

## ПРОТОКОЛ

### общего собрания членов жилищно-строительного кооператива № 45

г. Армавир, ул. П.Осипенко, дом №112

24 марта 2018 года

Общая площадь – 6245,3 кв. м жилых помещений, принадлежащих 108 членам кооператива  
Присутствовали - 77 членов кооператива суммарной площадью 4465,5 кв.м, обладающие 71,5% голосов от общего количества голосов. ( Общее количество голосов приравнивается площади всех собственников (членов кооператива) в доме, из расчета 1 голос = 1 кв.м помещения, принадлежащего собственнику (члену кооператива) ( Приложение №1)

Кворум имеется.

Инициатор проведения собрания: председатель ЖСК № 45 Моц Ольга Викторовна (кв. 97)

#### **Повестка дня:**

1. О порядке ведения и оформления решения собрания.
2. Отчет председателя ЖСК № 45 о финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год.
3. Отчет ревизионной комиссии.
4. Утверждение плана работ ЖСК № 45 на 2018 год.
5. Должники за коммунальные ресурсы и содержанию дома.
6. Установка системы видеонаблюдения в доме.

#### **По первому вопросу повестки дня решили:**

Избрать председателя собрания: Моц О.В. (кв.97)

секретаря собрания: Резенкова Е.И.

Голосовали:

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании  
«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании  
«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

Решение принято.

Утвердить повестку дня.

Голосовали :

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

- 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

Решение принято.

**Наделить председателя и секретаря собрания правом подписания протокола настоящего общего собрания собственников помещений ЖСК №45.**

Голосовали:

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

Решение принято.

**По второму вопросу повестки дня** заслушали отчет председателя ЖСК № 45 Моц О.В. о финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год.

( Отчет прилагается, приложение № 2)

Решили: принять к сведению и обсуждению отчет Моц О.В.

Голосование:

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % от присутствующих на собрании

Решение принято.

**По третьему вопросу повестки дня:** заслушали отчет ревизионной комиссии в лице председателя ревизионной комиссии Щегольковой Л.В. по результатам проведения документальной ревизии за 2017 год: Были проверены 40 % документов по финансовой деятельности кооператива. Из них – 100 % проверено авансовых отчетов. Все расходы подтверждены документально. Вся документация прошита и хранится в офисе бухгалтерии в надлежащем порядке.

Считаю, что работа Правления и председателя за истекший период оценивается как «удовлетворительная». Прделана действительно большая работа, дом находится в хорошем состоянии, чисто, все необходимые работы проводятся. (Акт ревизии прилагается, приложение №3)

.Решили: работу Правления и председателя ЖСК № 45 Моц О.В. считать удовлетворительной.

Голосование:

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % от присутствующих на собрании

Решение принято.

**По четвертому вопросу повестки дня:** Утверждение плана работ по ЖСК № 45 на 2018 год.

Слушали: Моц О.В. (План работ прилагается, Приложение №4)



ознакомления плана работ и коротких прений решили утвердить план работ на предстоящий год. Все работы по содержанию дома мы оплачиваем по факту их проведения, на основании выставленных счетов, договоров подряда, актов выполненных работ и иных документов (товарных чеков). Эти суммы выставляются в квитанциях по оплате коммунальных услуг и содержанию дома для их оплаты собственниками.

#### **Решили:**

**Утвердить предложенный план работ по ЖСК № 45 на 2018 год.** Все работы по содержанию дома мы оплачиваем по факту их проведения, на основании выставленных счетов, договоров подряда, актов выполненных работ и иных документов (товарных чеков). Эти суммы выставляются в квитанциях по оплате коммунальных услуг и содержанию дома для их оплаты собственниками и в тариф на содержание дома не входят (целевые платежи).

Новый тариф на содержание ОИ будет рассмотрен и утвержден на общем собрании в июле 2018г. после изменения тарифов на КР.

#### **Голосование:**

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % от присутствующих на собрании

#### **Решение принято.**

**По пятому вопросу повестки дня:** слушали Моц О.В., которая доложила, что в доме много собственников, имеющих долги за потребленные коммунальные ресурсы и содержание дома. Из-за этого кооператив не в полном объеме оплачивает счета РСО за поставленные нам КР. РСО выставляют нам пени и шлют предарбитражные уведомления. Уговоры на должников не действуют. Причем, пенсионеры все платят исправно.

**Предложено:** Всем должникам начислять пени на сумму долга по коммунальным платежам и содержанию общего имущества (предупреждение о начислении пени на основании прежних собраний неоднократно делались должникам). Наделить Правление и председателя ЖСК №45 правом подготавливать документы и направлять в суд для взыскания задолженности с собственников квартир, имеющие такие долги.

**Решили:** Всем должникам начислять пени на сумму долга по коммунальным платежам и содержанию общего имущества. Наделить Правление и председателя ЖСК №45 правом подготавливать документы и направлять в суд для взыскания задолженности с собственников квартир, имеющие такие долги.

#### **Голосовали:**

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

#### **Решение принято.**

**По шестому вопросу повестки дня:** слушали Моц О.В.: по многочисленным просьбам собственников жилья установить в доме систему видеонаблюдения. Часть денег у нас есть от сдачи металлолома после замены лифтов. Недостающую часть добавить из отчислений на ОДН.

**Решено:** установить в доме систему видеонаблюдения.

**Попрошено:** установить в доме систему видеонаблюдения.

**Голосовали:**

«за» - 77 членов кооператива площадью 4465,5 кв. м, обладающих 100 % голосов от присутствующих на собрании

«против» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % от присутствующих на собрании

«воздержались» - 0 членов кооператива площадью 0 кв.м, обладающих 0 % голосов от присутствующих на собрании

**Решение принято.**

**Приложения:**

1. Реестр собственников помещения ЖСК № 45
2. Финансовый и хозяйственный отчеты за 2017 год - на 2 листах
3. Акт ревизии по ЖСК № 45 за 2017 год.
4. План работ по содержанию общего имущества на 2018 год.

Председатель Правления ЖСК № 45

Секретарь общего собрания ЖСК № 45



О.В.Моц

Е.И.Резенкова



**Финансовый отчет за 2017 год  
ЖСК № 45**

За 2017 год фактическая **доходная часть** с учетом остатка на 01.01.2017 г.  
Составила 4 653 373,22

**Расходная часть** ЖСК № 45 составила за 2017год - 4 617 142,75

**Остаток** денежных средств на 01.01.2018г. – **36 230,47**

№п/п	Расходы по содержанию и управлению домом	Сумма, руб.
1.	Коммунальные услуги (оплата счетов)	3 840 117,04
2.	Налоги в ФСС, ПФР, ИФНС	130 682,37
3.	Заработная плата ( в т.ч. оплата по договорам)	432 722,78
4.	Расчетно-кассовое обслуживание «Уралсиб-Юг Банк»	13 501,00
5.	Проверка дымоходов и вентканалов (плановая)	13 500,00
6.	Проведение работ по оценке соответствия лифтов	9 000,00
7.	Техническое обследование газовых сетей	15 083,57
8.	Сдача отчетности ( по системе Контур)	7 700,00
9.	Содержание общего имущества (материалы для работ по содержанию дома – хомуты, краны шаровые, трубы, краны, лампочки, электроды, замки и пр.) работы жильцов по содержанию ОИ	101 916,97
10.	Страхование лифтов	1 500,00
11.	Подписка на журнал «Управление МКД» 2017-2018г.	7 200,00
12.	Канцтовары	9 925,00
13.	Хозтовары	646,00
14.	Ремонт и содержание оргтехники	10 950,00
15.	Дизинсекция подвалов	6 443,80
16.	ГИС ЖКХ	3 000,00
17.	Тестирование коммутатора доводчиков подъездов	1 000,00
18.	Замена нового доводчика во 2 подъезде	6 000,00
19.	Замена электросчетчика	3 500,00
20.	Спил деревьев	2 754,22
	<b>Итого:</b>	<b>4 617 142,75</b>

Все приходные и расходные позиции подкреплены документами.

