

Утвержден на Общем Собрании ЖСК «Марьино-9»

в форме заочного голосования проведенного с 01 по 19 марта 2014 г.

Председатель Правления □□□□□□□□□□□□□□

К.В. Гончаренко

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

ЖСК «Марьино-9» в форме заочного голосования в марте 2014 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 2014 г. Три документа: отчет Правления ЖСК за 2013 г., отчет Ревизионной Комиссии ЖСК за 2013 г., бюллетень для голосования. Квитанции и все указанные документы были опущены в почтовые ящики членов ЖСК 01 марта 2014 г. с 09 до 11 часов. Бюллетени голосования будут вынуты из ящиков Правления в каждом подъезде 19 марта 2014 г. в 10 ч.

Повестка дня:

1. Отчет Правления ЖСК за 2013 год;
2. Отчет Ревизионной Комиссии ЖСК за 2013 год;
3. Голосование по текущим вопросам.

Отчет Правления ЖСК «Марьино-9» за 2013 г.

В 2013 г. были отремонтированы «черные лестницы» во всех 7 подъездах. Это очень большая работа, но она не фотогеничная, фотографировать и показывать нечего. Вот уже несколько месяцев на наших лестницах одинаково чистые стены, одинаковые экономичные антивандальные светильники. Вместе с установленными ранее металлическими противопожарными дверями и глухими пластиковыми окнами со стеклопакетами наши лестницы приняли законченный, «правильный» вид. Всё так, как должно быть: минимальные потери тепла, максимальная пожарная безопасность, надежное и экономичное освещение, удобство уборки, достойный внешний вид. Всё сделано при разумных затратах по безналичному расчету. Жаль, что в доме живет крохобор, который скручивает экраны на батареях под потолком в пятом подъезде, но из дома не выносит, вероятно украшает свою квартиру.

В отчетном году проведена частичная модернизация системы видеонаблюдения. Как и планировалось, установлены 7 новых видеорегистраторов с повышенной емкостью носителей, заменены по 4 камеры в каждом подъезде (всего 28 штук). Новые видеокамеры теперь цветные с разрешением 650 строк вместо 420 прежних. Это улучшает четкость "картинки". Для экономии использованы прежние термокожухи и объективы. Качество нашей системы оценили сотни людей в связи с печальным событием – гибелью людей в 3 подъезде нашего дома. В связи с этим же случаем сотни людей, и не только в нашем доме, оценили качество и оперативность нашего сайта. Установлен рекорд посещаемости сайта: 980 просмотров за одни сутки.

Отремонтированы крыльца всех 7 подъездов. Вскрыты швы и выполнена заделка швов с помощью дорогой эпоксидной затирки. Это должно предохранить от проникновения воды и разрушения покрытия зимой. Пока эпоксидная смола держится, но если бить по ступеням чугунными гирями, то они не устоят. Надо снова ремонтировать разбитые ступени в некоторых подъездах. Причем ломают-то не пришлые разбойники, а сами

собственники квартир нашего дома и нанятые ими не квалифицированные, но дешевые рабочие.

В подвале дома устроен не большой склад строительно-хозяйственных материалов. Наведен порядок, все разложено и закрыто на замок до будущих ремонтов.

Не осилив экономность подрядчика правительства Москвы обслуживающего придомовую территорию, мы самостоятельно заменили урны возле подъездов.

Председатель правления и управляющий домом в 2013 году в очередной раз награждены грамотами управы. Префектура ЮВАО рекомендовала наш дом ГКУ "Центр реформы ЖКХ в г. Москве" как лучший в округе.

В нашем доме установлены счетчики воды во всех 474 квартирах. Собственники квартир платят только за потребленную ими воду. Немедленно возникли сложности в расчетах с поставщиками. Каждый житель подает данные с точностью «до стакана», забывая о том, что до конца месяца он еще будет расходовать воду, а данные по общедомовому счетчику снимаются утром 01 числа следующего месяца. Многие забывают сдать показания в положенный срок, уезжают на дачу, в командировку. Бухгалтерская программа считает «по закону», в предположении, что в доме живут только честные ангелы. Каждый месяц общедомовой счетчик насчитывает больше воды, чем сумма всех квартирных счетчиков. Потерь у нас нет, подвал дома абсолютно сухой, вода на мойку общих помещений оплачивается дополнительно. ЖСК платит за воду больше, чем собирает с владельцев квартир. По решению Общего Собрания ЖСК в 2013 году, правление заключило договор на монтаж автоматизированной системы учета потребления горячей и холодной воды (АСКУВ). Пилотный проект во 2 подъезде оплачен, ведется монтаж оборудования в квартирах. После введения АСКУВ в строй, показания счетчиков всех квартир на один и тот же час будет поступать в бухгалтерскую программу и документироваться. Не надо будет самостоятельно сдавать рукописные показания.

В отчетном году мы подключили электронную подпись для заверения юридических документов с налоговой инспекцией, пенсионным фондом и «Мосэнергосбытом». С «Водоканалом» такая подпись работает уже два года. Расчетные счета ЖСК уже несколько лет обслуживаются через интернет-банк.

Поставщик тепла и горячей воды – МОЭК, после передачи его из собственности города Москвы «Газпрому», «выкатил» нашему ЖСК иск за горячую воду, израсходованную жителями в 2011 году на большую сумму. Состоялось уже три заседания арбитражного суда г. Москвы. МЫ ВЫИГРАЛИ. Мы сняли решением суда претензии МОЭК на ОДИН МИЛЛИОН ТРИСТА тысяч рублей к жителям нашего дома. Эти деньги были не заплачены правлением МОЭК в 2010-2011 годах и УЖЕ израсходованы на ремонт наших лифтовых холлов.

Завершилась четырехлетняя судебная эпопея с жителями нашего дома, требовавшим деньги «за неправильные квитанции». Суд взыскал с них самих 21 тысячу рублей в компенсацию наших расходов на адвоката. Судебные приставы деньги на счет ЖСК перевели еще прошлой осенью. Таким образом, найден и успешно опробован метод противодействия «юридически подкованным» пенсионерам-писателям. Хочется развлечься участием в судебных заседаниях – пожалуйста участвуй, но плати деньги и причем не малые. Решения судов на сайте.

Во всех 14 лифтах заменены командные аппараты. На замену пола во всех лифтах денег пока не хватило.

На средства ЖСК правление украсило дом световыми гирляндами к Новому году, мы, уже «как обычно» нарядили новогодние ёлки в каждом подъезде. Как и планировали, подключили их к электропитанию.

Год мы закончили нормально в финансовом плане. Мы получали бюджетные субсидии в максимально возможном размере, в срок отчитывались об их целевом использовании. Разместили информацию о себе в положенных местах и наш собственный сайт обновляется регулярно. Напоминаем: <http://www.marino9.ru>.

Вступило в силу на территории РФ с 01 сентября 2012 г. новое постановление правительства РФ от 06.05.2011 № 354. В Москве действие этого постановления было приостановлено. Выплаты бюджетных субсидий управляющим компаниям, ЖСК и ТСЖ также пока сохраняются. Впервые за многие годы договор был подписан уже в январе текущего 2014 года. Средства мы уже получили 17 февраля 2014 года и расплатились с подрядчиками.

В 2014 году наш округ включили в «эксперимент правительства Москвы по вывозу мусора». О его сути и возможных последствиях будет статья на сайте и в специализированном журнале. Конкретно для нашего ЖСК это снятие 2,08 рублей с квадратного метра общей площади дома из суммы бюджетных субсидий и, одновременно, снятие забот о вывозе мусора. Для кого-то из чиновников и бизнесменов, это выгодно, нам все равно.

Общему Собранию надо подтвердить самоуправление домом и отказ от услуг МФЦ.

Правление направило письмо генеральному директору МГТС о затягивании сроков подключения нашего дома к GPON (гигабайтные пассивные оптоволоконные сети). Обстоятельства прояснились, заключен договор, МГТС решает вопросы по устранению недоделок их подрядчиков.

В 2012 г. была произведена бесплатная замена квартирных электросчетчиков. Новые электросчетчики имеют возможность работать в 3-х тарифном режиме и передавать данные дистанционно без снятия показаний контролером. Напоминаем, что сейчас у всех квартир нашего дома юридический договор с «Мосэнергосбытом» на одностороннюю оплату. При желании, для переключения на 3-х тарифный режим надо сходить или дозвониться в отделение «Мосэнергосбыта» по ЮВАЮ на Волгоградском пр., дом 163, корп.2, вызвать мастера для перенастройки счетчика. Делается это лично, самостоятельно и за 900 руб. без участия правления. С осени 2013 года показания квартирных электросчетчиков снимаются дистанционно, ничего и куда передавать не надо.

В январском ЕПД на обратной стороне, а также на нашем сайте, приведены расценки и тарифы на 2014 год, утвержденные Правительством Москвы. Ставки ЖКХ не изменяются. Это видно из строки "100% оплата общей площади жилья выше 1-го этажа": 24,53 руб. в течение 2012, 2013 и 2014 годов. В то же время доля оплаты населением возрастает с 55% (ставка 13,53 руб./кв.м.), 63% (ставка 15,52 руб./кв.м.), до 73% (ставка 17,84 руб./кв.м.). В перспективе оплата жилья населением в Москве должна составлять 100% от фактической стоимости. Бюджетные субсидии управляющим компаниям существуют только в Москве и с 2015 года они исчезнут, вероятно, совсем. Будем этому всячески способствовать. Материальная помощь должна оказываться людям, а не коммерсантам.

Продукция монополистов (тепло-вода-электричество) дорожает в соответствии с инфляцией и ростом цен. Вода подорожает на 2,6 % (6%,-2013), тепло – на 9,6% (9%-2013), электроэнергия – 4% (10%-2013). Значит в этих отраслях предусматривается повышение оплаты труда. В ЖКХ, не смотря на общий рост цен, повышение оплаты труда не планируется. Приемлемое качество содержания жилья будет достигаться более интенсивной эксплуатацией среднеазиатской рабочей силы, снижением качества услуг. Чудес не бывает.

На сайте ЖСК выведены все возможные личные кабинеты: налоговой инспекции, сбербанка, МГТС, МГРТС, «Мосэнергосбыт». На крышах соседних домов установлены четыре дорогих современных управляемых камер видеонаблюдения для контроля детских и спортивных площадок. К их эксплуатации правление не имеет отношения. Запросить информацию можно, обратившись в полицию.

□□□□□□□□□□□□□□□□ **ПЛАНЫ НА 2014 ГОД** Главные средства будут направлены на развертывание АСКУВ (системы дистанционного снятия показаний квартирных счетчиков воды) во всем доме. Не соответствие начислений за потребленную воду собственникам и фактический расход воды по общедомовым приборам учета требует принятие незамедлительных мер. Подробности на сайте. Установка компьютерной автоматизированной системы потребует её грамотной эксплуатации. Оплату таких расходов придется собирать дополнительно. По опыту других домов это 40-80 рублей с квартиры в месяц. Надо помнить, что без абонентской платы, при выходе из строя прибора в квартире, её собственникам придется заплатить сразу 3600 рублей.

Наконец, будут меняться окна в квартирных холлах в угловых подъездах. Предварительное по подъездное голосование показало, что собственники квартир угловых подъездов, готовы софинансировать такую работу. Окна будут изготовлены на общие средства ЖСК, а монтаж окон и отделку кафелем откосов оплатят сами жители холлов этих подъездов (1 и 7). Ведь у жителей рядовых подъездов (2, 3, 4, 5, 6) таких окон нет совсем. Работы будут проводиться по факту оплаты. Нет денег с этажа – этаж пропускаем. Заставлять людей силой жить хорошо и красиво, правление не будет.

Авария в щитовой пятого подъезда показала необходимость подключения к системе противопожарной автоматики обеих щитовых и помещения правления. Возможно, придется установить более мощные входные рубильники. При замене щитовых в 2012 г. было установлено оборудование по проекту, но с 80-х годов, когда проектировали наш

дом, энергопотребление каждой жилой квартиры выросло. Чего стоит один утюг на 5 киловатт или электрочайник, который вскипает за 2 минуты установленный почти в каждой квартире.

Надо заменить запорную арматуру на стояках отопления во всем доме, если хватит средств.

Надо закончить модернизацию системы видеонаблюдения. Установим дополнительную камеру у входа в подъезд и заменим еще по одной камере на современную цветную модель, поставим камеры на торцах дома.

Как всегда, все работы будут выполняться на сэкономленные деньги, без дополнительных сборов. Любые работы даже не начнем, если не будем полностью уверены в наличии средств.

Приняты поправки в ЖК РФ. Будут обязательные взносы на капитальный ремонт дома. Величину отчислений установит правительство Москвы в 2014 году. В наших ЕПД появится новая строка: «Взнос на капремонт». Мы повлиять ни на что не можем. Постараемся накапливаемые средства хранить только на собственном банковском счете ЖСК. Но это тоже не выход. Сегодняшний рубль через 20 лет превратится в копейку. Не отдадим наши деньги в общие фонды, будем проводить работы капитального характера немедленно не дожидаясь обесценивания денег. «Глаза боятся, а руки делают» - это относится к нашим лифтовым холлам и черным лестницам. Огромный объем работ, но он УЖЕ ВЫПОЛНЕН. Страшно подумать, 112 металлических дверей, 224 пластиковых окна, сотни квадратных метров плитки на полу и стенах, сотни квадратных метров стен отмыты от меловой побелки и покрыты нарядной и практичной текстурной штукатуркой. ЭТО УЖЕ СДЕЛАНО!

Правление предлагает постепенно отремонтировать все межквартирные холлы. Положить на пол керамогранит, как возле лифтов, перекрасить стены, заменить кабельные каналы, отремонтировать электрощитки. Холл между квартирами должен выглядеть также, как перед лифтами. Эти работы могут выполняться в любое время года по мере накопления средств по капитальному ремонту. Без дополнительных сборов, только установленные по закону платежи. Работы будут начинаться только в случае, если в холле отсутствуют дополнительные перегородки, не складирована мебель, автозапчасти и т.д., приведены в порядок провода, ключ от общей двери сдан в

правление. Перед началом ремонта правление будет заключать письменное соглашение с собственниками всех четырех квартир со взаимными обязательствами. Это работа не на один год.

Уважаемые соседи, за время самостоятельного распоряжения финансами с 2006 года, наш дом значительно похорошел. Вы это видите своими глазами подходя к своему подъезду, открывая свой почтовый ящик, вызывая лифт и выходя из лифта на своём этаже. Можете быть уверены, что за безопасностью вас и ваших близких наблюдают десятки видеокамер, сотни датчиков берегут вас от пожара. Вас не обсчитывают посторонние управленцы, любую сумму в вашей квитанции вам досконально разъяснят. Претензии «странных людей» снимают суды и уполномоченные органы. При всем этом почти 500 квартир «кормят» двух человек, а ведь иногда на таком же доме «кормятся» двадцать человек. Пожалуйста, отвечайте взаимностью, не создавайте проблем ни себе ни другим. Нас ведь тоже проверяют, ваша поддержка очень важна для нас.

Результаты голосования на Общем Собрании собственников ЖСК «Марьино-9» в марте 2014 г.

Всего бюллетеней выдано – 474 – 100%

Всего бюллетеней получено – 283 - 59,7% голосование состоялось!

Обсуждаемый вопрос

За

Пр.

Воз

%

1

Утвердить и одобрить отчет Правления и Ревизионной комиссии по расходованию средств в 20

281

0

2

99,29

2

Экономию по статье «Отопление» в 2013 г. перевести в статью «Целевой резервный ремонтный

280

0

3

98,94

3

Утвердить ориентировочный перечень ремонтных работ на 2014г., проводимый при наличии сре

277

3

3

97,88

4

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

277

4

2

97,88

5

Подтвердить выбор способа управления домом ЖСК: «Самоуправление».

283

0

0

100

6

Подтвердить отказ от услуг Много Функциональных Центров (МФЦ, бывшие ЕИРЦ), вести начис

280

2

1

98,94

7

После сдачи в эксплуатацию АСКУВ (автоматическое снятие по радиоканалу показаний счетчик

244

14

25

86,22

8

Продолжить страхования общего имущества.

256

1

26

90,46

9

При установлении Правительством Москвы тарифа обязательных отчислений на капитальный р

281

0

2

99,29

10

Перед началом ремонтных работ в квартирных холлах заключать письменное соглашение с собором

272

1

10

96,11

Всего членов-пайщиков – 473

Приняло участие в голосовании - 283

Всего задано вопросов: 2830. Выказались «ЗА» - 2731 (96,5 %)

«ПРОТИВ» - 25 (0,88 %)

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 74 (2,61 %)

**ВСЕ ВОПРОСЫ ПРИНЯТЫ ПОДАВЛЯЮЩИМ БОЛЬШИНСТВОМ ГОЛОСОВ
СОБСТВЕННИКОВ. ПРАВЛЕНИЕ БЛАГОДАРИТ ВСЕХ ЗА ПОДДЕРЖКУ**

**283 именных бюллетеней с подписями хранятся в помещении Правления ЖСК
«Марьино-9» и предоставляются для проверки незамедлительно.**