

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ»**

56

ИНН 2253004948

КПП 225301001

с. Кулунда, ул. Олимпийская,

тел. 25-7-70, 21-6-48

ПРОТОКОЛ

с.Кулунда

24 апреля 2015 года

Отчетное собрание по итогам работы ООО «Управление ЖКУ» за 2014 год.

ПРЕДЛОЖИЛИ:

избрать председателем собрания Коваленко С.Ю, секретарем Голода Ю.А.

РЕШИЛИ:

избрать председателем собрания Коваленко С.Ю., секретарем Голода Ю.А.

ПРИНЯТО: единогласно.

ПРИСУТСТВОВАЛИ НА СОБРАНИИ:

Представители домов и председатели совета домов: всего от 47 многоквартирных домов – 65 человек.

Представители ООО «Управление ЖКУ»

Пышенко Г.Н. – директор;

Коваленко С.Ю.- инженер;

Голод Ю.А. – юрисконсульт.

Представители администрации :

Моренко И.В. – зам.главы администрации Кулундинского района;

Ермакова Л.А. – архитектор администрации Кулундинского Сельсовета.

СЛУШАЛИ:

Коваленко С.Ю. – предложил утвердить повестку дня

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

1. Отчет о работе управляющей компании за 2014 год.
2. Информация о проведении капитального ремонта.
3. Вопросы и ответы

РЕШИЛИ:

Принято: единогласно.

1. ПО ПЕРВОМУ ВОПРОСУ

СЛУШАЛИ Г.Н.ПЫШЕНКО

Уважаемые коллеги! Уважаемые представители собственников и представители активов от собственников многоквартирных домов! Уважаемые представители администрации района и села Кулунда!

Начиная с 2012 года в Кулундинском районе проводится реорганизация в сфере ЖКХ, которая уже дала положительные результаты и жилищно-коммунальное хозяйство по итогам 2014 года отработало с прибылью. Вся информация о предприятии размещена на стендах в здании по адресу ул.Олимпийская, 56, а также на сайтах «Реформа ЖКХ» и официальном сайте ООО «Управление ЖКУ».

С 01.07.2014 года мы обслуживаем 72 дома.

В мае 2014 года приобретена и установлена компьютерная программа по составлению смет на выполнение различных видов работ, что позволяет использование программы как для собственных нужд, так и при предоставлении услуг по составлению смет сторонним организациям.

С целью снижения задолженности за жилищно-коммунальные услуги, уменьшения долга физических лиц перед предприятием, институт социального обслуживания

Уменьшая задолженность за жилищно-коммунальные услуги гражданам – постоянно предлагаем заключать соглашения о рассрочке оплаты задолженности (увеличения долга нет), очень многие граждане, особенно получающие социальные выплаты от соц.защиты населения, заключают указанные соглашения. В летний период большое количество должников, с их согласия, привлекались к работам по ремонту зданий (покраска, побелка и т.п.), причем часть из заработанных ими денег – поступала в счет погашения долга.

Списки должников «отработали» с двумя ведущими банками района – Сбербанком и Россельхозбанком.

Приобретена автовышка, ассенизаторский автомобиль на базе КАМАЗа, восстановлен автокран, большой экскаватор, что позволило выполнять большой объем работ без привлечения техники со стороны (ранее привлекали к этим работам подрядчиков):

- возможность выполнять ремонты фасадов МКД;
- ремонт электропроводки;
- ремонт систем отопления и коммуникаций;
- благоустройства (обрезка деревьев и т.п.).

Предприятие стало выполнять не свойственные для ЖКХ работы : предоставлять услуги экскаватора, услуги погрузчика, услуги автовышки, автотранспортные услуги. Цены на данные услуги установили приемлемые, чтобы быть конкурентоспособными в районе и нашими услугами пользуется значительная часть населения и предприятий района.

В 2014 году предприятие получило лицензию на установку и обслуживание охранно-пожарной сигнализации (ОПС), противопожарную обработку зданий и сооружений, обучили специалистов. Еще не прошло и года с момента получения лицензии, а нами уже обработано противопожарным составом более 20 чердачных помещений многоквартирных домов, заключены 36 договоров на установку и обслуживание ОПС с предприятиями и организациями района (образовательные учреждения, учреждения культуры, сельские Советы и т.д.).

