансирования не совместимого с размером планово-нормативной ставки, установленной Правительством Москвы по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом МКД включение в перечень работ, услуг очистку и промывку цоколей – ежедневно, очистку и промыву фасадов – 2 раза в год. Распоряжение руководителя Департамента ЖКХ и Б г. Москвы не является нормативным и законодательным Актом, а на основании п.17 и 18 Постановления Правительства РФ № 491 –РФ от 13.08.2006 г. собственники помещений обязаны утвердить перечень услуг и работ, условия их оказания, а также размер их финансирования.

Направить исковое заявление в арбитражный суд о понуждении ГУК «Дирекция ЖКХ и Б» к заключению Договора на предоставление субсидии из бюджета г.Москвы.

Производить начисления ежемесячно равными долями в течение года по среднемесячному расчету показаний домового счетчика за предшествующий расчетному году, т.е. 2012 г. (согласно п.59 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. плата за коммунальные услуги отопления определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса по показаниям прибора учета за отопительный период. Согласно решению общего отчетно-выборного собрания членов ЖСК от 29.01.2012 г. расчет за отопление в квитанциях 2012 г. производился по расчетным среднемесячным показаниям домового счетчика за 2011 год. Срок расчетов с населением по среднемесячным начислениям с учетом показаний домового счетчика предыдущего года продлен Правительством РФ до 2015 года. Перерасчет по разнице по итогам года относится на резервный фонд, так как приходится кредитовать собственников по оплате за самые холодные месяцы по отоплению: январь, февраль, март, декабрь. По решению УФАС об устранении нарушений ОАО «МОЭК» сделал перерасчет за 2010 год и возвратил ЖСК сумму 110864,25 руб., которая отнесена на бухгалтерский учет резервного фонда капитального ремонта на непредвиденные расходы.)

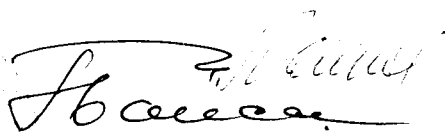
Принять в члены ЖСК «Севан» на основании договоров купли-продажи собственников кв. № 4 Королеву Н.Б., кв. № 50 Лазаренко О.О., кв. № 77 Юрченко А.Э., кв. № 104 Красулину Е.С., кв. № 138 Самохвалову Л.А.

Оформить страхование общего имущества собственников дома на 2013 – 2014 г. Расходы отнести на статью прочее плановой сметы на содержание, текущий ремонт и управление общего имущества собственников МКД. Оплату произвести за счет денежных средств, поступивших от собственников в пределах планово-нормативной ставки, установленной Правительством Москвы на 2013 год.

Результаты голосования: За – 76 чел.
Против – 0
Воздержались - 0

Решение принято.

Председатель собрания
Секретарь собрания



И.Г.Каменецкая
Г.М.Байсак