Председатель ЖСК №45



О.В.Моц

*Примечание*

Отчет правления ЖСК №45 о работе за отчетный период 2017 год

- \*Своевременно проводились все работы связанные с содержанием, управлением и текущим ремонтом многоквартирного дома:
- \*Произведен ремонт и замена общедомового электрощита после аварийной ситуации.
- \*Установлен насос на трубопровод отопления.
- \* Проведены плановые работы по подготовке дома к отопительному сезону (гидроиспытание).
- \* Снятие показаний приборов учета теплоснабжения и водоснабжения проводились регулярно.
- \* Выполняются работы по содержанию инженерных систем дома в надлежащем порядке.
- \* Проведена дезинсекция подвалов.
- \* Проведено плановое техническое освидетельствование лифтов.
- \*Проведено страхование лифтов.
- \*Проведены работы по замене аварийных участков теплотрассы.
- \*Проведен ремонт в квартирах 33,34 после их залития с крыши.
- \* Продлена регистрация на портале ГИС ЖКХ.
- \* Проведены плановые работы по проверке вентканалов и дымоходов ( после отопительного сезона и перед отопительным сезоном)
- \* Проведены два общих собрания собственников.
- \* Проводилась уборка крыши, подвалов.
- \* Обновляется информация на портале Реформа ЖКХ.
- \*Проводится промывка фильтров теплоснабжения.
- \*Проводились ремонты доводчиков домофонов.
- \*Своевременно проводилась уборка и покос травы на придомовой территории, уборка подъездов, уход за зелеными насаждениями. Спил деревьев во дворе, их распиловка и уборка после урагана.
- \* Проведено 2 субботника (весной и осенью).
- \*По требованию выдавались различные справки жителям дома и заверялись доверенности, вовремя выдавались квитанции по коммунальным платежам.
- \*Своевременно проводились начисления налогов и отчисления в соответствующие бюджеты и фонды.
- \*Своевременно проводилась отчетность перед налоговым органом, Пенсионным фондом, органом соцстрахования.

Председатель ЖСК №45



Моц О.В.



**АКТ РЕВИЗИИ**  
финансово-хозяйственной деятельности ЖСК № 45  
с 1 января по 31 декабря 2017года

21.03. 2018г.

г. Армавир

Ревизионная комиссия в составе Щегольковой Л.В., Кривцовой Е., Галибузовой А.В., в присутствии председателя ЖСК № 45 Моц О.В., гл. бухгалтера Руженской Л.Н., составили настоящий акт на предмет проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК № 45 за 2017год.

В результате проверки установлено:

За 2017 год фактическая **доходная часть** с учетом остатка на 01.01.2017 г.

составила **4 653 373,22руб**

**Расходная часть** ЖСК № 45 составила за 2017год – **4 617 142,75руб.**

**Остаток** денежных средств на 01.01.2018г. – **36 230,47руб.**

№п/п	Расходы по содержанию и управлению домом	Сумма, руб.
1.	Коммунальные услуги (оплата счетов)	3 840 117,04
2.	Налоги в ФСС, ПФР, ИФНС	130 682,37
3.	Заработная плата ( в т.ч. оплата по договорам)	432 722,78
4.	Расчетно-кассовое обслуживание «Уралсиб-Юг Банк»	13 501,00
5.	Проверка дымоходов и вентканалов (плановая)	13 500,00
6.	Проведение работ по оценке соответствия лифтов	9 000,00
7.	Техническое обследование газовых сетей	15 083,57
8.	Сдача отчетности ( по системе Контур)	7 700,00
9.	Содержание общего имущества (материалы для работ по содержанию дома – хомуты, краны шаровые, трубы, краны, лампочки, электроды, замки. кабель для интернета и пр.), работы жильцов по содержанию ОИ ( спил деревьев. покос травы, уход за палисадниками, ремонт подъездов- первые этажи, регулировка отопления и др.)	101 916,97
10.	Страхование лифтов	1 500,00
11.	Подписка на журнал «Управление МКД» 2017-2018г.	7 200,00
12.	Канцтовары	9 925,00
13.	Хозтовары	646,00
14.	Ремонт и содержание оргтехники	10 950,00
15.	Дизинсекция подвалов	6 443,80
16.	ГИС ЖКХ ( продление электронной подписи)	3 000,00
17.	Тестирование коммутатора доводчиков подъездов	1 000,00
18.	Замена нового доводчика во 2 подъезде	6 000,00
19.	Замена электросчетчика	3 500,00
20.	Вывоз спиленных деревьев (*Гортранс)	2 754,22
	<b>Итого:</b>	<b>4 617 142,75</b>

Все приходные и расходные позиции подкреплены документами. Все документы по финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №45 хранятся в надлежащем порядке. Авансовые отчеты при проверке соответствуют расходам и подтверждены соответствующими документами. Финансовых нарушений комиссия не установила.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью ЖСК №45 осуществляется Правлением ЖСК №45, которое принимает решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания кооператива. В процессе ревизии проверены следующие документы:

- платежные поручения;
- акты подрядных организаций на выполненные работы
- формы налоговой отчетности;
- форма статистической отчетности;
- договора с поставщиками коммунальных услуг и технического обслуживания;
- выписка банка за проверяемый период;
- протоколы заседания Правления;
- штатное расписание.

Финансовые средства от собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома поступают на р/сч. 40703810800040010300 в филиале «Южный» ПАО «Банк Уралсиб» г.Краснодар.

ЖСК №45 производит расчет с ресурсоснабжающими организациями ( за холодную и горячую воду, теплоснабжение, вывоз мусора, электроэнергию) на основании договоров. Все отношения в вопросе коммунальных услуг построены так, что ЖСК №45 служит лишь техническим посредником при расчетах собственников с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы.

Анализ обязательных платежей, поступающих от собственников жилья показал, что ежемесячные платежи предусматривают плату за коммунальные услуги, плату за содержание дома (заработная плата управленческого и обслуживающего персонала, банковское обслуживание, обслуживание лифта). Размер взносов за содержание дома утвержден Протоколом общего собрания от 11.06.2017г. - 11руб.60коп..за 1 кв.м общей площади квартиры.

На собрании также было принято решение, что все работы, плановые и внеплановые, проходящие в доме и направленные на содержание дома согласно требованиям законодательства, проводить в установленные сроки, оплачивать согласно представленным документам, с дальнейшим распределением оплаченных сумм жильцам для их оплаты. Суммы распределяются прямо пропорционально занимаемой площади (согласно законодательства). Так прозрачно и ясно видно, за что мы платим, какие работы были проведены.

В течении отчетного периода Правлением проводились работы по предупреждению должников о применении санкций к неплательщикам. Нецелевого использования денежных средств не имеется.

Предложено признать работу Правления за 2017 год удовлетворительной.

Члены ревизионной комиссии

 Щеголькова Л.В.

 Кривцова Е.В.

 Галибузова А.В.

Председатель ЖСК № 45

 Моц О.В.







## ПЛАН

### работ по содержанию общего имущества на 2018 год

Своевременно проводить все работы, связанные с содержанием, управлением и текущим ремонтом многоквартирного дома ЖСК №45, в т.ч.:

1. Снятие показаний приборов учета. Следить за их исправностью.
2. Следить и вовремя производить замену автоматов защиты от перегрузок электроснабжения в щитовом помещении в летнее время года.
3. Провести текущий ремонт подъездов ( до октября мес.).
4. Плановая проверка вентканалов и дымоходов.
5. Замена лифтов ( по программе капремонта)
6. Плановая поверка счетчиков холодного водоснабжения.
7. Заполнение данных на портале ГИС ЖКХ .
8. Подготовка дома к отопительному сезону (паспорт готовности, гидроиспытания. ). – апрель- сентябрь 2018 г.
9. Установка камер видеонаблюдения в подъездах.
10. Проведение субботников по уборке придомовой территории.
11. Дезинсекция подвалов по мере необходимости (июнь-сентябрь 2018г.)
12. Покос травы на придомовой территории (май- сентябрь 2018 г. ежемесячно)
13. Уход за зелеными насаждениями, клумбами (прополка, полив по мере необходимости).
14. Частичная замена (по мере необходимости) труб ГВС, проходящих по подвалу смежного дома.
15. Опилровка деревьев на придомовой территории
16. Реставрация лавочек, столов, детской площадки во дворе дома (по мере необходимости)
17. Установка лицензионной программы 1:С бухгалтерия.
18. Плановая проверка газоснабжения.
18. Выполнение всех плановых работ по содержанию МКД согласно требованиям законодательства.