

# Жилищно-строительный кооператив «ТУЛА»

123308, г. Москва, ул. Демьяна Бедного, дом 4, корпус 1

## Протокол № 2/2014 Общего собрания ЖСК «Тула»

г. Москва

«07» ноября 2014г.

Место проведения: ул.Мневники, д.7, кор.5, школа № 1010.

Это - повторное Общее собрание, предыдущее 20.05.2014г. по той же повестке было неправомочным.

Присутствует: 64 собственника, представляющие 60 голосов, а также гл.бухгалтер ЖСК «Тула» - Ермакова Ю.О.

Для ведения Общего собрания предложено избрать:

- председателем собрания - Юдину Е.А.
- секретарем собрания - Кубасову Т.Е.

Голосовали: За - 37 чел.  
Против - 27 чел.  
Воздержались - нет

Председатель: Кворума нет. Собрание будет неправомочным для принятия решений, входящих в компетенцию собрания. Какие будут предложения?

Решили: собрание провести для информирования присутствующих членов ЖСК о состоянии дел в 2013-2014г. и обсуждения насущных вопросов по повестке.

Голосовали: За - 64 чел.  
Против - нет  
Воздержались - нет

### Повестка дня:

1. Отчет ревизионной комиссии за 2013год.
2. Отчет председателя о проделанной работе за 3 квартала 2014года.
3. Согласование и принятие сметы и целевого взноса на 2014г.
4. Согласование и принятие новой редакции Устава ЖСК «Тула».
5. Выборы правления и ревизионной комиссии.
6. Согласование и принятие сметы и целевого взноса на 2015г.
7. Обсуждение взносов на капремонт за 2011-2014г.г.

**Пункт № 1.** Доклад ревизионной комиссии: Глазуновой Л.Е. Из-за шумной и нездоровой обстановки, созданной на собрании, Глазунова Л.Е. не смогла обратиться и зачитать Акт ревизионной комиссии от 15.06.2014г. Его зачитала гл.бухгалтер Ермакова Ю.О. В акте проанализирована финансовая деятельность ЖСК «Тула» в 2013г. и расход по смете. (Акт прилагается).



Вывод: имеется перерасход по смете в сумме **60 642 руб.** Целевой взнос не покрывает расходов. Необходимо увеличение целевого взноса. Целесообразно в 2014 году пересмотреть смету, предусмотрев необходимые расходы.

**Пункт № 2.** Доклад председателя правления ЖСК «Тула» Юдиной Е.А. о проделанной работе в 2014г.

За 9 месяцев проделана следующая работа:

- Сделана цементная стяжка пола в подвале.
- Проведен ремонт всей крыши и козырьков на подъездах.
- Установлены столбы освещения вокруг дома.
- Полностью заменено электрооборудование в доме до входа в квартиры.
- Два раза проводилась герметизация швов в 21 квартирах.
- Проведен частичный ремонт системы ГВС (заменено 40 метров трубы в подвале).
- Чистка и покраска стояков.
- Дезинфекция против тараканов (ежемесячно).
- Добились включения ЖСК в план капитального ремонта системы ГВС и канализации на 2015г. (до стояков в квартирах).

Выступила Скрипник В.Н.(кв.272). Она сказала, что заслуги правления и председателя в проделанной работе нет, а все сделано «Жилкооперацией», и что ей не нужно ни это правление, ни ЖСК вообще (как юр.лицо).

**Пункт № 3.** Доклад бухгалтера Ермаковой Ю.О.

Прилагается анализ исполнения сметы за 2014г.

Вывод: Уже за 9 месяцев имеется перерасход по смете в сумме 35 880 руб. Расходы обоснованы.

Предлагается утвердить смету за 2014г., и оставить целевой взнос на 2014г. в размере 6,11 рублей за 1 кв.м.. А в смете 2015 г. предусмотреть все необходимые расходы и перерасход за текущий год.

