

ПРОТОКОЛ № 30
общего собрания ЖСК «СПЕКТР», пер. Затеевский, 8

22 мая 2013 г

Повестка:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Отчет управляющего Алецкого Е. В. о итогах работы за предыдущий период.
3. Отчет ревизионной комиссии. Ответы на вопросы ревизионной комиссии.
4. Выборы членов правления, председателя и членов ревизионной комиссии.
5. Вопрос о снятии с баланса ЖСК тепломагистрали Д100 до теплоузла, а также вводных кабелей до ВРУ дома.
6. Утверждение сметы расходов на 2013г.
7. Обсуждение плана работ на 2013г.
8. Текущие вопросы.

Присутствовали: 20 собственников квартир (из 29), 14 собственников гаражей (из 22).

Это составило **2361,8** долей из **4010,2 (58,89%** от всех собственников).

Расчет долей приведен в Приложении 1.

1. Избрание председателя и секретаря собрания.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. об избрании председателем общего собрания Здвижкова А.В., секретарем общего собрания Мезенцева В.С.

РЕШИЛИ: Избрать Здвижкова А.В. председателем общего собрания, Мезенцева В.С. – секретарем собрания.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

2. Утверждение итогов работы ЖСК за предыдущий период.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. о итогах работы ЖСК за предыдущий период. Полный отчет был роздан собственникам заранее (приведен в Приложении 2). Отдельно отметим

Работы выполненные за 2010-2012г. по плану работ 2010.

1.	Утепление кровли (200 м2).	72 000 руб.
	<i>Выполнено</i>	<i>70 416 руб.</i>
2.	Покупка циркуляционного насоса (Magna 50-120F).	58 462 руб.
	<i>Не приобретено.</i>	
3.	Установка старого насоса как резервного.	11 000. руб.
	<i>Не выполнено.</i>	
4.	Устройство отмостки (завершить).	средства собраны в 2009 г.
	<i>Выполнено</i>	<i>19 720 руб.</i>
5.	Частичный ремонт цоколя (из средств на техобслуживание).	4 000 руб.
	<i>Не выполнено</i>	

6.	Двери алюминиевые в тамбур 1 подъезда (из средств жильцов).	26 000 руб.
	<i>Выполнено</i>	<i>26 539,38 руб</i>
7.	Видеодомофон во 2 подъезде (из средств жильцов).	7 500 руб.
	<i>Не выполнено</i>	
8.	Перенос батареи в 3 подъезде (из средств на техобслуживание).	5 000 руб.
	<i>Выполнено</i>	<i>6 966 руб. (мат. 3516 руб.)</i>
9.	Ремонт кровли гаража.	
	<i>Выполнено</i>	<i>8 803 руб. (мат. 6003руб.)</i>
10	Прямоук на въезде в гараж.	
	<i>Выполнено</i>	<i>30 690 руб. (мат. 9690 руб.)</i>
11	Перенос шлагбаума во двор.	
	<i>Выполнено</i>	
12	Ремонт бетонного покрытия во дворе.	
	<i>Выполнено</i>	<i>19780 руб (мат. 9980 руб.)</i>
13	Прочистка канализационных колодцев (гараж, двор).	
	<i>Проведен осмотр.</i>	
14	Замена общего прибора учета электроэнергии на двухтарифный.	
	<i>Выполнено</i>	
15	Замена участка канализации d50 на d100 (4 мп).	
	(п.9-15 из средств на техобслуживание).	
	<i>Аварии прекратились. Обошлись прочисткой.</i>	
	ИТОГО Планировали :	141 462 руб.
	<i>Потратили</i>	<i>182 914 руб.</i>

Работы, неучтенные в плане работ.

1. Установка шаровых кранов Ду-100 в подвале 2857руб. работа + материалы 14910 руб.
2. Ремонт козырька ЧП «Санду» 5500 руб. работа + материалы 5480 руб.
3. Ремонт теплотрассы 28736 руб.(средства собирались дополнительно.)
4. Материалы на ремонт козырька ООО «Новинтех» 11653 руб.
5. Утепление окон (3 подъезд) работа 4000 руб. + 3285 руб. материалы.
6. Установка ограждения во дворе работа 4000 руб. + окраска 1000 руб. (на 01.01.2013г. не оплачено.).

РЕШИЛИ:

Утвердить отчет управляющего Алецкого Е.В. об использовании средств в 2010-12 г.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).

