

ПРОТОКОЛ №1 от 19 марта 2017г.

общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме ЖСК Фрунзенского райсовета по адресу Любимова д.12.

Место проведения собрания: площадка перед 3-м подъездом.

Дата проведения: 18 марта 2017г.

Время регистрации участников: 11:00

Время окончания регистрации: 11:15

Инициатор: Председатель правления ЖСК Назаров Д.Е.

Председатель собрания: Назаров Д.Е.

Место хранения материалов: ул. Любимова, д.12, кв.38.

Повестка дня собрания:

1. Отчет о финансовой деятельности ЖСК за 2016 год.
2. Решение о способе сбора средств на техническое диагностирование ВДГО.
3. Решение о способе оплаты за отопление.
4. Выборы состава ревизионной комиссии.
5. Рассмотрение бюджета ЖСК на 2017г.
6. Решение о поднятии зарплаты работникам ЖСК на 10%.

В начале собрания выступил Назаров Д.Е. Он объявил повестку дня и предложил оформить регистрационные листы.

1. Отчет о финансовой деятельности ЖСК за 2016 год.

ВЫСТУПИЛИ: бухгалтер ЖСК Осипова Г.Р.

Финансовые резервы ЖСК по состоянию на 18 марта составляют по основному счету 40703810917000000262 – 218 408,29 руб., по счету 40705810117000000125 на капитальный ремонт – 155 361,70 руб.

Расходы представлены на стенде информации. Часть их была озвучена Осиповой Г.Р. Текст изложен в Приложении №1 к протоколу.

С февраля расчеты на ОДН по электричеству и воде берутся по нормативу, рассчитанному по методике, разработанной правительством. В июле правительство области обещало вернуться к пересмотру подхода по расчету. Деньги остаются на счете ЖСК, в любом случае и воспользоваться ими никто другой не сможет.

Долги за жителями есть. Большой долг оплачен кв.33. после обращения к юристам. Наибольшие долги у кв.31, 59, 63.

От Кораблевой А.А. (кв.79) поступило предложение расходы публиковать на стенде ежемесячно. Назаров Д.Е. обещал сделать это и контролировать в дальнейшем.

2. Решение о способе сбора средств на техническое диагностирование ВДГО.

ВЫСТУПИЛИ: Назаров Д.Е.

Согласно постановления правительства, нужно проводить диагностирование домам, которым больше 20 лет. Кроме того, три раза в год необходимо проводить проверку дымоходов. На диагностирование заключен договор. Сумма на диагностирование 52 тыс. руб. без комиссии банка. Собираемых на техническое обслуживание денег для этого недостаточно. Средства необходимо собирать дополнительным платежом. С учетом комиссии банка эта сумма составляет 52 850 рублей. Желательно собрать эту сумму за 5 месяцев, чтобы была возможность подготовиться к отопительному сезону. Тариф в этом случае составит 2,98 рублей за кв м жилой площади.

Вопрос требует голосования. Назаров Д.Е. объявил результаты регистрации участников собрания. Общее количество голосов собственников квартир дома 3554. На общем собрании **зарегистрировано 27 собственников** с правом голосования по всем вопросам повестки общего собрания. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме и определяется из расчета 1 кв. метр общей площади помещения равен 1 голосу. С учетом площади квартир, представляемых собственниками, количество голосов составило **1195**. В процентном отношении это составляет **33,6 %** от общего количества голосов.

Таким образом, решения собрания не будут правомочными, так как имеется менее 2/3 от общего количества голосов. Однако есть возможность выработать концепции подхода к решению вопросов в существующем составе и вынести решение в процессе заочного голосования.

ПРЕДЛОЖЕНО: вывести платеж отдельной строкой в квитанциях под названием «диагностирование ВДГО».

Остается открытым вопрос как собирать, с квартиры или в пересчете за квадратный метр. Сейчас этот платеж один раз в год. По результатам принимается решение о дальнейшей эксплуатации газового хозяйства. Поскольку сборы за обслуживание общего имущества считается от квадратных метров квартиры, логично пересчитать платеж за квадратный метр. От присутствующих поступило предложение платить из расчета 650 рублей с квартиры (без учета процента банка).

ПРЕДЛОЖЕНО: вынести вопрос на заочное голосование.

Назаров Д.Е. указал на необходимость проведения работ в апреле 2017, чтобы избежать штрафов со стороны жилищной инспекции.

3. Решение о способе оплаты за отопление

ВЫСТУПИЛИ: Назаров Д.Е.

Во исполнение постановлений правительства сейчас оплата за отопление берется только в отопительный сезон. Составлен график, с началом отопительного сезона начинают расти долги за квартиру. Зимой наблюдается недоплата, к лету долги гасятся. Можно распределить платеж по году. Присутствующие высказали заинтересованность в скорейшей выплате задолженностей перед поставщиками услуг. Большинство решило оставить прежний механизм.

РЕШИЛИ: оставить прежний порядок оплаты. Поскольку вопрос не относится к категории функционально важных, он не выносится на заочное голосование.

4. Выборы состава ревизионной комиссии.

ВЫСТУПИЛИ: Назаров Д.Е.

Необходимо выбрать на следующие три года ревизионную комиссию. К каждому перевыборному собранию, которое проводится раз в 2 года необходимо готовить акт проверки и вести текущую работу согласно внутреннего регламента ЖСК.

Предложено выдвигать кандидатуры, которые будут вынесены на заочное голосование.

ПРЕДЛОЖЕНЫ КАНДИДАТУРЫ:

- 1) Аверина В.И. (кв.58)
- 2) Кораблева А.А. (кв.79)
- 3) Павлов В.В. (кв.21)
- 4) Веселова С.М. (кв.12)

РЕШИЛИ: вынести кандидатуры на заочное голосование.

5. Рассмотрение бюджета ЖСК на 2017г.

ВЫСТУПИЛИ: Назаров Д.Е.

Сборы на содержание дома при текущих тарифах в течение года составят 107899,40 рублей. С учетом переходящих с 2016г средств доходная часть составит 118 525 руб.

В январе затраты составили 3000 за юридические услуги. В феврале оплачена проверка дымоходов в размере 7200руб. В марте запланирована обрезка деревьев, стоимость работ 20 тыс. рублей, согласована с правлением. В марте пришлось делать ремонт системы отопления. Выполнил работы ООО «Техмастер 37». Затраты на ремонт составили 15163,61 рублей с материалами.

Необходимы средства в размере 14 400руб. на плановые проверки дымоходов и 7000 руб. на подготовку к отопительному сезону. Таким образом, расходная часть бюджета составляет 117 263 руб., и на содержание дома к концу года остается 65 263 при условии 100% оплаты коммунальных услуг. Однако, как показывает практика, задолженность постоянно присутствует. В феврале она составила 110 232руб. В такой обстановке остатки средств используются как депозит для оплаты ресурсов, что значительно затрудняет планирование работ.

ПРЕДЛОЖЕНО: планирование других работ, не предусмотренных обязательным регламентом, производить оперативно, по мере их поступления.

б. Решение о поднятии зарплаты работникам ЖСК на 10%..

ВЫСТУПИЛИ: Назаров Д.Е.

На зарплату работникам ЖСК в месяц выделяется 15 486 руб. На эти средства содержатся председатель, бухгалтер, дворник и электрик. Индексации зарплат не производилось с 2014г.

ПРЕДЛОЖЕНО: увеличить фонд зарплаты на 10%. В этом случае фонд увеличится на 1 616 руб. до 17 102 руб. Выплаты составят: бухгалтер 6410, председатель 5742, дворник 3800, электрик 1150.

РЕШИЛИ: вынести вопрос на заочное голосование.

Председателю правления Назарову Д.Е. организовать и провести общее собрание в форме заочного голосования в период с **27 марта по 16 апреля** (включительно).

Бюллетени для голосования будут переданы каждому собственнику в период с 25-го по 27-е марта через почтовый ящик.

Заполненные бюллетени будут приниматься в период с 27 марта по 16 апреля в почтовые ящики квартир 38, 60, 65 или «для сообщений в правление ЖСК».

Итоги голосования будут подведены счетной комиссией в период до 18 апреля 2017г. в по адресу: ул.Любимова д.12 кв.38.

Информация по вопросам повестки дня общего собрания собственников и информация о принятых решениях будет размещена на информационных стендах.

Председатель правления
ЖСК Фрунзенского райсовета



Назаров Д.Е.



Отчет о доходах и расходах по ЖСК Фрунзенского райсовета за 2016 год

На расчетном счете ЖСК на 31.12.2015 г. было 187 315,95 руб.

На 2016 год на содержание и ремонт общедомового имущества установлен тариф:
10 руб./кв.м

Итого за 2016 год на содержание и ремонт общего имущества дома начислено:

10 руб. x 3554 кв.м (общая площадь дома) = 35 540 руб. в месяц

35 540 руб. x 12 мес. = 426 480 руб. за год

За 2016 год на содержание и текущий ремонт общего имущества дома израсходовано:

416 605,86 руб.

В том числе:

Заработная плата работникам ЖСК: 20 400 руб. x 4 мес.= 81 600 руб.

17 800 руб. x 8 мес.= 142 400 руб.

ИТОГО: 224 000 руб.

Начислено налогов и взносов по заработной плате: 224 000 руб. x 30,2%=**67 648 руб.**

По договорам подряда 10 602,17 руб. в том числе:

1. Покос травы (июль, август) 1380 руб.
2. Ремонт входа в подвал 8417,57 руб.
3. Замена стекла на л/клетке 1-го подъезда 804,60 руб.

Начисление на зар.плату по договорам подряда : **3 201 ,85 руб.**

ООО «Техмастер 37» за абонентское аварийное обслуживание :
2500 руб. x 8 мес.=**20 000 руб.**

Гидравлические испытания системы отопления и замена задвижки - **7000 руб.**

Замена грязевика в теплоузле – **16 367,34 руб.**

Обрезка деревьев – **17 600 руб.**

Вывоз мусора ИП Курганов – **7000 руб.**

Пломбы антимагнитные – **6000 руб.**

Материалы для ремонта элеваторного узла – **9 452,40 руб.**

Материалы для ремонта крыши – **15 146,40 руб.**

Изготовление ЭЦП для регистрации на ГИС ЖКХ – **2 800 руб.**

Прочие расходы (лампы, канцтовары, почтовые расходы) - **9787,70 руб.**

Экономия по смете за 2016 год: 9 874,14 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2016 г. 178 601,27 руб.