

Жилищно-строительный кооператив «Буран»  
115573, г.Москва, ул. Шипиловская, дом 50, корпус 2.

Протокол №1/2015  
общего собрания уполномоченных и собственников  
ЖСК «Буран», состоявшегося 26 мая 2015г.

Согласно регистрации приняло участие в собрании -168 человек,  
из них уполномоченных - 44 человека (всего уполномоченных в  
ЖСК «Буран» 57 человек)

Председатель собрания - Мезин В.Ю.

Секретарь собрания - Антонова Е.Б. -.

Повестка дня:

1. Отчет правления ЖСК «Буран» о финансово-хозяйственной деятельности в 2014 году
2. Отчет аудиторской проверке финансово-хозяйственной деятельности правления в 2013-2014 году.
3. Рассмотрение и утверждение Сметы доходов и расходов ЖСК «Буран» и плана работ на 2015год.
4. Выборы правления , председателя и ревизионной комиссии.

По первому вопросу повестки дня слушали председателя правления ЖСК «Буран» Мезина В.Ю. Председатель правления сообщил, что правление ЖСК в 2014 году строило работу, придерживаясь сметы доходов и расходов и плана работ, утвержденных общим собранием членов кооператива от 24.04.2014г.

Работа правления была направлена на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания жильцов нашего дома, надлежащего содержания и технического обслуживания ОИ МКД и обеспечения жильцов дома коммунальными услугами. Таким образом, по дому выполнялись все без исключения работы, в том числе: вызов аварийной службы -9 раз, устранения прорывов водоснабжения- 18 раз, замены части трубопроводов горячего и холодного водоснабжения в подвальном помещении до 35 метров.

Мы принимали меры, чтобы обслуживающая организация обслуживала не только ОИ в МКД, но и квартиры жильцов в том числе, чтобы были оформлены в установленный срок Акты, связанные с заливом соседями друг друга.

Принимали меры по восстановлению систем водоснабжения и отопления, неисправность которых обнаруживалась в квартирах наших жильцов.

Стремились обеспечить минимальное время по восстановлению систем коммунального назначения, а также обеспечить минимальные финансовые потери, связанные с авариями на них.

Правление решало вопрос включения нашего дома в выборочный капитальный ремонт, а также включения нашего дома в список домов по приведению подъездов в порядок, проводимых Префектурой нашего округа в 2014 году. К сожалению, нам не удалось включить наш дом в перечень домов подлежащих выполнению этих работ в 2014 году, так как Управа нашего района включила в план на 2014 год только муниципальные дома.

При предварительном подведении итогов в ноябре 2014 года было обнаружено, что полученные с жильцов денежные средства не обеспечивают в полном объеме оплату коммунальных ресурсов холодной и горячей воды. При анализе причин неполучения денежных средств было установлено, что в доме имеются квартиры, которые сдаются в таких квартирах прописано по 1(одному) человеку, счетчики потребления воды в них не установлены, а проживает в них по 3 (три) человека и более.

При подведении правлением итогов по исполнению «Сметы доходов и расходов на 2014 год» и плана работ, утвержденных общим собранием от 12.04.2014г. правление констатирует, что постатейное поступление денежных средств на р/с ЖСК (т.е. Доходы) практически соответствуют статьям перечисленным в смете «Расходы».

Правление в 2014 году было подвергнуто двум проверкам Мосжилинспекции города Москвы, двум проверкам налоговых органов и привлечено к двум гражданским судам, проводимых в Нагатинском районном суде. Все эти проверки и суды были организованы по личным обращениям жильцов нашего дома, которые ищут способы, оштрафовать кооператив или лишить его субсидий.

Проверкой Налоговой инспекцией замечаний к ЖСК не предъявлено, а по проверкам Мосжилинспекции были обнаружены не значительные замечания которые, кооперативом были устранены.

В 2014 году наш ЖСК полностью закрыл вопрос по выставленному иску к организации ОАО «МОЭК».

По капитальному ремонту дома.

По вопросу организации капитального ремонта дома с учетом совместного финансирования работ Вы были участниками общего собрания проведенного в форме заочного голосования в январе-феврале 2014 года.