«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

3. Отчет ревизионной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Членов ревизионной комиссии Тулупову О.Н., Леонову Е.М.

Полный отчет приведен в Приложении 3.

РЕШИЛИ:

Принять отчет ревизионной комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

Ответы на замечания ревизионной комиссии управляющего Алецкого Е.В.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В.
Полный отчет приведен в Приложении 4

РЕШИЛИ: Выводы ревизионной комиссии принять к сведению, замечания устранить.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

4. Продление полномочий членов правления.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. о продлении полномочий членов правления Мезенцева В.С. (1- подъезд), Здвижкова А.В. (2- подъезд), Пивнева Д.Е (3- подъезд), Коновалова Е.И. (офисы) на срок два года.

РЕШИЛИ: Продлить полномочия членов правления: Мезенцева В.С. (1- подъезд), Здвижкова А.В. (2- подъезд), Пивнева Д.Е (3- подъезд), Коновалова Е.И. (офисы) на срок два года.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

Избрание председателя ЖСК.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. продлении полномочий председателя ЖСК «Спектр» Пивнева Д.Е.

РЕШИЛИ: Продлить полномочия Пивнева Д.Е. председателя ЖСК «Спектр» на срок два года.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

Выборы ревизионной комиссии.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. о выборах ревизионной комиссии. В состав комиссии предложены кандидатуры Тулуповой О.Н., Леоновой Е.М., Алексеевской М.В.

РЕШИЛИ: Избрать из числа собственников ревизионную комиссию в составе:
1. Тулупова О.Н.,
2. Леонова Е.М.
3. Алексеевская М.В.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

5. Снятие с баланса ЖСК тепломагистрала Д100 до теплоузла, а также вводных кабелей до ВРУ дома.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого вопрос о снятии с баланса ЖСК тепломагистрала Д100 до теплоузла, а также вводных кабелей до ВРУ дома.

РЕШИЛИ: Снять с баланса ЖСК тепломагистрала Д100 до теплоузла, а также вводных кабелей до ВРУ дома.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

6. Утверждение сметы расходов на 2013г.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. о смете расходов на 2013 год.

Внимание членов ЖСК была представлена смета административно-хозяйственных расходов на 2013 г., разработанная совместно с бухгалтером Юрениной-Канарской С.В., а также членами правления Здвижковым А.В., Пивневым Д.Е. Смета включает в себя минимально необходимые средства для поддержания и эксплуатацию дома.

С М Е Т А

административно-хозяйственных расходов на 2013 год

(в месяц)

<i>1. Содержание штата управления ЖСК</i>		- 5,1459 руб. (3,23 было) за 1 м ² жилой площади:
1.1.	Управляющий	- 8 276 руб. (7200 руб. +НДФЛ 13% 1076 руб.)
1.2.	Бухгалтер	- 5 747 руб. (5000 руб. + НДФЛ 13% 747 руб.)
	Итого:	14 023 руб. + налоги 4 234,95 руб. (пенсионный 22% + ФСС ВНиМ 2,9% + ОМС 5,1% + ФСС профриск 0,2%) = 18 257,95 руб. + 1/12 = 19 779,45 руб.
1.3.	Телефон ЖСК	- 450 руб.
1.4.	Канцтовары	- 420 руб.
	<i>Всего затрат:</i>	- 20 649,45 руб.
<i>2. Техобслуживание жилого дома</i>		- 8,8068 руб. (6,28 было) за 1 м ² жилой площади:
2.1.	сантехник	- 5 058 руб. (4400 руб. + НДФЛ 13% 658 руб.).
	электрик	- 2 758 руб. (2400 руб. + НДФЛ 13% 358 руб.).
2.2.	Дворник	- 6 897 руб. (6000 руб. + НДФЛ 13% 897 руб.).
2.3.	Уборщица	- 5 747 руб (5000 руб. + НДФЛ 13% 747 руб.).
	Итого:	20460 руб. + налоги 6 178,92 руб. (пенсионный 22% + ФСС ВНиМ 2,9% + ОМС 5,1% + ФСС профриск 0,2%) = 26 638,92 руб. + 1/12 = 28 858,83 руб.
2.4.	Обслуживание теплового узла (прибора учета)	- 2 299 руб. (2000 руб. +НДФЛ 13% 229 руб.). + налоги 694,30 руб = 2 993,30 руб.
2.5.	Мелкий срочный ремонт	- 3 008 руб. (3488 было).
2.6.	Транспортные расходы	- 480 руб.
	<i>Всего затрат:</i>	- 35 340,13 руб.
<i>ИТОГО затраты на административно-хозяйственные нужды: 55 989,58 руб.</i>		
Сбор на административно-хозяйственные нужды: 4010,2 м ² * 13,9527 руб. (9,51 было)		
		+ 22 бокса* 75 руб. =1650 руб.
<i>ИТОГО сбор:</i>		- 57 639,58 руб.