Выступила Григорьева М.А. (кв.159). Она сказала, что программа «Домовладелец», которая рассчитывает коммунальные платежи, очень дорогая, и что есть другие более дешевые программы. Гл.бухгалтер Ермакова Ю.О.: «Этой программой ЖСК «Тула» пользуется уже много лет. Это надежная и давно используемая программа, простая и надежная в работе. Она содержит огромный массив данных, который ни в коем случае нельзя потерять. К тому же 3тысячи рублей в месяц (36000 : 12 мес. = 3000руб.) это обычная цена для расчетных и бухгалтерских программ.

Решено, что Григорьева М.А. предоставит информацию о более дешевых вариантах расчетной программы, а бухгалтер рассмотрит возможность ее использования, изучит отзывы пользователей. Но пока программа не установлена, пока в нее не перенесены все данные со старой, от «Домовладельца» нельзя отказаться.



**Пункт № 4.** Доклад члена ЖСК Кубасова Е.А. о проекте нового устава ЖСК.

Устав разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ. За основу взят типовой Устав для ЖСК (Постановление Правительства РФ от 06.06.2012г. № 558).

**Прения:** Выступили Скрипник В.Н., Побединская Г.А.(кв.279). Они высказалась против права ЖСК вести коммерческую деятельность, предусмотренную в типовом Уставе, а также против права брать кредиты, утверждая, что правление наберет кредитов, а платить за это будут жильцы. Большинство поддержали это высказывание. Скрипник сказала, что старый Устав хороший и нужно просто его доработать.

Но старый Устав не соответствует нормам Жилищного и Гражданского кодексов РФ.

Не решили вопрос - кто будет работать над Уставом? Побединская Г.А. согласилась за вознаграждение. Но бухгалтер возразила, что денег в смете и так нет, к тому же Кубасов Е.А. по просьбе правления подготовил проект нового Устава совершенно бесплатно.

**Пункт № 5.**

Предлагается избрать правление и ревизионную комиссию на максимальный срок по Уставу и ЖК - на 3 года. Это удобно для работы, и не надо каждый год собирать по этому поводу собрание.

Кандидатуры в ревизионную комиссию ЖСК «Тула»:

- Шелихова Галина Александровна,
- Глазунова Людмила Евгеньевна.

Вопросов не вызвали.

Правление предварительно получило согласие от следующих жильцов на работу в правлении ЖСК «Тула»:

- Николаев Александр Анатольевич (кв.148),
- Кубасов Евгений Александрович (кв.208),
- Гальперина Татьяна Игоревна (кв.212),
- Мигачева Марина Александровна (кв.221),
- Иванова Галина Петровна (кв.260),
- Драговой Александр Муаремович (кв.308),
- Юдина Елена Анатольевна (кв.324).

Юдина Е.А. отказалась.

Мигачева М.А. и Иванова Г.П. на собрание не пришли и были исключены из кандидатов.

Николаев А.А. не смог прийти, вместо него по его доверенности присутствовала жена, поэтому он остается в списке кандидатов.

Драговой А.М. предложил вместо себя Зорина А.В. (кв.331).

Сами предложили свои кандидатуры в правление: Лавриненко Е.А. (кв.161), Давыдова И.А. (кв.267), Корнаков Е.Н. (кв.266), Тузова Г.В. (кв.245).

Также жильцы предложили в правление Скрипник В.Н. и Побединскую Г.А., как наиболее активно выступающих на собрании. Они отказались. Скрипник



сказала, что она за ликвидацию ЖСК, не хочет платить целевой взнос, и что правление ей не нужно.

Юдина Е.А. сказала, что в правлении должны быть люди, прежде всего неравнодушные, которые готовы работать и помогать в управлении домом, и у кандидатов в члены правления не должно быть задолженности по квартплате более 3-х месяцев.

Таким образом, собрание выдвинуло следующие кандидатуры для заочного голосования в правление на следующий срок:

- Николаев Александр Анатольевич (кв.148),
- Кубасов Евгений Александрович (кв.208),
- Гальперина Татьяна Игоревна (кв.212),
- Зорин Александр Владимирович (кв.331),
- Лавриненко Елена Алексеевна (кв.161),
- Давыдовна Ирина Арменаковна (267),
- Корнаков Евгений Николаевич (кв.266),
- Тузова Галина Васильевна (кв.245).

