

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

ЖСК «Марьино-9» в форме заочного голосования в марте 2011 г.

В соответствии со ст. 45 ЖК РФ и п. 9.8 Устава ЖСК «Марьино-9» Общее Собрание проводилось в форме заочного голосования. Каждый член-пайщик ЖСК получил вместе с единой квитанцией на оплату услуг за февраль 2011 г. Три документа: отчет Правления ЖСК за 2011 г., отчет Ревизионной Комиссии ЖСК за 2011 г., бюллетень для голосования. Квитанции и все указанные документы были опущены в почтовые ящики членов ЖСК 02 марта 2011 г. с 09 до 11 часов. Бюллетени голосования были вынуты из ящиков Правления в каждом подъезде 14 марта 2011 г. в 10 ч.

Повестка дня:

1. Отчет Правления ЖСК за 2010 г.;
2. Отчет Ревизионной Комиссии ЖСК за 2011 г.;
3. Результаты заочного голосования.

ОТЧЕТ Правления ЖСК «Марьино-9» за 2010 г.

2010 г. был сложным по метеоусловиям, что отразилось на наших финансах. За рекордно холодную зиму только на «Отопление» было потрачено 4,014 млн.руб. В 2009 г. эти расходы составляли

3,170

млн.руб.

Индивидуальные счетчики по горячей и холодной воде установлены в абсолютном большинстве квартир и экономия средств по этим статьям в 2010 г. отсутствовала.

Об истраченных и собранных средствах, о долгах и должниках сказано в представленном отчете Ревизионной Комиссии [п. 1].

Не смотря на очевидные финансовые трудности, Правление сумело выполнить в отчетном году ремонтных работ капитального характера на 4,996 млн.руб. Были демонтированы и утилизированы 112 комплектов: окно в этажном лифтовом холле, фрамуга этажная на черной лестнице и дверь ДСП на черную лестницу. Установлено такое же количество комплектов окон в пластиковом исполнении, с возможностью проветривания лифтовых холлов и 112 сертифицированных металлических пожарных дверей (огнестойкость – 60 мин.) с комплектом замков «антипаника». Все откосы отделаны кафельной плиткой. Закончена отделка входных групп: фасады подъездов облицованы полированным керамогранитом, крыльца – особо прочным не стираемым керамогранитом. Установлено 14 оригинальных финских дверных упоров с фиксаторами. Золотые таблички и грязезащитные коврики

Вы сами видите. Строительные работы выполнены очень качественно, гарантийную ответственность несет солидная фирма, руководитель которой живет в нашем доме. Все работы и закупки стройматериалов выполнялись только по безналичному расчету через банк [п. 1].

Необходимо утвердить расходование сэкономленных в 2010 г. по «отоплению» средств.

Если экономию не направлять на капитальный ремонт, то сэкономленные средства мы зачтем каждому члену-пайщику, но одновременно выставим счет за уже произведенный в 2010 г. ремонт на такую же сумму. То на то и выйдет, только сложностей будет значительно больше. Решать Вам. Напоминаем, что средства из графы «Содержание и текущий ремонт...» нельзя использовать на оплату, например, установки пластиковых окон, облицовку керамогранитом стен и ступеней крылец. Это элементы капитального ремонта [п. 2].

В этом году начисление за «отопление» производится по средней ставке 1275 руб./кв.м. Это меньше, чем тариф, установленный на этот год Правительством Москвы, но больше, чем тариф прошлого года. Цена 1 Гкал. -1325,70 руб. (2011г.), 1190,03 руб. (2010 г.), 955,80 руб.(2009 г.). По окончании года будет произведен перерасчет. Возврат уплаченных средств маловероятен, но и дополнительных сборов Правление не допустит [п. 5].

По многочисленным просьбам собственников, Правление планирует продолжить ремонт общей собственности. БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СБОРОВ, при наличии экономии в 2011 г. планируется заменить окна на пластиковые в общих этажных холлах 1 и 7 подъездов, сделать пол из керамогранита во всех этажных прилифтовых холлах, отделать стены в прилифтовых холлах красивой, прочной и пожаробезопасной декоративной штукатуркой, а возле мусоропроводов плиткой. Привести в порядок черную лестницу, обустроить входы в подвал.

Не все запланированные работы выполняются.

Менее приоритетные работы не выполняются годами. Не хватает денег [п. 3].

Тариф по «Фонду ЖСК» не менялся 4 года и составляет 2,5 руб./кв.м. В тоже время у нас до сих пор действует договор со Сбербанком, согласно которого с каждого уплаченного рубля к нам приходит 97 коп. Из начисленных за 12 месяцев по графе «Фонд ЖСК» 783 тыс.руб. Сбербанку за его услуги было оставлено 423 тыс. руб. Кроме того задолженность жителей по оплате всех уже потребленным ими услуг составляет на 01 января 2011 670 тыс.руб.

Правительство Москвы окончательно запретило расходование бюджетных средств на оплату услуг банков. У нас два возможных пути: оплачивать услуги банка: из «Фонд а ЖСК» и сохранять договор со Сбербанком, или расторгнуть договор со Сбербанком, тогда каждый собственник будет платить комиссию самостоятельно.

Четвертый год

подряд тариф «Фонд ЖСК» не меняется. Оплачивать работу по начислению квартплаты из средств, предназначенных на «Содержание и текущий ремонт...» запрещено, они идут из «Фонда ЖСК».

Оплату еще и услуг банка

нынешний «Фонд ЖСК» не выдержит.

В бюллетене для голосования надо выбрать один из двух пунктов: 4-1 сохранить договор и увеличить тариф «Фонд ЖСК» до 3, 50 руб./кв.м. Или

4-2 расторгнуть договор со Сбербанком

и оставить тариф «Фонд ЖСК» 2,50 руб./кв.м. Выбирайте [п. 4-1, 4-2].

Уважаемые члены-пайщики, Правление ЖСК, с глубоким удовлетворением, сообщает, что все судебные иски против ЖСК отклонены в полном объеме. Иск «члена семьи члена-пайщика трижды выступавшего на Внеочередном Чрезвычайном Общем Собрании 02.12.2009 по доверенности от жены» рассматривался только в Мосгорсуде дважды, был, и был отвергнут окончательно коллегией из трех профессиональных судей. Работа Правления проверялась Управой «Марьино», Прокуратурой ЮВАО, отделом по борьбе с экономическими преступлениями ЮВАО. Нарушений не найдено. В 2010 г. Председатель Правления Гончаренко К.В. и управляющий домом Панарин И.П. за успешную работу были награждены медалями «За доблестный труд».

В отчете Ревизионной Комиссии перечислены должники. Уговоры и судебные решения на них никак не действуют. Судебные приставы своих функций не выполняют, жалобы на бездействие судебных приставов не помогают. Унитаз отключить сложно, а вот отключить квартиру неплательщика от общедомовых ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ коммуникаций просто. Правление предлагает повторно проголосовать за отключение электричества в квартирах с 6-и месячной задолженностью. Пока эта мера еще не применялась ни разу [п. 6].

Люди, не оплачивающие выполненный ремонт, проигравшие все суды, исключенные из членов ЖСК, продолжают требовать от Правления различные документы для получения материальных благ, жалуются на Правление в разные инстанции. Правление решило выдавать им любые справки только через суд. Свои права они знают, а обязанности в упор не видят. [п. 7]

Префектура ЮВАО предложила всем ЖСК и ТСЖ включиться в программу софинансирования капитального ремонта жилого фонда. При этом ЖСК платит 5%

стоимости работ, а Москва - 95%. Мы включились во все возможные программы: ремонт лифтов, ремонт отопления и т.д. иначе, через некоторое время, нам придется делать все то же самое, но только за свой счет. Правда, достанутся ли нам деньги по этой программе, пока не известно [11].