С 2014 года капитальный ремонт проводится за счет жильцов МКД. Мы с вами определили, где будем собирать денежные средства на капитальный ремонт. Это наш спец счет, который открыт в банке в соответствии с решением жильцов дома. Правительство Москвы с 2015 года переходит на новую систему финансирования капитального ремонта. Теперь собственники квартир при помощи взносов будут сами формировать фонд, за счет которого и будет впоследствии ремонтироваться их дом. Ведь в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ бремя расходов по надлежащему содержанию МКД (в т.ч. его капитальный ремонт) несут собственники помещений в доме. В Москве установлен минимальный размер взноса на капремонт – 15 руб. с 1 кв. м. общей площади помещения в месяц Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833 ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в МКД. Такая обязанность возникает с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Платят собственники жилых и нежилых помещений. При этом год постройки дома значения не имеет. Плата взноса на капитальный ремонт начинается с июля 2015 г.

Хочу обратить внимание членов кооператива, что вышел закон РФ от 25.12.2012г. №271-ФЗ на основании которого внесены изменения в ЖК РФ по вопросу регулирования отношения по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт ОИ в МКД. Этим законом определен порядок проведения капитального ремонта и способ его финансирования. Порядок проведения капитального ремонта возложен на государственные органы власти субъекта РФ (г.Москва), а его финансовое обеспечение возложено на собственников помещений.

29 декабря 2014 года Постановлением Правительства Москвы № 832-ПП утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД на территории г. Москва на 2015-2044 г.г. Срок проведения, определения видов работ для нашего дома определен на 2032-2033 годы. Такие сроки установлены на основании письма МЖИ ЮАО в адрес Бирюкова. В этом письме от октября 2014 года указано, что в нашем доме в период с 2003-2006 год была

произведена замена труб систем ЦО, ГВС, ХВС, канализации и электропроводки в подвале. Будучи на приеме у начальника МЖИ ЮАО Кучерявкиной Л.В. я попросил показать акты приемки этих работ и кто от дома принимал эти работы, кто ставил подпись и печать. Мне эти акты не показали, сослались, что это письмо написано на основании мониторинга за 2006 год, но и его на момент моего посещения МЖИ ЮАО не нашли. В акт заключения технического состояния дома от октября 2012 года говорится, что системы ЦО, ГВС, ХВС, канализации и электропроводка признаны неудовлетворительными, также в письме из Мосгоржилинспекции в январе 2014 года указано, что все эти системы подлежат замене.

В целях обеспечения капитального ремонта ОИ дома предусмотрено, что собственники помещений независимо от состояния дома обязаны уплачивать ежемесячные минимальные размеры взносов.

Таким образом, будет сформирован Фонд капитального ремонта дома.

Фонд капитального ремонта дома будет следовать с квартирой точно также как общее имущество дома, которое относится к площади собственников помещений. Этот фонд не возможно будет использовать по другому назначению кроме как на капитальный ремонт дома, его не возможно будет снять, передать по наследству, подарить и т. д.

Обращаю внимание членов кооператива, что на 01.01.2013 года на расчетном счете ЖСК имелись резервные накопления денежных средств, в сумме 3 475 000 (три миллиона четыреста семьдесят тысяч ) рублей, в том числе выплаченной премии в размере 132 000 (сто тридцать две тысячи) рублей за 2012 год (выплатили в апреле 2013г. Правление ЖСК рассмотрело имеющееся накопление денежных средств и предлагает Общему собранию использовать их по следующему назначению:

1.Учитывая, что капитальный ремонт ОИ в МКД будет проводиться за счет вновь созданного фонда капитального ремонта собственниками помещений, на собрании 24.04.13 было решено накопленные в настоящее время денежные средства, в сумме – 2 100 000 рублей, оставить на расчетном счете ЖСК в фонде капитального ремонта, как подушку безопасности.

2.Создать резервный фонд аварийных ситуаций на 2013 год, в сумме – 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей;

3.Выделить денежные средства, в сумме – 154 000 (сто пятьдесят четыре тысячи) рублей для премирования штатных работников ЖСК, членов правления ЖСК,

членов ревизионной комиссии ЖСК и членов ЖСК, принимающих активное участие в жизнедеятельности Кооператива.

На момент приема дел у председателя ЖСК Гуска А.А. на счету ЖСК числилось на 01.02.14 сумма 1 600 000 руб. согласно выписки из банка, хотя на 01.01.2013 г. на счету ЖСК 3474956,73 руб. Финансово-хозяйственную деятельность ЖСК мне не передали. С актом ревизионной комиссии меня не ознакомили, хотя к этому времени должно быть два акта (это смена гл.бухгалтера и смена председателя). Поэтому о работе ревизионной комиссии делайте выводы сами. В архив не были сданы никакие документы.