**Пункт № 6.** Доклад бухгалтера Ермаковой Ю.О.

Были предложены на рассмотрение несколько вариантов смет на 2015г. с различными целевыми взносами.

Они все были отвергнуты. Отказались от аудита, страхования общедомового имущества, оплаты мобильной связи. Претензии вызвала большая зарплата для председателя и бухгалтера (председатель - 30 000 руб., гл.бухгалтер - 20 000 руб.), предусмотренная в смете.

Шахмурадова Г.С. (кв.209) сказала, что зарплата слишком быстро растет, что она повышается каждый год.

Ермакова Ю.О. объяснила, что з/плата у председателя и бухгалтера не менялась 3 года и была одинаковой - по 18 000 руб., что неправильно (а до этого несколько лет была по 16 000руб.). У председателя большой объем обязанностей, т.к. он выполняет, в том числе, и функции коменданта дома, а эта ставка не предусмотрена штатным расписанием из-за ограниченности средств. Его рабочий день совершенно ненормированный. К тому же предстоит большой объем работы по организации управления домом, а также судебные тяжбы с должниками (кв.186, 190, 191). На председателе огромная ответственность за финансы ЖСК. Чтобы полноценно работать, ему придется потерять в зарплате на основной работе. И зарплата в 30 000 руб. справедлива.

В смете придется предусмотреть средства на судебные издержки и хотя бы небольшое разовое вознаграждение членам правления.

Скрипник В.Н.: «Не хочу содержать это правление, не нужно это ЖСК. Вы работаете два часа в неделю, не даете мне реестр собственников, работу выполняете плохо».

Решили: Сделать новые варианты сметы, за которые проголосуют заочно.

**Пункт № 7.** Доклад бухгалтера Ермаковой Ю.О. о взносах на капремонт.

За период с 2011 по май 2014г., было начислено жильцам добровольных взносов на капремонт - 108 032 руб., оплачено - 106 442 руб.



При этом задолженность жителей за 2014г. по коммунальным платежам составила 154 510 руб. Получается, что если сейчас вернуть начисления на капремонт путем перерасчета, то в бюджете образуется приличная финансовая брешь в размере 262 542 рублей (154510 + 108032). В отопительный сезон из-за больших расходов на тепло можно вообще остаться без средств на расчетном счете.

Предлагаю не делать перерасчета, а оставить собранные средства на капремонт в резервном фонде.

Мнения разделились.

### Решение общего собрания:

Правление должно провести заочное голосование по обсужденным вопросам:

1. Утверждение Акт ревизионной комиссии ЖСК «Тула» за 2013г.
2. Оценить работу правления ЖСК «Тула» за 9 месяцев 2014г. – удовлетворительная или неудовлетворительная.
3. Утвердить смету за 2014г. с целевым взносом 6,11 рублей.
4. Утвердить на следующие три года до ноября 2017г. ревизионную комиссию и правление кооператива из предложенных списков.
5. Выбрать и утвердить вариант сметы и целевой взнос на 2015г.
6. Решить вопрос по взносам на капремонт за период 2011г.-май 2014г.: оставить в резервном фонде на счете ЖСК или вернуть путем перерасчета квартплаты.
7. Доработать Устав в соответствии с нормами Жилищного и Гражданского кодексов РФ, утвердить его на следующем общем собрании в 2015г.

В самом конце выступила Скрипник В.Н. Ее предложение - брать целевой взнос с однокомнатных и двухкомнатных квартир в одинаковом размере.

Бухгалтер: Это противоречит нормам российского законодательства, т.к. согласно ЖК РФ все собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание ЖСК пропорционально своей доле в праве общей собственности, т.е. пропорционально площади квартиры.

Председатель Общего собрания  
ЖСК «Тула»



Е.А.Юдина

Секретарь



Т.Е.Кубасова