Чиновники (нам понятно почему) постоянно требуют подтверждения выбора способа управления домом ЖСК, отказа от ЕИРЦ. [п. 8, п. 9].

По страховке общего имущества мы оплатили однажды ремонт кабины лифта, испорченного хулиганами. Стоимость страховки не большая и платится она из дотаций города. Лучше ее иметь [п. 10].

Суммарные средства ЖСК на оплату работников состоят из выплат самим работникам и налогов государству. С этого года налоги возрастают. Предлагается оставить суммарный размер средств ЖСК на уровне прошлого года, но оптимизировать по статьям [п. 12].

На пожарных дверях на черную лестницу установлены замки с функцией «антипаника». Со стороны лифтового холла дверь открывается в любом случае. Если закрыть ее ключом, то она не будет открываться только со стороны лестницы. Попытка раздать ключи от пожарной лестницы в обмен на ключи от дверей приквартирного холла, для свободного доступа обслуживающего персонала к электрощитку и гидранту в 3 подъезде закончилась неудачей. Четверть этажей не изъявили желания воспользоваться новым элементом комфорта и безопасности. Заставлять мы никого не будем. Любой представитель этажа любого подъезда может принести в любой приемный день в Правление ключ от двери холла и получить ключ от двери пожарной. Дальше договаривайтесь сами. У нас все готово, отсортировано.

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ЖСК «Марьино-9» за 2010 г.

Состояние финансовой и бухгалтерской документации

Ревизионной комиссией проверена бухгалтерская документация и налоговая отчетность за 2010 г. на 02.02.2010 сдана вся отчетность по налоговым платежам и взносам: ИФНС – декларация по УСНО, книга доходов и расходов, форма НДФЛ-2, среднесписочный состав, ПФР – декларация об уплате страховых пенсионных взносов, ФСС - отчет об уплате взносов.

Задолженностей и переплат нет.

Проведена сверка платежей по договорам обслуживания жилого дома. По 2010 г. взаимная задолженность по всем договорам нулевая. Не сданы статистические данные (срок 31 марта 2011).

Для повышения прозрачности использования бюджетных средств, выделенных Правительством Москвы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома (МЖД), открыт отдельный счет в ОАО АКБ «Банк Москвы» (40703810601060000020). На него поступило от Департамента финансов г. Москвы субсидия

на содержание и текущий ремонт
дома в течение года

3'537'779 руб. (в 2009 - 2'833'761 руб.)

Это разница между фактической ставкой
за «содержание и текущий ремонт» 22 руб. 02 коп.

в 2010г. и ставкой, оплачиваемой собственником единственного жилья и
зарегистрированного в нем 9руб. 20 коп.).

Все средства переведены по долгосрочным договорам подрядным организациям, имеющим аккредитацию в ЮВАО: содержание, ремонт и обслуживание МЖД, обслуживание лифтов, вывоз ТБО, вывоз КГМ, абонементное аварийное обслуживание, дезинфекция чердаков и подвалов, текущие ремонтные работы, подготовка дома к зиме и т.д.

На основной счет (40703810101060000009) в течение отчетного года поступило 16'764'519 руб. (в 2009 -15'505'459 руб.) Потрачено по долгосрочным договорам обслуживания, заработную плату 2 работникам, налоги и взносы, на канцелярские и хозяйственные расходы 14'559'742,09 руб. Остаток на счете на 01 января 2011 г. составил всего 674'212 руб. (в 2010 г - 2'038'837 руб.)

Сбор средств на содержание дома и коммунальные услуги

При общем нормальном режиме оплаты членами ЖСК своих квартир, тем не менее, существует определенная динамическая задолженность, при которой меняются должники, но сумма задолженности остается. Задолженность по подъездам неравномерная, на 1 января 2011 она составляет (в скобках на 01.01.2010) :

1. 31'656 руб. (72'193 руб.);
2. 219'674 руб. (177'191 руб.);
3. Нет долгов. (26'366 руб.), - самый дисциплинированный подъезд!
4. 11'480 руб. (38'337 руб.);
5. 109'411 руб. (109'578 руб.);
6. 56'388 руб. (46'095 руб.);

7. 241'316 руб. (360'527 руб.) .