Вся деятельность предприятия(ий) направлена только на улучшения финансового состояния предприятия, отыскание иных способов развития и зарабатывания денег, изыскание новых методов работы, изучение передовых методов работы предприятий ЖКХ страны, внедрение новых технологий, оказание большего количества услуг населению, не свойственных для структуры ЖКХ.

В силу того, что предприятие стало оказывать не свойственные для структуры ЖКХ услуги, увеличился штат работников, появились новые рабочие места. Предприятие не останавливается на достигнутом, а продолжает развиваться.

Списки должников «отработали» с двумя ведущими банками района – Сбербанком и Россельхозбанком

На предприятии в настоящее время проводится работа по установке сетевой программы «Турбо-Бухгалтер». После частичной установки программы, появилась возможность :

- сократить время на разноску данных по оплате платежей, поступивших в кассу предприятия;
- составление регистров бухгалтерского учета на текущую дату;
- более качественного и быстрого обслуживания клиентов.

После завершения работ по установке сетевой программы «Турбо-Бухгалтер» : сократится время на составление бухгалтерских регистров, отчетов, оперативной

информации на текущую дату, что позволит сократить штат АУР при создании централизованной бухгалтерии предприятий жилищно-коммунального комплекса.

В прошлые годы собственники с трудом понимали, что они собственники не только квартир, но и домов, и содержание домов – их обязанность.

В прошедшем году некоторые собственники не только осознали всю важность своего участия в управлении дома, но и немного перевернули законодательство.

Участие собственников очень важно и необходимо для нас, но и мы просим не забывать, что в рамках действующего законодательства и договоров с собственниками дома управляющая компания имеет право и обязана выполнять необходимые работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме без дополнительного согласования с собственниками помещений в данном доме и отражать проведение данных работ в лицевого счета в денежном выражении.

Именно управляющая компания несет административную и даже уголовную ответственность за выполнение всех работ предусмотренных законодательством.

Прошу вас не идти на поводу у инициативных собственников стремящихся дестабилизировать работу управляющей компании. Данные собственники при аварийных ситуациях, к которым могут привести принятые домом на поводу у них решения на общем собрании, не понесут никакой ответственности и предъявить им счет будет даже через суд очень сложно.

Многие собственники спрашивают: «За что мы платим?»

Напоминаем, что расходы за содержание и текущий ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе, оплату расходов: содержание и текущий ремонт строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем, лифтового оборудования, мусоропроводов, систем вентиляции; содержание придомовой территории; аварийно – диспетчерское обслуживание; вывоз бытовых отходов; истребование задолженности по оплате жилых помещений, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и прочие услуги, выставление платежных документов. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации, и устанавливается на срок не менее чем один год. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В сфере ЖКХ ежегодно происходят изменения действующего законодательства с целью улучшения уровня обслуживания и усиления контроля и 2014 год не исключение.

В июле 2014 года Президентом РФ был подписан Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ - "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

Закон обязывает организации, в лице юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, а также лицензионный контроль будут осуществлять органы государственного жилищного надзора.

Лицензия будет выдаваться без ограничения срока её действия, и будет действовать только в том субъекте Российской Федерации, органами государственного жилищного надзора которыми она выдана.

Следует отметить, что для организаций получение лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами – ещё половина дела. Очень важно, управляя многоквартирным домом, такую лицензию не потерять.

Так, законом предусмотрено, что при наличии у организации или у должностного лица в течение календарного года двух или более административных наказаний за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органами государственного жилищного надзора, в отношении многоквартирного дома, такой дом может быть исключен из реестра лицензий субъекта РФ.

Собственники вправе в течение 2 месяцев принять решение о продолжении управления их многоквартирным домом данной организацией. Копия протокола общего собрания с таким решением собственников должна быть направлена в органы государственного жилищного.

Лицензия может быть аннулирована по решению суда на основании заявления органов государственного жилищного надзора, составленного по решению лицензионной комиссии.

ООО «Управление ЖКУ» направлено заявление на получение лицензии в марте 2015 года. Руководитель управляющей компании успешно сдал квалификационный экзамен и получил квалификационный аттестат. