

Протокол №28
годового отчетно-выборного общего собрания
Жилищно – строительного кооператива «Радуга»

(Многоквартирного дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Северный Венец, дом 26)

Место проведения Общего собрания: г. Ульяновск, ул. Северный Венец, дом 26

Дата проведения Общего собрания: 28 апреля 2013 г.

Начало регистрации: 18-30 час.

Время проведения: 19.00 – 21.00

На дату проведения собрания в реестре членов ЖСК «Радуга» зарегистрировано 70 физических лиц. На общем собрании присутствовали 37 членов ЖСК, что составляет 52,8 % общего числа членов ЖСК.

Кворум имеется, собрание правомочно.

Председатель собрания Никифоров А.А.(кв.58)

Секретарь собрания Демокритова А.В.(кв.42)

Повестка дня:

1. Утверждение отчета о деятельности правления ЖСК «Радуга» за 2011-2012 год;
2. Утверждение заключения ревизора по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Радуга» за 2012 год;
3. Избрание членов правления ЖСК «Радуга»;
4. Выборы ревизора ЖСК «Радуга»;
5. Размер платы за э/э на общедомовые нужды 2013 г;
6. Устройство пандуса в подъезде №1;
7. Утверждение сметы доходов и расходов на 2013 г;
8. Письмо в Центробанк России;
9. Утверждение премии правлению по итогам года;
10. Услуги кабельного ТВ и интернета («Dars-телеком»);
11. Постановление Правительства от 30.12.2009 г. № 1140 о и порядке раскрытия информации организациями коммунального комплекса;

По вопросам повестки Дня:

По первому вопросу повестки дня: *«Утверждение отчета о деятельности правления ЖСК «Радуга» за 2011-2012 год».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А. (Доклад прилагается. Приложение № 1).*

Решили: *«Отчет Правления ЖСК о работе, проделанной за отчетный период 2011-2012 г. утвердить».*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По второму вопросу повестки дня: *«Утверждение Акта о результатах проверки финансовой отчетности ЖСК «Радуга» ревизором ЖСК за 2012 год».*

Слушали: *1.Ревизора ревизора ЖСК «Радуга» Красникову М.В., которая ознакомила всех членов ЖСК с Актом проверки (Приложение № 2). Он был вывешен на сайте ЖСК. Имеются ли у членов ЖСК вопросы по Акту? Имеются ли замечание, предложения? (Вопросов, замечаний, предложений не последовало).*

Предлагаю утвердить Акт ревизора ЖСК Красниковой М.В..

Решили: *Акт о результатах проверки финансовой отчетности ЖСК «Радуга» ревизором ЖСК за 2012 год утвердить.*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По третьему вопросу повестки дня: «Избрание членов правления ЖСК «Радуга».

Слушали: 1. Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А. Переходим к выборам нового состава правления ЖСК.

Какие предложения по количественному составу? Оставить состав правления в количестве 5 человек? Предложений не последовало.

Решили без голосования: *Избрать новый состав правления ЖСК в количестве 5 человек.*

Председатель собрания Никифоров А.А. – Прошу персонально.

Выдвинуто 7 кандидатур:

Абдрахманов Р.З., Леонов В.В., Кодолов М.Н., Никифоров А.А., Семенов А.В., Демокритова А.В., Ахрамович З.К. Хисметова Р.М. При обсуждении кандидатов взял самоотвод Леонов В.В.

Результаты голосования «За кандидата в состав правления ЖСК»:

Никифоров А.А. – 37 голосов;

Семенов А.В. – 37 голосов;

Абдрахманов Р.З. – 32 голоса;

Ахрамович З.К. – 2 голоса;

Хисметова Р.М. – 30 голосов.

Демокритова А.В. – 37 голосов;

Кодолов М.Н. – 15 голосов.

Решили: *По большинству голосов избрать в состав правления ЖСК Абдрахманова Р.З., Никифорова А.А., Семенова А.В., Демокритову А.В., Хисметову Р.М.*

Председатель собрания Никифоров А.А. – Спасибо за оказанное доверие.

По четвертому вопросу повестки дня: «Выборы ревизора ЖСК «Радуга».

Председатель собрания Никифоров А.А. предложил выдвинуть кандидатов в ревизоры ЖСК.

Выдвинута только 1 кандидатура:

Красникова М.В.

Решили: *«Избрать ревизором ЖСК «Радуга» Красникову М.В.».*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По пятому вопросу повестки дня: «Размер платы за э/э на общедомовые нужды 2013 г».

Слушали: Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.

Председатель собрания Никифоров А.А. Разница между квартирными приборами учета электроэнергии и общедомовым прибором учета в месяц составляет от 300 до 350 кВт. Привязывать сумму платежа к площади квартиры считаю не справедливым, мы все пользуемся подвалом и ходим по подъездам в одинаковой степени. Поэтому предлагаю утвердить с 1 апреля тариф 12 рублей с квартиры, на освещение подъездов и подвала (МОП). Получается 840 рублей, что покрывает разницу в показаниях.

Решили: *«Утвердить с 1 апреля тариф 12 рублей с квартиры, на освещение подъездов и подвала (МОП)».*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По шестому вопросу повестки дня: *«Устройство пандуса в подъезде №1».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.*

Председатель собрания Никифоров А.А. Все знают и видят каждый день, дорожки перед нашими подъездами постепенно приходят в негодность. Начинает скапливаться вода во время дождей. Хуже всего обстоят дела в первом подъезде. Конечно, сделать хочется многое, но на все денег не хватит. Предлагаю начать выкладывать тротуарной плиткой предподъездные дорожки и начать с первого подъезда. Наконец подошли к самому вопросу. В нашем доме живет наш сосед, Червинский Виталий, передвигается он на коляске. Предлагаю при ремонте предподъездных дорожек, выложить пандус в первом подъезде, то есть на половину ступени, вторая половина – пандус.

Решили: *«При ремонте предподъездных дорожек, выложить пандус в первом подъезде».*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

Седьмой вопрос повестки дня: *«Утверждение сметы доходов и расходов на 2013 г».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.*, который предложил на рассмотрение и утверждение настоящего собрания смету доходов и расходов ЖСК на год, включающую необходимые затраты на ремонт общего имущества, а так же индексацию заработной платы. В смету включен капитальный ремонт розлива ХВС и межэтажных электрических щитов. Зачитаны все пункты сметы, по одному из пунктов возникли предложения.

Красникова М.В. - *Я прошу скорректировать пункт 1.5 и заложить на замену изоляции отопления на 5 тыс. рублей больше. Возражений не последовало.*

Поступило предложение: Утвердить смету доходов и расходов ЖСК на год согласно **приложению 3** к настоящему протоколу, включающую необходимые затраты на содержание и ремонт общего имущества, в том числе затраты на капитальный ремонт общего имущества (розлив ХВС, замена электрических щитов межэтажных), индексацию заработной платы.

Решили: *«Утвердить смету доходов и расходов ЖСК на год согласно **приложению 3** к настоящему протоколу, включающую необходимые затраты на содержание и ремонт общего имущества, в том числе затраты на капитальный ремонт общего имущества (розлив ХВС, замена электрических щитов межэтажных), индексацию заработной платы»*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По восьмому вопросу повестки дня: *«Письмо в Центробанк России».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.*

Председатель собрания Никифоров А.А. Все знают как обанкротился «ПВ-Банк», у нас «пропало» более 300 тыс. рублей. Я сразу написал письма во все контролирующие организации. Пришло три официальных ответа, я зачитывал их на прошлом собрании. Конечно, толку от этого мало, но дабы напомнить о себе, предлагаю составить коллективное письмо в ЦБ РФ о разъяснении ситуации с нашими деньгами.

Решили: *«Составить коллективное письмо в ЦБ РФ о состоянии дел в «ПВ-Банке».*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По девятому вопросу повестки дня: *«Утверждение премии правлению по итогам года».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.*

Председатель собрания Никифоров А.А. На последнем заседании правления, члены правления обратились к общему собранию, с предложением. Рассмотреть вопрос премирования членов правления по итогам года. Что касается меня лично, я бы с радостью премировал правление, но с одной поправкой. Вознаграждение должны получать те, кто действительно принимает активное участие в решении проблем обустройства, ремонта и управления нашим домом. При этом, напомню собранию, такой статьи в нашем бюджете не предусмотрено. Как решить эту проблему и нужно ли ее решать, давайте подумаем все вместе.

Красникова М.В. – Я полностью поддерживаю председателя, такой статьи нет и для премирования правления нужно создавать премиальный фонд, платить налоги с этих премий и конечно увеличивать статью «Содержание жилья». Лично я, против.

Кодолов М.Н. – Нет, я понимаю, за что мы платим председателю, на нем вся ответственность, отчеты, платежи и т.д. Разве в правление берут на работу? Ну не хотите, давайте выберем других.

Красникова М.В. – Конечно, если так тяжело в правлении, давайте переизбираться раз в год. Это наш дом, наоборот надо экономить и нести эту ношу можно по очереди. Нам нужно поднимать зарплату председателю, налоговая может сделать замечание, минималка давно изменилась, а правление всегда было на общественных началах.

Председатель Никифоров А.А. – К заработной плате мы вернемся на следующем собрании, а сегодня речь идет о правлении.

Абдрахманов Р.З. – Мы тоже тратим личное время, решая общие вопросы...

Кодолов М.Н. – Ринат, перестаньте. Сколько вы собираетесь, четыре раза в год? Ну, если Вы отказываетесь, давайте изберем другого...

Реплика из зала – Ставьте на голосование.

Председатель Никифоров А.А. – Прошу голосовать.

Результаты голосования **«Утверждение премии правлению по итогам года»:**

«За» – 8 голосов;

«Против» – 27 голосов;

«Воздержались» – 2 голоса;

Решили: *По большинству голосов, «Премии правлению по итогам года не утверждать»*

По десятому вопросу повестки дня: *«Услуги кабельного ТВ и интернета («Dars-телеком» (ТТК))».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.*

Председатель собрания Никифоров А.А. На днях в нашем доме появились молодые ребята, собирали подписи на подключение нашего дома к сетям «ТТК» («Dars-телеком»). Они просто ошиблись и не знали что дом кооперативный и такие вопросы решаются на собрании.

Реплика из зала – У них тарифы выше и качество не очень, зачем нам пятый провайдер в доме? Ставьте на голосование.

Решили: *«Не устанавливать в доме оборудование «ТТК» («Dars-телеком»)».*

Результаты голосования:

Принято - единогласно.

По последнему одиннадцатому вопросу повестки дня: *«Постановление Правительства от 30.12.2009 г. № 1140 о и порядке раскрытия информации организациями коммунального комплекса».*

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.* об основных положениях Постановления Правительства от 30.12.2009 г. № 1140 «Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии».

Слушали: *Председателя Правления ЖСК «Радуга» Никифорова А.А.* Уважаемые участники Общего Собрания членов ЖСК «Радуга». Повестка дня сегодняшнего собрания полностью выполнена. Какие у вас будут замечания, предложения, претензии, заявления по ходу ведения Собрания? *(Ответа не последовало).*

Замечаний, претензий по ведению Собрания нет. Собрание окончено. Но у меня есть

Объявление: «Прошу остаться избранных членов правления».

Председатель правления:

А.А. Никифоров

Секретарь

А.В. Демокритова

Уважаемые жители!

Мы собрались вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, отчитаться перед Вами за работу правления в 2011-2012 годах и выполненные работы в 2012 году, совместно найти пути решения проблем в нашем доме.

Ознакомим Вас с хозяйственной и финансовой деятельностью ЖСК за прошедший период и будем касаться вопросов, внесенных в Повестку дня собрания.

Итогом нашей совместной работы должно стать Ваше ответственное, конкретное решение по всем пунктам бюллетеня. Напоминаю Вам, что вопросы, не включенные в повестку дня собрания, рассмотрению не подлежат (ст.46 п.2 ЖК РФ).

В начале 2012 года был определен объем и порядок проведения необходимых работ (я имею ввиду смету на 2012 год) по обслуживанию жилого дома

Проведена замена ряда неисправных запорных и спускных кранов на стояках отопления, выявленных во время проведения их ревизии и эксплуатации.

Так же для рационального использования и экономии потребления тепловой энергии в системе отопления проведена промывка трубопроводов и стояков отопления и их прессовка.

Хочу напомнить, все работы, проводимые по отоплению, связанные с вмешательством собственников в отопительную систему: должны проводиться только с разрешения правления и согласования с тепловиками.

Тариф на отопление в 2012 году составил 24 руб.29 коп. с кв. м. При перерасчете на 12 месяцев и исходя из суммы перечисленной в УМУП «Городская теплосеть», «экономия» составила 53 240 руб. поэтому за июнь месяц тариф составит 8 руб.70 коп. с кв. м. В целях улучшения микроклимата в подъездах и подвале, а также снижения расхода тепла, требуется частичная замена изоляция розлива и утепление входных дверей.

По – прежнему, некоторые собственники, производят оплату по «своим» квитанциям. Но от этого сумма задолженности по коммунальным платежам не меняется, если кто-то надеется на то, что задолженность, таким образом, уйдет в никуда, то напрасно. Мы вынуждены содержать неплательщиков. Похоже, у данных людей начисто отсутствует совесть. В этом году мы впервые подаем документы в суд на 68 квартиру, так как за 15 месяцев они не оплатили ни копейки.

Правлению выпало непростое время, когда мы в один день лишились более 300 тысяч рублей, я имею в виду банкротство «ПВ-Банка». Мы не влезли в долги, даже вели работы по ремонту дома. Были установлены: антимагнитные счетчики воды, что позволило в разы снизить потребление, а главное воровство воды друг у друга. Заменено вводно-распределительное устройство, которое находилось просто в аварийном состоянии, силовой кабель между ВРУ и 1-ми этажами. За год 4 раза были порывы розлива ХВС, вызывался сварщик для ремонта. Трижды электрик менял частично силовой кабель между этажами, 3 квартиры оставались без света в связи с изношенностью электропроводки, в этом году нам крайне необходимо продолжить работы по замене электрооборудования. Ввели в эксплуатацию прибор учета тепловой энергии, стоимость установки сейчас колеблется от 250 000 до 400 000. Нам обошелся в 129 000 рублей. Экономия за 2 года (по сравнению прошлых периодов) составила 83 тыс. рублей. Если сравнить оплату за тепло по городским тарифам с оплатой по счетчику, то разница составляет 156 тысяч рублей за 2 года. Установлены 2 домофона «в рассрочку», третий подъезд подключим в мае - июне.

Заработал официальный сайт ЖСК согласно **Постановлению Правительства от 30.12.2009 г. № 1140 о и порядке раскрытия информации организациями коммунального комплекса**. На сайте будут размещены учредительные документы, материалы общих собраний, заседаний правления, состояние оплаты коммунальных услуг, смета расходов, опросы жильцов и многое другое. Сайт обошелся нам с оплатой хостинга в 9000 рублей. Средняя цена по городу от 15 до 25 тысяч. Часть работы по заполнению его документами пришлось взять на себя, что бы не переплачивать, поэтому полностью сайт заработает в течение месяца.

В этом году ЖСК сменился бухгалтер. Не хочу вдаваться в подробности ведения бухгалтерского учета в нашем ЖСК, но жалобы на работу бухгалтера, от жителей поступали регулярно. Марина Федоровна написала заявление по собственному желанию, удерживать ее мы не стали. Сейчас идет восстановление данных по всем собственникам ЖСК, и временные неудобства вызваны именно переводом с бумажных носителей в единую электронную базу.

Уважаемые жители, просим Вас в вечернее время хоть иногда выходить на лестницы, в случае большого скопления молодежи на них, не стесняемся вызывать наряд милиции. Напоминаю Вам, что за наши деньги будет производиться ремонт подъездов дома.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе проводимой правлением ЖСК в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением, это техническая эксплуатация и содержание дома. Основные этапы пройдены, но топтаться на месте не будем, надо обустраивать наш быт дальше. За этот период, наверное, не все получилось идеально, что-то не получилось, что-то не учли, но всегда есть к чему стремиться!

Благодаря усилиям членов правления и жителям дома мы достигли определенных результатов. Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают нас, кто предлагает свою помощь, благодарим всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. Спасибо, уважаемые жители, за Ваше внимание, терпение и благожелательность!

Подшло время выбирать новое правление для руководства текущей деятельностью ЖСК. 7 апреля 2013 года к Вам обратилось правление с предложением подать кандидатуры желающих работать в правлении ЖСК. Только один человек выразил свое мнение и предложил кандидатуру Ахрамович Зинаиды Кузьминичны и Никифорова Владимира Захаровича. Владимир Захарович взял самоотвод. С заявлением обратился один человек – Глошкин Евгений Николаевич.

Обращаюсь к жителям дома от своего имени и правления ТСЖ с просьбой высказывать пожелания по улучшению условий проживания в доме. Высказанные Вами пожелания будут встречены с благодарностью и вынесены на рассмотрение Правления ЖСК.

Прошу Вас помнить, что главным остается одно - качество жизни напрямую зависит от каждого жителя нашего дома, важно не сделать, важно сохранить сделанное!

Председатель правления:

А.А. Никифоров

ревизии финансово-хозяйственной деятельности правления ЖСК "Радуга"
за 2012 год

г Ульяновск

26 марта 2013г

Я, Красникова М.В., ревизор ЖСК "Радуга" провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности правления ЖСК "Радуга" за 2012 год. В результате которой установлено:

ДОХОДЫ	Сумма, руб.
1. Остаток средств на 01.01.2012г	516 056,77
Поступило	
2. За коммунальный услуги и электроэнергию и проч.	2 609 238,09
<hr/>	
Всего с остатком:	3 125 294,86

РАСХОДЫ	Сумма, руб.
1. Коммунальные услуги. Электроэнергия и ТО	1912378,85
2. Ремонт, тепл.узел, ЭМР и прочее	172721,23
4. РКО банка	18340,97
5. Налоги в т.ч. от ФОТ	72272
6. Зарплата	114840
7. Прочее (расх. Материалы и.т.п.)	5137,5
8. Остались на картотеке в ПВ банке	347233,74
Всего расходов:	2642924,29
Остаток средств на 01.01.2013г.	482 370,57
контрольная сумма	*Всего расходов с остатком:
	3 125 294,86

Ревизор

Красникова М.В.

СМЕТА
Доходов и расходов ЖСК «Радуга» на 2013 год.

Наименование статьи	За 1 месяц в руб.	Всего за год в руб.
Планируемые доходы		
Взносы на содержание и ремонт дома		
14 руб. 65коп $1\text{м}^2 * 3403,7$	49864,20	299185,20 (6 мес.)
15 руб. 41коп $1\text{м}^2 * 3403,7$	52451,20	314706,10 (6 мес.)
Планируемые расходы		
1.Содержание		
1.1. Зарплата бухгалтера.	4785,00 (без налога)	57420,00 (без налога)
1.2. Вознаграждение председателя.	4785,00 (без налога)	57420,00 (без налога)
1.3. Налоги на зарплату.	4730,00	56760,00
1.4. Канцтовары, картриджи, и.т.д.	403,98	4847,76
4 руб. 32 коп. $1\text{м}^2 * 3403,7$	14703,98	88223,90 (6 мес.)
5 руб. 08 коп. $1\text{м}^2 * 3403,7$	17290,79	103744,77 (6 мес.)
Договор на вывоз и утилизацию ТБО.		
2 руб. 07коп. $1\text{м}^2 * 3403,7$	7045,66	84547,90
Договор на обслуживание счета.		
26 коп. $1\text{м}^2 * 3403,7$	884,9	10619,54
Итого на содержание		
6 р. 65 коп. $1\text{м}^2 * 3403,7 * 6\text{мес.}$	22634,54	135807,63 (6мес.)
7 р. 41 коп. $1\text{м}^2 * 3403,7 * 6\text{мес.}$	25221,41	151328,50 (6мес.)
2. Ремонт		
1.1. Замена розлива ХВС Д=76 на полипропиленовые трубы. Замена задвижек и запорной арматуры стояков.	9583,00	115000,00
1.2. Замена Щитов Этажных электрических в сборе.(3 шт.).	4500,00	54000,00
1.3. Обшивка ГВЛ, штукатурка, покраска стен при замене щитов межэтажных (3 площадки).	3250,00	37000,00
1.4. Смена кабеля силового межэтажного (2 подъезда.).	1667,00	20000,00
1.5. Изоляция розлива отопления. Замена дверей входных деревянных (2 шт.). Утепление металлических дверей.	2750,00	38000
1.6. Устройство площадки входа в 1-й подъезд с пандусом.	1500,00	18000
1.7. Поверка приборов системы отопления. Повторная приемка приборов систем отопления.	667,00	3000,00
1.8. Промывка и прессовка систем отопления.	1500,00	20000,00
1.9. Разные работы	1812,6	21755,98
Итого на ремонт		
8 руб. 00коп $1\text{м}^2 * 3403,7$	27229,6	342277,61