

## ПРОТОКОЛ № 1

Общего отчетно-выборного собрания членов (собственников) жилых помещений ЖСК «Севан» от 24 января 2014 года

Всего членов (собственников) жил.пом. ЖСК - 140 чел.

Приняло участие членов (собственников) жил.пом. ЖСК - 96 чел.

Дата проведения Собрания 24 января с 19 час.00 мин. до 20 час.30 мин.

Место проведения Собрания школа № 1085.

Ермакова И.В. «Кворум есть, предлагаю открыть общее отчетное собрание членов (собственников) ЖСК «Севан».

Выборы счетной комиссии собрания.

Постановили избрать счетную комиссию.

Избрали счетную комиссию в составе: Столповская Л.Д., Бузина С.И.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

Постановили: считать общее отчетно-выборное 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 – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ: Каменецкую И.Г. о повестке дня:

1.Отчет Правления о хозяйственной деятельности за 2013 год (докладчик Председатель Правления Каменецкая И.Г.)

2.Отчет ревизионной комиссии по проверке финансовой хозяйственной деятельности и ведения документации Правления за 2013 год (докладчик Председатель ревизионной комиссии Романец И.С.)

3.Утверждение фактических расходов за 2013 год.

4.Рассмотрение и утверждение плановых смет расходов и перечня работ по эксплуатации, текущему ремонту и техническому обслуживанию жилого фонда на 2014 год.

5.Рассмотрение вопроса капитального ремонта жилищного фонда (Каменецкая И.Г.)

6.Разное (Каменецкая И.Г.)

7.Перевыборы Правления.

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 1-му вопросу повестки дня отчет Правления о хозяйственной деятельности за 2013 год (докладчик Каменецкая И.Г., отчет прилагается).

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить отчет Правления о хозяйственной деятельности за 2013 год и признать работу Правления удовлетворительной.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 2-му вопросу повестки дня отчет председателя ревизионной комиссии Романец И.С. за 2013 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. Утвердить отраженные в бухгалтерском учете все фактически произведенные расходы 2013 года.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 3-му вопросу повестке дня Председателя Правления ЖСК Каменецкую И.Г., доложившего о фактически состоявшихся расходах на содержание, текущий ремонт и управление жилого дома за 2013 год.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить фактически состоявшиеся расходы (смету) на содержание, текущий ремонт и управление жилого фонда за 2013 год, с отражением в бухгалтерском учете и признанными целевыми.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 4-му вопросу повестке дня Председателя Правления ЖСК Каменецкую И.Г. о рассмотрении плановых смет расхода на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Постановление Правительства РФ № 491-ПП от 13.08.2006 – собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания, размер финансирования.

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).

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить плановые сметы расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, утвердить Перечень работ на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества. Оплату услуг и работ производить по ценам, ставкам и тарифам в пределах планово-нормативной ставки, установленной Постановлением Правительства Москвы на 2014 год.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 5-му вопросу повестке дня председателя Правления Каменецкую И.Г., доложившую о существенных изменениях в жилищном кодексе РФ Федеральным законом № 271-ФЗ 25.12.2012 г., касающиеся финансирования капитального ремонта общего имущества. Ремонт за счет обязательных платы, вносимой собственника помещений в МКД. Взносы ежемесячные. Минимальный размер взноса устанавливает субъект РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченными Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

2-а способа формирования кап.ремонта МКД. 1-й перечисление взносов на кап.ремонт на специальный банковский счет. 2-й перечисление взносов на кап.ремонт на счет регионального оператора- некоммерческой организации, создаваемой субъектом РФ в организационно-правовой форме «фонд». Во 2-ом выборе – средства от взносов на кап.ремонт, переданные региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора.

Взносы на кап.ремонт. поступающие на спец.счет, накапливаются до срока проведения кап.ремонта. Целевое финансирование денежных средств контролирует банк.

Выбор право собственников.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить выбор формирования фонда кап.ремонта на спецсчет.

В случае установленного Правительством Москвы взноса превышающего 3 руб. с 1 кв.м общей площади, внести изменен в резервный фонд кап.ремонта и произвести соответствующий перерасчет в квитанциях об оплате содержание и коммунальные услуги за капитальный ремонт.



Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

СЛУШАЛИ:

По 6-му вопросу повестке дня - разное Председателя Правления Каменецкую И.Г.