Выполнение плана работы правления в 2014 году.

1. Управление ОИ в МКД, включающее в себя работу в соответствии с уставной деятельностью кооператива.
2. Проведены работы (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общего имущества дома, предусмотренном жилищными нормами москвича.
3. Приобретен металлический шкаф для хранения документации кооператива и бухгалтерской документации.
4. Приобретен многофункциональный принтер
5. Произвести ремонт в подъездах – не произведен (денег было только на два подъезда) и наши подъезды комиссией МЖИ были признаны удовлетворительными и попытались произвести ремонт системы ГВС в подвале, но часть жильцов была категорически против этого и не смогли получить необходимую денежную помощь от Управы «Зябликово»)

План работ на 2015 год по содержанию и текущему ремонту ОИ МКД:

1. Заключение договора на 2015 год на прямую с организациями (по обслуживанию лифтов, вывозу мусора, санитарной обработке подвалов и обслуживанию расширительного бака)
2. Обеспечение санитарного содержания, технического обслуживания и текущего ремонта ОИ МКД, в том числе и инженерных систем МКД в целях комфортного проживания в нем
3. Планово-технический ремонт подъездов ( по остаточному принципу)
4. Оформить электронную подпись
5. Произвести ремонт крыльца 8 (восьми) подъездов (покраска, укладка плитки) (на этот ремонт необходимо 395 000 руб.). При таком состоянии крыльца в подъездах наш дом к готовности к зиме МЖИ будет не принят

В связи с повышением оплаты технического обслуживания МКД и санитарного состояния нашего дома необходимо повысить сумму оплаты по статье «Эксплуатация» с 2 до 4 рублей за м.кв. , потому что с этой статьи денежные средства расходуются на:

- оплату труда связанную с начислением за ЖКУ ЖСК «Буран»
- обучение и переподготовка кадров
- почтовые и канцелярские товары
- телефон, интернет, служебные разъезды
- банковское обслуживание
- покупка и заправка картриджами
- обслуживание программ «Домовладелец» и «1С»
- товары хозяйственного назначения
- непредвиденные расходы

В 2015 г. в течении 2-х месяцев на доме отсутствовали приборы учета тепла (принадлежат ГБУ ЕИРЦ г. Москвы), они были сняты для поверки и ремонта, поэтому нам начисляли по нормативу и поэтому два месяца плата за тепло была больше.

Выступили:

Нарышкин А.И. работа председателя не отвечает, не каким нормам, информация не доводится до жильцов. Работа председателя неудовлетворительно.

Матвеева Н.А. много раз пытались жители выяснить ситуацию с финансовое положения ЖСК, все скрыто от людей в начислениях платежках бесконечные ошибки, выяснить причину невозможно, куда исчезли деньги на ремонт подъездов.

Негодина О.Я. - решения собрания не выполнены, ремонт не произведен, деньги расходовались без сметы, решения принимались единолично председателем, хотя на недопустимость неоднократно указывалось правлением и жителями. Расторгнут договор с ВАНИ без согласования правления. Нет прозрачности в работе председателя, как предусмотрено закону ЖК. Дальше так работать нельзя, работу председателя признать неудовлетворительной. В ревизионную комиссию избрать активных жителей дома.

Чарпо Т. -Такого количество должников не когда было, никакой работы не велось, чем вообще занимался председатель не известно работу признать неудовлетворительно.

Сереекина Л. Н. - на каком основании были потрачены деньги на видеонаблюдения -это грубое нарушение финансовой дисциплины работы председателя признать неудовлетворительной.

Шевчук В. -роли председателя вообще нет, ни какие вопросы даже аварийные не решает, жильцы справлялись сами. За весь год можно дать только оценку - неудовлетворительно.

Гуско А.А.- в договоре с МОЭКом указано, что при снятии счетчиков на поверку выставляется средним за последние 6 месяцев. Почему начислено за 2 месяца по тарифу не понятно. Ни каких разъяснений не было дано.

Сизова М.Г. -работа председателя не прозрачна, все члены правления вышли из него по причине грубого нарушения финансовой дисциплины- заработная плата коменданта делится между собой. Члены правления не могли добиться информации по финансовому состоянию дома. Собрания вместо февраля в конце мая это не допустима траты производятся без сметы. Работу председателя признать неудовлетворительно. Предложила предусмотреть оплату по статье эксплуатация 5 рублей за квадратный метр.