Примечание: рост з/п *управляющий* - 1900 руб.
бухгалтер - 850 руб.
сантехник - 800 руб.
электрик - 500 руб.
дворник - 1 000 руб.
уборщица - 1 000 руб.

РЕШИЛИ: Утвердить смету административно-хозяйственных расходов на 2013 г.
ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

7. Утверждение плана работ на 2013г.

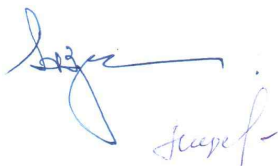
СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. о плане работ на 2013 год.
О необходимости провести обследование кровли дома.
От членов ЖСК поступили следующие предложения о внесении дополнительных пунктов в план работ:
Мезенцев В.С. – о ремонте подъезда №1, 2-3 варианта благоустройства фасада.
Леонова Е.М. – об установке забора на парковке возле подъезда №3.
Прилепин А.В. – об установке системы видеонаблюдения.
Сергейчик С.И. – об установке тумбы возле входа в электрощитовую.

РЕШИЛИ: П.1 Плана работ на 2013 г. в общем виде утвердить. Смету проработать точнее и представить на рассмотрение членов правления (отв.: Алексеевская М.В., Алецкий Е.В.).
ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

8. Текущие вопросы.

СЛУШАЛИ: Управляющего Алецкого Е.В. о необходимости своевременной передачи показаний квартирных приборов учета собственниками.
РЕШИЛИ: Три месяца начисления производить по расходу за предыдущий месяц. При большей задержке показаний начисления производить по нормативу.
ГОЛОСОВАЛИ: «За» – все присутствующие члены ЖСК «Спектр» (58,89% от всех собственников).
«Против» и «воздержавшихся» от голосования по данному вопросу нет.

Председатель собрания



А.В. Здвижков

Секретарь собрания

В.С. Мезенцев

Приложение №1

к протоколу № 30 общего собрания
ЖСК «СПЕКТР», пер.: Затеевский, 8
от 22 мая 2013 г.

Присутствовали 20 собственников квартир (из 29), 0 собственников офисов (из 4),
14 собственников гаражных боксов (из 22).

№ квартиры	площадь
1	113,2
2	128,9
3	115,7
4	134,4
5	120,5
6	135,1
8	126,7
10	137,1
11	57,9
12	98,8
15	98,9
19	99,1
20	130,1
21	117,4
24	132,2
25	116,3
26	134,4
27	115,3
28	130,7
29	119,1
Итого: 20	2361,8м2 из 4010,2 м2

Это составляет **58,89%** от всех собственников.

Управляющий ЖСК «Спектр»



Е.В. Алецкий

Приложение №2

К протоколу общего собрания ЖСК «СПЕКТР», пер.: Затеевский, 8

от 22 мая 2013 г.

ОТЧЕТ

о расходовании средств в 2012 году.

Остаток средств на 01.01.12 г	17 358,11 руб.	п/отчет	17 358,11руб.	по банку	0,00 руб.
Начислено	-		2 321 266,55 руб.		
в т.ч. на плановые работы	-	0,00руб.			
Собрано	-		2 223 251,92 руб.		
Израсходовано	-		2 181 245,31 руб.		
в т.ч. на плановые работы	-	0,00руб.			

Текущие коммунальные платежи:

		Оплачено за 2012 г.
- Отопление	-	778 970,11 руб.
- Электроэнергия	-	660 923,08 руб.
- Холодное водоснабжение с очисткой	-	184 918,00 руб.
- Вывоз мусора	-	26 368,07 руб.

Итого: - 1 651 179,26 руб.
что составляет 75,70 % от израсходованных средств

Административно-хозяйственные расходы:

- Услуги связи	-	3 600,00 руб.
Услуги банка	-	11 771,84 руб.
- Услуги паспортного стола.	-	630,24 руб. руб.
- З/плата обслуживающего персонала.	-	312 218,00 руб.
- Налоги.	-	125 685,64 руб.

Итого: - 453 905,72 руб.
что составляет 20,81 % от израсходованных средств

Строительно-хозяйственные работы, товары:

- По плану работ	-	0,00 руб.
в т.ч. - материалы.	-	
- по актам вып. работ.	-	
- Хоз.работы, товары и текущее обслуживание	-	76 160,33 руб.
в т.ч. - материалы.	-	60 516,48 руб.
- по актам вып. работ.	-	15 643,85 руб.
- В том числе	-	
- Гараж.	-	0,00 руб.

Итого: - 76 160,33 руб.
что составляет 3,49 % от израсходованных средств

Задолженность собственников перед ЖСК (на 01.01.12 г.):

- Жильцы	-	392 701,01 руб.
- Гаражные боксы	-	0,00 руб.

Итого общая задолженность : 392 701,01 руб.

Остаток средств на 01.01.13 г 59 364,72 руб., п/отчет 1 559,83руб. по банку 57 804,89 руб.

Председатель

Управляющий

Бухгалтер



 Д.Е. Пивнев.

 Е.В. Алецкий.

 С.В. Юреньева-Канарская.

mm

Справка *ЯКС*
по проверке ведения отчетной документации ТСЖ «Спектр»
за период 2010-1 кв. 2013 гг.
членами ревизионной комиссии Тулуновой О.Н. и Леоновой Е.М.

Были представлены бухгалтерские и отчетные документы: книга учета доходов и расходов, кассовые книги, отчеты в налоговые органы, положение по учетной политике, журналы хозяйственных операций, оборотные ведомости, ведомости выплаты заработной платы, авансовые отчеты, расчеты с членами ТСЖ, начисление жилищно-коммунальных услуг, расчеты с поставщиками и подрядчиками, и др.

По результатам проверки следует отметить

Положительные моменты

1. Бухгалтерские документы ведутся должным образом, аккуратно, за исключением некоторых исправлений в авансовых отчетах.
2. Отчеты в налоговые органы, пенсионный фонд, фонд социального страхования предоставляются своевременно.

Недочеты и замечания:

1. Смета расходов по ТСЖ за проверяемый период **отсутствует**. Таким образом, невозможно проконтролировать целесообразность произведенных расходов, например: ремонт колодца по улице Никитина на 25 тыс. руб., смена козырьков офисам «Санду» на сумму 6 тыс.руб. и «Новитех» на сумму 14 тыс. руб., установка стеклопакета на сумму 1,8 тыс. руб., вывоз и уборка снега на сумму 22,0 тыс. руб., чистка канализации на сумму 10,0 тыс. руб., ремонт частного автомобиля, пострадавшего от сосульки.
2. Сумма средств на административные расходы не расшифрована документально.
3. Суммы на тех.обслуживание так же не имеют расшифровки по направлениям расходования средств.
4. Не оформляются дефектные ведомости и акты выполненных работ. Не подписываются документы членами правления.
5. Расходы производятся без обоснования (см. приложенные чеки в авансовых отчетах – Приложение 1).
6. Заработная плата за февраль 2012года не выдавалась обслуживающему персоналу, не смотря на остаток средств на счете в размере 150 218,46 руб.
7. На последнем собрании членов ТСЖ было принято решение по увеличению заработной платы техничке и дворнику в 2 раза. Однако по представленным документам это не нашло отражение.
8. В январе-марте 2013 г. Алецкий Е.В. получает заработную плату за дворника, хотя работа выполняется другим лицом.
9. Несмотря на остатки денег на счете и не израсходованных сумм в подотчете, ежемесячно допускается систематическая несвоевременная оплата за коммунальные услуги, что приводит к начислению пени за электроэнергию, тепло, горячую воду. Сумма пени составляет от 2 до 6 тыс. рублей в месяц.
10. Имеет место несоответствие между объемом услуг, выставленных поставщиками, и предъявленных к оплате жильцам: например, электроэнергия за ноябрь 2012 г. отпущено поставщиками на сумму 59,3 тыс.руб., выставлено жильцам и офисами на сумму 65,3 т.руб.
11. Тарифы за электроэнергию для жильцов в 2012-2013 гг. не соответствуют общегородским тарифам, выставленным в счетах. Тарифная городская ставка по

- электроэнергии составляет 1,6 руб. за киловатт – жильцам выставляется по 1.695. Средний тариф по гаражам и по офисам совпадает с общегородским тарифом.
12. По проведенному анализу за 2012 год по выставленным и оплаченным жильцами счетам (Приложение 2) средства для оплаты за коммунальные услуги собираются в полном объеме. Однако, имеются жильцы-должники, меры по отношению к злостным неплательщикам не применяются. Задолженность своевременно не взыскивается.
13. Применяется методика распределения расходов за отопление на кв.м. жилых помещений, без учета площади гаражей. Т.о. жильцы, не имеющие гаражи, платят за отопление больше.
14. Общие замечания:
- Информация, доводимая до жильцов, вводит в заблуждение и подается в искаженном виде (должники, не приобретение насоса, не указывается общая площадь дома в квитанциях для жильцов и т.д.)
 - Не подтвержден факт приобретения насоса, на покупку которого в мае 2010 г. были собраны средства в сумме 58 тыс. руб.
 - Нет подтверждающих документов на покупку утеплителя на сумму 70,4 тыс. руб.
 - По расходам проведено выполнение проекта теплового узла без соответствующих документов (договор, акт, смета).
 - Расходы по оплате городской телефонной связи в сумме от 500 до 1000 рублей в месяц без обоснования.
 - Счетчики в гараже на холодную и горячую воду отсутствуют.
 - Отмечается не соответствующие требованиям эксплуатации помещений электрощитовых, гаража, теплоузла и т.д. (грязь, паутина, посторонние предметы, ящик, прикрывающий пластиковыми панелями кабеля, идущие в офис).

Выводы и предложения:


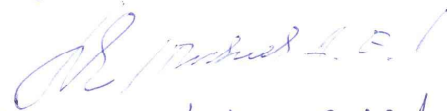

1. Привести документы в соответствие с установленными требованиями.
2. Своевременно составлять смету расходов, принимать на общем собрании, подписывать ее не менее 3-мя членами правления.
3. Регулярно проводить собрания жильцов не менее 2-х раз в год.
4. Обратиться в соответствующие инстанции для проведения полноценной проверки.

Члены ревизионной комиссии ТСЖ «Спектр»

 О.Н.Тулупова

 Е.М.Леонова

13.05.2013г.

Приложение № 4

к протоколу № 30 общего собрания
ЖСК «СПЕКТР», пер.: Затеевский, 8
от 22 мая 2013 г.

Ответ

на замечания ревизионной комиссии в соответствии
с пунктами представленной справки.

1. Смета расходов ЖСК «Спектр» принятая на общем собрании собственников в мае 2010 года действует и сейчас. На проверку ревизионной комиссии была представлена. Находится в папке «Расчет коммунальных платежей 2010 год». Копия сметы находилась вместе с предварительными результатами отчета к собранию, переданными по запросу от 23.04.2013г. вместе с документами за первый квартал 2013г.

С М Е Т А

административно-хозяйственных расходов на 2010 год

(в месяц)

1. *Содержание штата управления ЖСК* - **3,23** руб. (3,01) за 1 м² жилой площади:

1.1.	Домоуправ	- 5 300 руб (4959).
1.2.	Бухгалтер	- 4 150 руб (3654).
	Итого:	9 450 руб. + налоги (НДФЛ + ЕСН 14%) = 12 383 руб.
1.3.	Телефон ЖСК	- 300 руб (300).
1.4.	Капцтовары	- 220 руб (250).

Всего затрат: , **- 12 903 руб.**

2. *Техобслуживание жилого дома* - **6,28** руб. (4,98) за 1 м² жилой площади:

2.1.	Домоуправ: сантехник	- 3 600 руб (3219).
	электрик	- 1 900 руб (1653).
2.2.	Дворник	- 5 000 руб (3480).
2.3.	Уборщица	- 4 000 руб (3480).
	Итого:	14500 руб. + налоги (НДФЛ + ЕСН 14%) = 19 000 руб.
2.4.	Обслуживание теплового узла	- 2 600 руб (1996,5).
2.5.	Мелкий срочный ремонт	- 3 488 руб (2000).

Всего затрат: **- 25 088 руб.**

ИТОГО затраты на административно-хозяйственные нужды: 37 991 руб.

Сбор на административно-хозяйственные нужды: 3995 м²***9,51** руб. (7,99)
+ 22 бокса***75** руб. =1650 руб.

ИТОГО сбор: **- 39 641 руб.**

Примечание: в скобках для наглядности указаны тарифы 2008 и 2009 года.

Так как теплотрасса находится на балансе ЖСК, то и ремонт за счет собственников (акт выполненных работ от 10.09.2010г).

Работы по восстановлению козырька над входом в ЧП «Санду» поврежденного 11 марта 2010года в результате схода снега при очистке крыши дома (5500 руб акт выполненных работ от 20.10.2010г).

Работы по восстановлению козырька над входом ООО «НовИнТех» поврежденного 11 марта 2010года в результате схода снега при очистке крыши дома Стоимость работ составила 7 600 рублей, в том числе транспортные расходы 600

рублей. Работы оплачивает ООО «НовИнТех» (акт выполненных работ от 04.07.2011г) Материалы приобретены за счет ЖСК «Спектр».

Лист г/к 2x1250x2500 бшт. на сумму 8 940 руб.

Краска 12 л., валики 4шт. кисти 2шт. на суму 2 713 руб. Материалы приобретенные по счету № Ф-00001482 от 15 июня 2011г. (14 578,12 руб.) лист 5x1500x270 на сумму 4722,30 руб. использованы на ремонт при въезде в гараж, арматура 16,0 ст А500С на сумму 469,82 руб. при ремонте отмостки.

Замена стеклопакета поврежденного в кв.-12 при сбросе снега, была оплачена по обращению собственника (сумма по товарному чеку)

Вывоз и уборка снега по факту 20 машин, из них 6 машин за счет офисов (акт выполненных работ от 13.12.2010г).

Чистка канализации была оплачена по обращению собственников кв. 2 и 4 (акты выполненных работ от 01.03.2013г и от 07.03.2013г).

Ремонт частного автомобиля пострадавшего от сосульки за счет ЖСК «Спектр» не оплачивался.

2. Сумма средств на административные расходы представлена в смете расходов ЖСК «Спектр».
3. Сумма средств на тех.обслуживание представлена в смете расходов ЖСК «Спектр».
4. Все акты выполненных работ подписываются председателем правления либо членами правления, в крайнем случае собственниками которых данные работы касаются (как свидетели проводимых работ или результата работ). Дефектные ведомости не составляются.
5. Обоснования расходов по приложенным чекам из авансовых отчетов будут представлены по требованию заинтересовавшихся членов ЖСК «Спектр».
6. Заработная плата за февраль 2012 г. всеми работниками получена в полном объеме.
7. Смета расходов ЖСК «Спектр» принятая на общем собрании собственников в мае 2010 года показывает увеличение з\п работников (решения об увеличении в 2 раза не принималось).
8. С данным нарушением согласен. В связи с уходом Баженовой Э.А. (уборщица и дворник) в декретный отпуск работник временно исполняющий обязанности дворника по личной причине официально устраиваться не захотел, а больше никто за такую зарплату не согласился работать. Если кто то из собственников изъявит желание трудоустроится то пожалуйста.
9. Суммы пени указанные в справке ревизионной комиссией не отражают реальное положение дел. Например декабрь 2012 г. пеня по электроэнергии составила 294,43 руб. а по тепловой энергии 120,17 руб. максимальная сумма октябрь 2012г. 528,07 руб. по электроэнергии. В летние месяцы пени менее 100 руб. или отсутствуют.
10. Данное несоответствие вызвано только несвоевременной подачей показаний собственниками. Пример:

2012г. месяц	поставщик начисляет жск	жск начисляет собственникам	Моп	Гараж	Сумма начислений в месяц
1	63 755,26р.	88 823,84р.	1 990,56р.	570,02р.	91 384,42р.
2	63 875,14р.	55 931,11р.	1 841,73р.	551,98р.	58 324,82р.
3	52 520,06р.	51 447,29р.	1 571,13р.	474,10р.	53 492,52р.

4	49 111,12р.	52 308,18р.	1 561,56р.	574,86р.	54 444,60р.
5	46 548,50р.	38 591,31р.	1 139,16р.	368,72р.	40 099,19р.
6	56 602,89р.	65 550,41р.	1 014,42р.	310,42р.	66 875,25р.
7	75 097,05р.	65 535,49р.	845,79р.	344,08р.	66 725,36р.
8	53 695,74р.	55 848,97р.	1 078,11р.	630,30р.	57 557,38р.
9	60 032,09р.	48 526,48р.	1 227,27р.	434,94р.	50 188,69р.
10	59 805,86р.	45 098,88р.	1 608,75р.	550,88р.	47 258,51р.
11	60 733,40р.	63 223,25р.	2 037,42р.	589,60р.	65 850,27р.
12	69 545,01р.	57 704,92р.	2 093,19р.	584,76р.	60 382,87р.
	711 322,12р.	688 590,13р.	18 009,09р.	5 984,66р.	712 583,88р.
	В год начислено поставщиком				
	712 583,88р.			1 261,76р.	переплата руб
	В год начислено собственникам			0,177%	в год

11. Частично согласен с данным замечанием. На балансе ЖСК находятся кабели от подстанции до ВРУ дома. Приборы учета находятся в доме. Величина потерь дополнительно начисляемых поставщиком определена как +5,89 % к показаниям прибора учета. Как пример за месяц по приборам учета начислено поставщиком сумма 50 000 руб. Счет с потерями составит 52 945 руб. Если тариф для жильцов равен общегородскому 1,6 руб. то недостача составит 2 945 руб. ЖСК будет вынужден начислить ОДН в размере 0,734 руб за м2. За квартиру в 120 м2 платеж ОДН составит 88,08 руб в месяц. Причем независимо от реального потребления. Сейчас процент потерь заложен в тарифе 1,6 руб +5,89% = 1,695 руб за кВт. Таким образом кто больше потребляет электроэнергии тот и платит пропорционально больше.

С октября 2012г потери уменьшены с 5,89% до 3,67%. Каким способом производить перерасчет по ОДН или через тариф предлагаем решить на общем собрании.

Пример по гаражам. Июнь 2011г. счет за гаражи составляет 1987,20 руб. при разнице показаний 869 кВт за месяц + потери 51 кВт (920 кВт) тариф 2,16 руб за кВт. ЖСК выставляет счет по гаражам 869 кВт за месяц по тарифу 2,29 руб. = 1990,01 руб. (разница 2,81 руб. на 22 гаражных бокса).

По офисам и МОП ситуация аналогичная: общие суммы приблизительно равны, тарифы городские и ЖСК не совпадают. Раз в год производится перерасчет для корректировки разницы начислений.

12. Требования о погашении задолженности собственникам не вручаются. Обычно при просрочке долга более месяца напоминания лично или по телефону достаточно. Исключение собственник кв. № 21. Ежемесячное напоминание не помогло. В октябре 2012г. начислена пеня в размере 12666,18 руб. за весь период просрочки. Надеюсь на общем собрании он даст разъяснения по сложившейся ситуации. И по решению общего собрания будут приниматься меры.

13. В связи с отсутствием системы отопления в гараже ЖСК не может начислять за отопление в гараже.

14. Информация доводимая до жильцов о должниках составляется на основании банковских выписок и бухгалтерских документов и соответствует действительности.

Данные об общей площади дома будет добавлена в квитанции для жильцов.

Насос не приобретался.

Документы на приобретение утеплителя счет фактура №363 от 27 августа 2010г а также товарно-транспортная накладная на сумму 70 416 руб. была представлена в папке «расчеты с поставщиками и подрядчиками 2010 г.».

Договор на выполнение проекта узла учета тепловой энергии с ООО «ВЭСТ» находится в папке с другими договорами. Смета отсутствует. Акт выполненных работ и счет на оплату представлен в папке «расчеты с поставщиками и подрядчиками 2012 г.».

Услуги городской телефонной связи составили 2012г.-3600руб, 2011г.-2700руб. Смета расходов ЖСК «Спектр» принятая на общем собрании собственников в мае 2010 года учитывает расходы на связь в размере 300 руб. в месяц. Акты сверки будут представлены на общем собрании собственников.

Счетчики воды в гараже установлены в количестве трех штук. Не оборудовано только одно место расхода (умывальник).

Уборка будет произведена в ближайшее время. Посторонние предметы – в основном трубы, доски, снятые счетчики и краны не ограничивают доступа к оборудованию. Не выбрасываются так как могут еще понадобится.

Управляющий ЖСК «Спектр»



Е.В. Алецкий