Общая сумма постоянной задолженности снизилась до 670 тыс.руб. (в 2009 была 830 тыс. руб.).

Должники – рекордсмены (свыше 20 тыс. руб.):

Протопопова И. В. (кв. 119) - 140'223 (было - 80'300 руб.) - есть суд. решение, возбуждено исполнительное пр-во ;

Ермолова А.Г. (кв. 121) - 21'792 (было 21'802 руб.) - есть суд. решение, возбуждено исполнительное пр-во ;

Вотинова Е.А. (кв. 131) - 57'649 (было 46'941,08 руб.);

Моргаченко И.А. (кв. 323) - 41'733 руб.;

Ковалева Л.О. (кв. 338) - 36'187 руб.;

Коммерческая фирма (кв. 424) - 47'404 (было 43'842,36 руб.);

Егорова И.Е. (кв. 430) - 66'847руб.;

Рзаев В.М. (кв. 463) - 104'315 (было 119'022 руб.) - есть суд. решение, возбуждено

исполнительное пр-во.

За год один человек добровольно погасил задолженность и немедленно начал накапливать ее вновь. Тасуется одна «засаленная колода» вечных должников. Рано или поздно жилье они потеряют. Государство в лице судебно-исполнительных органов бездействует. Правлением ЖСК подано две жалобы начальнику отдела судебных приставов ЮВАО г. Москвы на длительное неисполнение судебных решений. Это не «Речник» бульдозерами ломать. Туда главный московский пристав приезжал, к нашим должникам ни один рядовой пристав даже не позвонил. Более действенным, по мнению Ревизионной Комиссии, будет ограничение потребления неоплачиваемых ими коммунальных услуг (горячей воды и электричества).

Результаты подсчета голосов:

Всего членов-пайщиков: 473

Изготовлено и роздано бюллетеней: 473

Собрано бюллетеней: 288, таким образом в Общем Собрании приняло участие 61 % членов-пайщиков и собрание признается состоявшимся. Голоса по обсуждаемым вопросам распределились следующим образом:

Обсуждаемый вопрос

%

За

Прот.

Возд.

1

Утвердить и одобрить отчет по расходованию средств в 2010 г.

98%

283

1

4

2

Экономия по статье «Отопление» в 2010 г. перевести в статью «Фонд ЖСК» и оплатить расхо

97%

280

2

6

3

Утвердить ориентировочный перечень ремонтных работ на 2011г., прсвоимый при наличии с

95%

275

2

11

4-1

Для оплаты услуг банка в 2011 г. использовать «Фонд ЖСК», увеличив тариф на 1 руб/кв.м. Д

*

*

*

4-2

Оплачивать услуги банка каждому самостоятельно. Договор со Сбербанком расторгнуть. Тари

*

*

*

5

Проводить сбор средств по графе «Отопление» равными долями в течение всего года посред

92%

266

3

17

6

Отключать от общедомовых коммуникаций квартиры, имеющие задолженность по оплате свыш

80%

231

9

48

7

Утвердить решение Правления выдавать злостным должникам затребованные ими документы

84%

241

14

28

8

Подтвердить выбор способа управления домом ЖСК: «Самоуправление».

97%

280

2

6

9

Подтвердить отказ от услуг ЕИРЦ ГУИС, вести начисления платы за услуги и выдачу требуемых

92%

265

5

5

10

Подтвердить согласие на страхование общей собственности.

94%

270

3

14

11

Принять участие в программе правительства Москвы по софинансированию капитального ремонта

94%

271

1

4

12

Фонд заработной платы не увеличивать, оптимизировать ее статьи.

92%

268

2

7

Председатель Правления

Члены Правления: