

Протокол № 1-02/2015 от 28.02.2015 года

Общего Собрания собственников/членов ЖСК «Южный» в многоквартирных домах по адресам: ул. Азовская, д. 4; ул. Сивашская, д. 6, корпус 2.

Собрание проходило
по адресу: ул. Сивашская, д. 2
в здании СОШ №1279 г. Москвы.
Начало в 12-00.

Собрание проводится в соответствии с решением правления ЖСК «Южный», протокол заседания правления от 16.02.2015 года.

Всего собственников-членов ЖСК – 216.

Присутствует:

самолично – 116, по доверенности – 31, всего – 147. Что составляет – 68%.

Кворум имеется.

Предложение по ведению собрания:

Ведущий собрания: Романихин А.В. (член ЖСК «Южный»).

Президиум: Кузнецов П.И. - Председатель правления, Чижов И.И. – член правления, Девятьярова Г.А. – член правления, Кондратьева Г.Д. – секретарь, член правления.

Голосовали: за – единогласно.

Регламент:

1. Доклад – 10 минут.
2. Вопрос – 3 минуты.
3. Выступление – 3 минуты.

Голосовали: за – единогласно.

Повестка дня:

1. Выборы Уполномоченных представителей из многоквартирных домов по Сивашской ул., 6-2 и Азовской ул.д.4;
2. Утверждение новой редакции УСТАВА ЖСК «Южный»;
3. Отчет о работе Правления ЖСК «Южный» за 2013-2014 гг.;
4. Отчет ревизионной Комиссии за 2013г. и предварительный отчет за 2014г.;
5. Выборы Правления ЖСК «Южный»;
6. Выборы ревизионной Комиссии;
7. Выборы счетной Комиссии;
8. Утверждение нахождения места финансового счета по капитальному ремонту;
9. Утверждение положений внутреннего распорядка ЖСК «Южный»
10. Вопрос о возможности перехода на техническое обслуживание в стороннюю организацию: «ДА» или «НЕТ».

По-первому вопросу повестки дня:

Выборы Уполномоченных Представителей в соответствии с Уставом ЖСК «Южный».

Предложено: 40 человек от общего количества собственников – членов ЖСК, плюс избранные члены правления, (список прилагается). Предлагается проголосовать за Уполномоченных от каждого подъезда двух домов.

Решение по первому вопросу: - единогласно.

Варианты голосования	За	Против	Воздержался	Всего
Голоса	147			147

По второму вопросу повестки дня:

Утверждение новой редакции Устава ЖСК «Южный» в связи с вступлением в действие нового Жилищного Кодекса.

По второму вопросу доложил Чижов И.И.. Новый Устав приведен в соответствии с Законодательством. Внесены поправки в связи с изменениями действующих нормативов и положений, внесены дополнительные пункты Устава, соответствующие требованиям, которые предъявляются к собственникам жилых помещений. Рекомендовал всем внимательно ознакомиться с разделом «права и обязанности».

Моисеева О.Ю. (собственник - член ЖСК) выступила с рядом замечаний, касающихся редакционного порядка Устава: например поправка в части замены формулировки «придомовая территория» на формулировку «земельный участок»; Предложила – в пункте Устава добавить фразу: ЖСК осуществляет предпринимательскую деятельность в целях получения дополнительных доходов для содержания кооператива и улучшения его работы; Членство в ЖСК возникает у собственника жилого и нежилого помещения на основании Заявления о вступлении в ЖСК.

Лоханкова Т.Т. также сделала редакционное замечание по разделу «общее имущество».

Решение по второму вопросу:

1. Общее собрание проголосовало с формулировкой «принять в целом», при этом устранить редакционные замечания и внести предложенные поправки.

2. Установить 18 марта 2015 года срок доработки Устава ЖСК.

Голосовали: единогласно.

Варианты голосования	За	Против	Воздержался	Всего
Голоса	147			147

По третьему вопросу повестки дня:

Отчет о работе Правления ЖСК «Южный» за 2013-2014 гг.;

Доклад о проделанной работе по текущему техническому состоянию домов и по исправлению и доработке замечаний МЧС произвел Председатель Правления ЖСК «Южный» Кузнецов П. И.. В том числе Доклад включил в себя работу по организационной работе 2-х отчетно-выборных Собраний 2013-2014гг.; исправлению замечаний МЧС по противопожарной безопасности домов по Азовской и Сивашской улицам; сбору Заявлений от новых собственников ЖСК; о подготовке к капитальному ремонту зданий в 2013-2014гг.

(Доклад прилагается).