О содержании и ремонте дома:

На основании Постановления Правительства РФ п.17. № 491-РФ от 13.08.2006 г. собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания, а также размер их финансирования.

Собственник обязан выполнять Решение общего собрания членов ЖСК согласно Устава п.8.2.1 и п.2 ст.117 ЖК РФ.

Содержание и ремонт МКД – жилищная услуга, которая состоит из широкого списка работ. Для поддержания дома в исправном состоянии эти работы необходимо выполнять. В доме необходимо выполнить косметический ремонт подъездов (покрасить стены, потолки, стволы мусоропровода).

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить выполнение работы косметического ремонта подъездов: покраска стен, потолков и стволов мусоропровода.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

О выполнении работы по диагностированию внутренних газопроводов. Работа осуществляется для нахождения утечек газа и определения повышенной концентрации газа в помещении, для измерения толщины стенок трубопровода, для определения зон концентрации механических напряжений. Такая работа выполнена в апреле 2008 года.

ПОСТАНОВИЛИ:

Утвердить выполнение работы по диагностированию внутренних газопроводов в 2014 году.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

Об отклонении включения в перечень следующие работы:

В приложении к распоряжению руководителя департамента ЖКХиБ г.Москвы А.В.Цыбина № 05-14-57/3 от 04.03.2013 г.в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД внесены работы по очистке и промывке цоколя – еженедельно, очистка и промывка фасада – 2 раза в год. Такие работы требуют больших затрат и значительного дополнительного финансирования за счет собственников. Это распоряжение не является нормативным или законодательным актом. Отклонить на 2014 год работу по промывке, очистке и дезинфекции ствола мусоропровода, для дальнейшего его поддержания в таком же удовлетворительном состоянии.

ПОСТАНОВИЛИ:

Утвердить отклонение в перечень работ и услуг на 2014 год работы по очистке, промывке цоколя еженедельно, очистке и промывке фасада – 2 раза в год, отклонить работы по промывке, очистке и дезинфекции ствола мусоропровода, так как работы требуют больших затрат и значительного дополнительного финансирования, не совместимого с размером планово-нормативной ставки, установленной Правительством Москвы по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом МКД. 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.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

О содержании подъездов в чистоте и порядке.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить содержание подъездов в чистоте и порядке.



Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

О приеме в члены ЖСК «Севан» новых собственников:

Поступили заявления от собственников кв. № 7, 31, 72 о вступлении в члены ЖСК в связи с приобретением квартиры по договору купли-продажи и по завещанию.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Принять в члены ЖСК «Севан» на основании договора купли-продажи собственника кв. № 7 Корсакову Т.А. Принять в члены ЖСК «Севан» на основании договора купли-продажи собственника кв. № 72 Пашян М.Ч. Принять в члены ЖСК «Севан» на основании свидетельства о праве на наследство по закону собственника кв. № 31 Евсеева М.Ю.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

О несении изменения в штатное расписание 2014 года, увеличив ФОТ на 8000,00 руб. в месяц, увеличив соответственно ФОТ Председателю (Управляющему) на 2000,00 руб., гл. бухгалтеру на 2000,00 руб., коменданту на 4000,00 руб.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Утвердить внесение изменения в штатное расписание на 2014 год, увеличив ФОТ на 8000,00 руб. в месяц, соответственно с увеличением ФОТ Председателю (управляющему) на 2000,00 руб, гл. бухгалтеру на 2000,00 руб, коменданту на 4000,00 руб.

Результаты голосования: За – 96 чел.  
Против – 0  
Воздержались – 0

Решение принято.

О заключении договора на выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в доме.

Об ответственности за безопасное пользование бытовыми приборами в квартирах, за их содержание в надлежащем состоянии:

Согласно п.1 ст.421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается. Решением Верховного Суда РФ от 10.12.2013 г.(дело № АКТИ 13-826 пункты 2,6,7,10,24-30,32,34-36,80 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 410 от 14.05.2013, признаны недействительными. В 2013 году между ЖСК и ОАО «Мосгаз» не достигнута договоренность в урегулировании протокола разногласий по основному пункту – цене услуги ТО ВДГО. По работе с ОАО «Мосгаз» за прошлые годы отмечалась недобросовестность, безответственность и низкое качество в работе. Были квартиры, где работа не проводилась. Завышенные тарифы и цены по некачественной работе не позволяют собственникам произвести оплаты. В 2013 году ЗАО «Мособлсантехмонтаж» провела работу по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Работы выполнены качественно с полной ответственностью. На 2014 год по результатам работы 2013 года заключен договор с ООО «Техногаз».

Ответственность за безопасное пользование бытовыми приборами в квартирах возлагается на собственников и нанимателей жилых помещений ст.210 ГК РФ, ст.30, 67 ЖК РФ. В кв. № 94 у собственника Воробьевой Л.И. при диагностике газовой плиты обнаружено отсутствие работоспособности крана включения и выключения газа. Выполнить одно из правил обращения с газом: при окончании пользования газом закрыть кран на приборах у собственника Воробьевой Л.И. не получится. За нарушение действующего законодательства предусмотрена ответственность в соответствии со ст.7.21 Кодекса РФ об административных нарушениях. Нарушение элементарных правил пользования газом может привести к взрыву бытового газа, что влечет за собой обрушение части или всего здания, пожаром, серьезным травмам и гибели людей. Поэтому люди, и нарушавшие, будут нести ответственность, но уже по статьям Уголовного кодекса. Также во время проверки газовой плиты не было предоставлено доступа в кв. № 124 собственником



Кудрявцевой И.В. Выполнение работ на основании Постановления Правительства Москвы № 758-ПП от 02.11.2004 года НМ-2004/03 «газопроводы и газовое оборудование жилых зданий, выполнением которых обязательно для всех организаций и граждан». Направленное письмо с уведомлением об ответственности за нарушение не предоставления доступа и оплаты собственнику кв. № 124. Письмо с уведомлением вернулось в ЖСК.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Утвердить заключение договора по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования с ООО «Техногаз», относящегося к общему имуществу и ТО газовых плит собственников квартир за период с 15.01.2014 по 31.12.2017 г. Стоимость ТО газовых плит, после подписания акта выполненных работ, согласно Договорам – поручениям, заключенным с членами ЖСК (собственниками) 2013 г разовым порядком включить в квитанции по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.

Утвердить нарушение пользования газовыми приборами (газовой плитой) собственником кв. №94 Воробьевой Л.И. и обязать ее в выполнении работы по восстановлению работоспособности крана включения и отключения газа до 01.03.2014 года. Утвердит нарушение собственника кв. № 124 Кудрявцевой И.В. в не предоставлении доступа в квартиру во время технического обслуживания внутридомового газопровода и диагностике газовых приборов. Возложить ответственность за безопасное пользование бытовыми приборами в квартирах, за их содержание в надлежащем состоянии на собственника кв. № 124 Кудрявцеву И.В. на основании ст.210 ГК РФ, ст.30,67 ЖК РФ, Постановление Правительства Москвы № 758-ПП от 02.11.2004 г. Возложить ответственность по статьям Уголовного кодекса.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

О задолженности по оплате за содержание и коммунальные услуги кв. № 26, 74, 75.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Утвердить, в случае не погашения задолженности за содержание и коммунальные услуги, подачу исковых заявлений в суд о взыскании задолженности на собственников кв. № 26,74,75.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

Об установке на стоянке шлагбаума. Регламент размещения и оформление стоянки со шлагбаумом упрощен Московскими властями. Шлагбаум обеспечит надлежащий контроль за стоянкой автомобилей на придомовой территории площадью 0,032 га, с ограждением стационарными столбиками высотой 700 мм и не допустит чужих автомобилей. Оплата установки шлагбаума и содержание автостоянки за счет собственных средств автолюбителей.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Утвердить размещение автостоянки со шлагбаумом на придомовой территории площадью 0,032 га и ограждением стационарными столбиками 700 мм, оплата установки шлагбаума и содержание автостоянки за счет собственных средств автолюбителей.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

О страховании общего имущества жилого фонда ЖСК на 2014-2015 г.г:

Правлением согласно Постановлению Правительства Москвы № 391-ПП от 13.06.2006 г и п.3.1.Постановления № 358-ПП от 29.04.2008 г. решению общего собрания членов (собственников) ЖСК от 23.03.2013 года оформлено страхование общего имущества МКД, куда входят: инженерные коммуникации техподполь, крыша, подъезды, мусорокамеры и др. имущество, относящееся к общему имуществу собственников МКД. Страхование общего имущества на 2400242,83 руб. Страховое вознаграждение на сумму 20325,24 руб.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Утвердить оформление страхования общего имущества собственников дома на 2014-2015 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 2014 год.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

О вступлении в СРО:

По решению общего собрания от 23.03.2013 года Правление подало заявление о вступлении на членство в НП «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК». Вступление позволит ЖСК сохранить свое право на самоуправление, нас не вынудят заключать договора управления с управляющими компаниями, состоящими в СРО, мы не будем платить установленные кем-то взносы, мы сами будем отстаивать свои интересы.

О техническом обслуживании домового газового оборудования:

Согласно Приказа Минрегиона РФ № 239 от 26.06.2009 г к Постановлению Правительства РФ № 549, техническое обслуживание домового 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 на внутридомовое газовое оборудование – с ЖСК. Оплата производится собственником после проверки газового оборудования – плиты.

О изменении цен, тарифов и ставок на жилищно-коммунальные услуги:

С Ноября 2014 года согласно Постановления Правительства Москвы № 748-ПП от 26.11.2013 г. изменения цен, тарифов и ставок на жилищно-коммунальные услуги. Соответственно с ноября 2014 года изменения в квитанции об оплате за жилищные и коммунальные услуги.

Срок расчетов с населением по среднемесячным начислениям с учетом показаний домового счетчика предыдущего года продлен Правительством РФ до 2015 года. Правление предлагает производить расчет ежемесячно равными долями в течение года по среднемесячному расчету показаний домового счетчика за предшествующий расчетному год, т.е.2013 г.. не зависимо от периода отопительного сезона. Перерасчет по разнице по итогам года относить на резервный фонд на непредвиденные расходы ЖСК (статья расчет за энергоресурсы), так как приходится кредитовать собственников по оплате за самые холодные месяцы по отоплению: январь, февраль, март, октябрь, ноябрь, декабрь.

**ПОСТАНОВИЛИ:** за отопление производить начисления ежемесячно равными долями в течение года по среднемесячному расчету показаний домового счетчика за предшествующий расчетному год, т.е.2013 Перерасчет по отоплению на разницу по итогам года относить на статью- резервный фонд по оплате ресурсоснабжающей организации за отоплении с учетом отражения денежных средств резервного фонда по расчетам с ресурсоснабжающей организацией за отопление, как заимствованные средства членов ЖСК –собственников.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

О закрытии сквозного проезда через дворовую территорию:

На обращение закрытия сквозного проезда через дворовую территории дома. Установлены дорожные неровности, знаки «Жилая зона», «Конец жилой зоны». Пункт 17.2 правил ПДД – сквозной проезд запрещен. Необходимо обращаться УГИБДД для принятия мер по контролю над проездом по дворовой территории.

О выборе способа управления домом:

Необходимо осуществлять управление общим имуществом дома - 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. Управление домом ЖСК - это эффективное управление, позволяющее создавать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащие содержание общего имущества в доме, решение



вопросов пользования имуществом дома, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, применять современные технологии, выбирать наиболее оптимальную смету расходов.

**ПОСТАНОВИЛИ:**

Утвердить способ управления общим имуществом дома - 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 – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

О законе курения:

С 1 июня в России вступает в силу «антитабачный закон», запрещающий курение в общественных местах. В новом законе сформулирован список мест, в которых запрещено курить – подъезды, лифты, помещения общего пользования. Если Вы видите человека курящего в непопозженном месте, обращайтесь в полицию. За нарушение законопроекта штраф от 1 тысячи до 1,5 тысячи за курение в общественных местах.

По 7-му вопросу повестке дня – перевыборы Правления в связи с окончанием действий полномочий.

Выступление: Столповская Л.Д., Голубев Б.Л. о выборе нового состава Правления и ревизионной комиссии, которые предложили избрать в состав Правления ЖСК «Севан» Каменецкую И.Г., Ермакову И.В., Байсак Г.М., Ерафееву А.Ф.; избрать в состав ревизионной комиссии - председателем ревизионной комиссии Бузину С.И., членов ревизионной комиссии Герасимову Н.А., Колбенкову Л.В.

**ПОСТАНОВИЛИ:** избрать в состав Правления ЖСК «Севан» Каменецкую И.Г., Ермакову И.В., Байсак Г.М., Ерафееву А.Ф.

Избрать ревизионную комиссию в составе: Председатель ревизионной комиссии Бузину С.И., членов ревизионной комиссии: Герасимову Н.А., Колбенкову Л.В.

Результаты голосования: За – 96 чел.

Против – 0

Воздержались – 0

Решение принято.

Председатель собрания

Секретарь собрания



И.Г.Каменецкая

И.В.Ермакова