Постановили:

- 1.Работу правления ЖСК «Буран» за отчетный период признать неудовлетворительной.
- 2.Смету доходов и расходов на 2015 год утвердить и новому составу правления внести изменения в соответствии новыми тарифами и субсидиями.
3. Создать резервный фонда аварийных ситуаций, в сумме – 150 000 руб.;
4. Довести сумму оплаты по статье эксплуатации до 5 рублей за один квадратный метр с 01.07.2015 года.
- 5.Обновить информационные доски на фасаде и внутри подъездов, согласно Рекомендации ГУИС.

Голосовали уполномоченные члены ЖСК «Буран»:

«За» - 44 чел; «Против» - -- чел.; «Воздержавшихся» - -- чел., при Единогласной поддержке всех присутствующих.

По второму вопросу повестки дня слушали отчет ревизора.

Содержание Акта «О ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Буран» за 2014 год» было доведено ревизором Кравцовой Л.А.

В мае 2015 г. в ЖДС «Буран» работала аудиторская проверка которая выявила нарушений финансовой дисциплины за 1-е полугодие 2013г. Согласно ст. 120 НК РФ под грубым нарушением в данном контексте понимается:

- отсутствие первичных документов, или счет - фактур, или регистров бухгалтерского либо налогового учета

- систематическое несвоевременное или неправильное отражение на счетах бухгалтерского учета, в регистрах налогового учета и в отчетности хозяйственных операций денежных средств, материальных ценностей и финансовых вложений. А самое главное, невозможно подтвердить достоверность информации отраженной в оборотно - сальдовой ведомости за этот период, а затем в балансе

Искоженная информация привела к неверному расчету налога на прибыль.

Так же за 2013 и 2014 г.г. есть замечания по Учетной политике, которые надо будет устранить новому правлению, были замечания по декларациям по налогообложениям, которые частично устранены.

В 2014 г. расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществлялась на основании заключенных договоров, актов и других первичных документов, сверка ведомостей кассовых операций с журналом учета банковских операций не выявила не оприходованных денежных средств, поступивших из банка в кассу.

Постановили:

1. Работу ревизора принять к сведению.
2. Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Буран», утвердить.
3. Правлению совместно с ревизионной комиссии разработать положения «О премировании штатных работников ЖСК, членов правления, членов ревизионной комиссии и активных жителей ЖСК. При положительном решении, представить его к следующему общему собранию членов кооператива.
4. Сдачу дома к зиме возложить на Мезина В.Ю.
5. В случае необходимости ЖСК «Буран» имеет право вызвать независимую аудиторскую проверку.

Голосовали уполномоченные члены ЖСК:

«За» - 44 чел.; «Против» - -- чел.; «Воздержавшихся» - -- чел., при единогласной поддержке всех присутствующих.

По третьему вопросу повестки дня рассмотрение и утверждение «Сметы доходов и расходов на 2015 год» слушали председателя правления ЖСК Мезина В.Ю.,



который сообщил, что договора на содержание и обслуживание нашего дома, и поставку коммунальных ресурсов на 2015 год, заключены в полном объеме.

Смета доходов и расходов ЖСК «Буран» на 2015 год разработана на основании требований Распоряжения от 23.05.2007г. №21-Р с учетом тарифов для населения, утвержденных постановлением Правительства города Москвы от 27.11.2012г. №671-ПП, рассмотрена на заседании правления с участием ревизора от 28.04.2015 года и предусматривает:

Часть 1. Целевые поступления и бюджетные ассигнования.

Целевые поступления рассчитаны на базе тарифов, утвержденных постановлением Правительства города Москвы от 27.11.2012г. №671-ПП.

1.Целевые поступления по пункту №1 предусматривают денежные средства от членов ЖСК и из бюджета города Москвы на содержание дома, техническое обслуживание и текущий ремонт ОИ МКД.

2.Целевые поступления по пункту №2 предусматривают обеспечение расчетов с ресурсоснабжающими организациями за поставку коммунальных ресурсов холодной и горячей воды и тепловой энергии для отопления.

Необходимый объем денежных средств рассчитывался исходя из объема потребленного коммунального ресурса в 2014 году умноженного на утвержденный тариф 2015 года.

3.Комиссионное вознаграждение - денежные средства, поступающие на счет ЖСК от организаций за оказание услуг в связи с обслуживанием договоров, таких как оплата счетов по кабельной антенне, радиотрансляции.

4.Эксплуатация дома- денежные средства на

- оплату труда связанную с начислением за ЖКУ ЖСК «Буран»
- обучение и переподготовка кадров
- почтовые и канцелярские товары
- телефон, интернет, служебные разъезды
- банковское обслуживание
- покупка и заправка картриджей
- обслуживание программ «Домовладелец» и «1С»
- товары хозяйственного назначения
- непредвиденные расходы

5.Премия (денежные средства из экономии 2014 года), идущие на поощрение штатных работников кооператива, членов правления кооператива, ревизионной комиссии и активных членов ЖСК.

## Часть 2. Расходы (наименования статьи).

1. Расходы на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД в том числе, потребление электрической энергии домом. В эту статью входит санитарная уборка подъездов, уборка мусора из мусорных камер, вывоз бытовых и крупногабаритного мусора и их уничтожение, обслуживание лифтов, текущий ремонт и содержание инженерного оборудования, оплата потребленной электрической энергии домом, выполнение плана работ принятого на настоящем общем собрании и расходы на управление МКД. Расходы, связанные с выполнением плана работ рекомендовано производить по остаточному принципу денежных средств пункта 1.1 Сметы.

2. Расходы по оплате коммунального ресурса полученного жителями дома, предусмотренного по заключенным договорам на их поставку. В эту статью входит оплата отопления, холодного и горячего водоснабжения с организациями ОАО «МОЭК» и «Мосводоканал».

3. Расходы по договорам прочих организаций. В эту статью входит оплата кабельной телевизионной антенны, трансляцию радиосети, обслуживание домофонов и доводчиков входных дверей.

4. Расходы на управление МКД. В эту статью входит заработная плата штатных работников и прочие расходы на управление домом.

С 01.07.2015 г. повышаются тарифы на ЖКУ на 10%, но пока тарифы нам не присланы и будут ли субсидии на дом на второе полугодие неизвестно, поэтому новому составу правления с получением этих данных необходимо будет произвести корректировку сметы доходов и расходов на 2015 г.

На данный момент на 26.05.2015 г. на счету ЖСК «Буран» числится 924566,13 руб. и долгов по оплате перед контрагентами нет.

На 01.05.2015 г. в доме имеются задолжники по оплате за ЖКУ в количестве 25 человек с общей суммой за должиности 763520,97 руб. Новому составу правления и председателю предлагается в срок до 01.10.2015 г. предупредить должников, что если не будет погашена задолженность по ЖКУ, на них будет подан иск в суд.

Постановили:

1. Смету доходов и расходов на 2015 год включающая в себя **Часть 1.** «Целевые поступления и бюджетные ассигнования» и **Часть 2.** «Расходы согласно статей», утвердить и принять к исполнению в 2015 году.

Голосовали уполномоченные члены ЖСК «Буран»:

«За» - 44 чел.; «Против» - -- чел.; «Воздержавшихся» - -- чел., при полной поддержке всех присутствующих.

По четвертому вопросу повестки дня:

В правление были выбраны следующие члены ЖСК:

Антонова Елена Борисовна, Ушакова Лариса Геннадьевна, Бекман Наталья Владимировна, Саркеева Татьяна Николаевна, Свистунов Алексей Орестович.

Председателем правления ЖСК «Буран» выбрана Антонова Е.Б.

Голосовали уполномоченные члены ЖСК «Буран»:

«За» - 43 чел.; «Против» - 1 чел.; «Воздержавшихся» - -- чел, при единогласной поддержке всех присутствующих.

Членами ревизионной комиссии предложены кандидатуры членов ЖСК6

Гибайдуллин Тимур Рашидович – по доверенности

Негодина Ольга Яковлевна – по доверенности

Стерликова Людмила Николаевна – по доверенности

Черемисина Евгения Викторовна – по доверенности

Голосовали от членов ЖСК «Буран»:

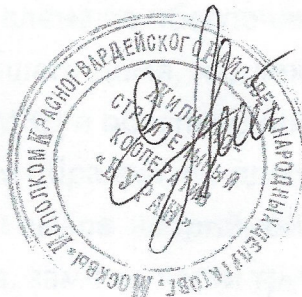
«За» - 43 чел.; «Против» - 1 чел.; «Воздержавшихся» - -- чел., при единогласной поддержке всех присутствующих.

Председатель общего собрания

членов ЖСК «Буран»

Секретарь общего собрания

членов ЖСК «Буран»



Мезин В.Ю.

Антонова Е.Б.