Дополнительно сообщил о необходимости: замены ламп на светодиодные светильники по ул. Азовской дом 4, так как это сэкономит дому электроэнергию. Работы по покраске всех подъездов обоих домов и установка светодиодных светильников начнутся со 2 марта 2015 года. Подготовлен план мероприятий на 2015 год и смета

В прениях: Зиновьева В.И. задала вопрос о потреблении воды магазином «Седитан», расположенного в одном здании по ул. Азовская д.4, и установки отдельного счетчика по воде для контроля потребления магазином.

Кузнецов П.И. ответил, какие были проведены работы по этому поводу и какое состояние дел на текущий момент: поставлены два водосчетчика на холодную и горячую воду. В стадии заключения новый трехсторонний Договор между магазином «Седитан», Мосводоканалом и ЖСК «Южный».

Решение по третьему вопросу:

Романихин А.В. вынес положительный отзыв по работе по обеспечению водоснабжения.

Девятьярова Г.А. подтвердила положительный отзыв о работе системы водоотведения, которая была отлажена в 2014 г..

Павлова Н.В. предложила признать работу Председателя правления Кузнецова П.И. и членов Правления, в том числе Чижова И.И., Девятьяровой Г.А., Кондратьевой Г.Д., Романовой Н.Я., Кирсанова М.В. положительной.

Романихин А.В. предложил считать проделанную работу Председателя и членов правления удовлетворительной. Мнения разделились:

Варианты голосования	Положительно	Удовлетворительно	Отрицательно	Всего
Голоса	110	37		147

По четвертому вопросу повестки дня:

Отчет ревизионной комиссии за 2013г.

С отчетом о проверке деятельности ЖСК выступила Председатель ревизионной Комиссии Убакаева М.В. Проверка была проведена за 2013г. в 2014г. Были оглашены остатки по счетам на начало и конец 2013г.; обороты за период; поступления и расход в разрезе направлений и крупных поставщиков услуг. В результате проверки хозяйственной деятельности нарушений в области бухгалтерского учета не обнаружено: проверялась касса, расчетный счет, расчеты с поставщиками и подрядчиками, поступления от пользователей коммунальных платежей, дотации, прочие поступления от хозяйственной деятельности. Нарушений законодательства и злоупотреблений со стороны руководства не обнаружено.

Проведение проверки за 2014г. планируется в апреле 2015г. после завершения и сдачи годового отчета за 2014г. бухгалтерией ЖСК «Южный».

Обращено внимание на задолженности по квартирам, расположенным по Азовской и Сивашской улицам (Список прилагается, Отчет ревизионной Комиссии за 2013г. прилагается).

Решение по четвертому вопросу:

Подготовить отчет ревизионной Комиссии за 2014г. в апреле 2015г.

Работу ревизионной Комиссии за 2013г. признать удовлетворительной.

Варианты голосования	Положительно	Удовлетворительно	Отрицательно	Всего
Голоса		147		147

По пятому вопросу повестки дня:

Выборы Правления ЖСК «Южный».

Романова Н.Я. предложила избрать в члены Правления следующие кандидатуры по списку:

1. Кузнецова П.И. Сивашская, 6-2.
2. Егорова О.А. Азовская, 4.
3. Девятьярову Г.А. Сивашская, 6-2.
4. Чижова И.И. Азовская, 4.
5. Мокшину Т.Б. Азовская, 4.
6. Солдатов Д.Д. Сивашская, 6-2.
7. Кононенко В.В. Сивашская, 6-2.
8. Моисееву О.Ю. Азовская, 4.
9. Кирсанова М.В. Сивашская, 6-2.

Кирсанов М.В. взял самоотвод по семейной ситуации. Самоотвод был удовлетворён Собранием.

Решение по шестому вопросу:

В члены Правления из браны следующие кандидатуры по списку:

1. Кузнецова П.И. Сивашская, 6-2.
2. Егорова О.А. Азовская, 4.
3. Девятьярову Г.А. Сивашская, 6-2.
4. Чижова И.И. Азовская, 4.
5. Мокшину Т.Б. Азовская, 4.
6. Солдатов Д.Д. Сивашская, 6-2.
7. Кононенко В.В. Сивашская, 6-2.
8. Моисееву О.Ю. Азовская, 4.

Голосование прошло по списку: за – единогласно.

Варианты голосования	За	Против	Воздержался	Всего
Голоса	147			147

По шестому вопросу повестки дня:

Выборы Ревизионной Комиссии:

Лоханкова Т.Т. предлагает избрать ревизионную комиссию в следующем составе:

1. Убакаева М.В.
2. Палешкина Т.А.
3. Акрамова Мухаббат Мунимовна.

Каждому из кандидатов был задан вопрос об образовании. У каждого из кандидатов образование **высшее экономическое.**

Решение по шестому вопросу:

Избрать ревизионную Комиссию в составе:

1. Убакаевой М.В.
2. Палешкиной Т.А.
3. Акрамовой М.М.

Голосование произведено по списку: **за – единогласно.**

Варианты голосования	За	Против	Воздержался	Всего
Голоса	147			147

По восьмому вопросу повестки дня:

Вопрос по капитальному ремонту зданий, запланированному по распоряжению Правительства Москвы в 2030-2040гг. и выбору места финансового счета для накоплений средств на проведение капитального ремонта.

Выступил Кузнецов П.И. он доложил, что ремонт зданий по Сивашской ул., д. 6-2 и Азовской ул., д. 4 запланирован Правительством Москвы на 2030-2032гг. в том числе по этому вопросу обсуждалось:

1. Выбор банка для открытия финансового счета на капитальный ремонт;
2. Обязать каждого собственника жилья ЖСК «Южный» с 01.07.2015г. производить оплату на капитальный ремонт в соответствии с распоряжением Правительства Москвы;
3. Разработать график капитального ремонта;

Решение по восьмому вопросу:

1. Открыть спецсчёт для хранения средств фонда капитального ремонта в банке совместно со всеми собственниками помещений ЖСК «Южный» до 15 мая 2015 года.
2. С 01.07.2015г. уведомить и обязать каждого собственника об уплате сбора на капитальный ремонт по 15 рублей за кв. метр с общей площади на основании распоряжения Правительства Москвы.
3. Разработать график капитального ремонта.
4. Провести Общее собрание собственников жилых помещений обоих домов по вопросу подготовки к капитальному ремонту в марте-апреле 2015года

Варианты голосования	За	Против	Воздержался	Всего
Голоса	144	3		147

По девятому вопросу повестки дня:

Утверждение Положений необходимых в процессе деятельности служб ЖСК «Южный» и необходимые для жителей:

1. Правила проживания и внутреннего распорядка в жилищно-строительном кооперативе «Южный».
 2. Положение о резервном фонде.
 3. Положение об оплате труда сотрудников Жилищно-строительного кооператива «Южный».
 4. Правила внутреннего трудового распорядка ЖСК «Южный».
- Кузнецов П.И. перечислил названия Положений.
Павлова Н.В. посчитала обязательным выполнений вышеназванных Положений.
(Положения внутреннего распорядка ЖСК «Южный» прилагаются).

Решение по девятому вопросу:

Варианты голосования	За	Против	Воздержался	Всего
Голоса	147			147

По десятому вопросу повестки дня:

О возможности перехода на техническое обслуживание в стороннюю организацию: «ДА» или «НЕТ».

Кузнецов П.И. подвел итог проделанной работы ЖСК «Южный» за 2013-2014гг. и выдвинул предложение о возможности перехода на техническое обслуживание в стороннюю организацию.

Обсуждались положительные и отрицательные моменты такого перехода, в том числе удорожание за обслуживание. В то же время выдвигались и положительные моменты, например оперативность, специализация, функциональность действий таких организаций, как управляющих.

Кузнецовым П.И. было подчеркнuto, что в настоящий момент ЖСК «Южный» является по своей сущности уже Управляющей организацией, объединяющей два многоквартирных дома для управления и обслуживания. В силу того, что количество обслуживающего персонала недостаточно в ЖСК из-за ограниченности средств организации, комплекс предоставляемых услуг в настоящий момент является неполным и не всегда эффективным. Одним из главных вопросов сейчас является: **Выбор одного из трёх способов управления многоквартирным домом.**

1. Непосредственное управление собственным помещением в многоквартирном доме.
2. Управление жилищным кооперативом.
3. Управление управляющей организацией.

Варианты	за	против	воздержался	Всего	%
1.		147		147	0
2.	146			146	67,6
3.			1	1	

Решение: ЗА – вариант 2 (управление жилищным кооперативом, ЖСК) 67,6%.

Было оглашено утвержденное штатное расписание на 2013 – 2014г.г. Обсуждалась работа электрика, сантехников и порядок и графики их работ.

Задавались вопросы по земле в части земельного участка, на котором находятся здания по Сивашской и Азовской улицам. Обсуждался вопрос о присоединении придомовых участков. Оговаривались плюсы и минусы такого присоединения. Обсуждался вопрос ответственности за такие территории, в случае признания их собственностью ЖСК «Южный» и уплате земельного налога.

Ведущий Собрание
Секретарь
Общего собрания

Председатель Правления

Романихин А.В.

Кондратьева Г.Д.

Кузнецов П.И.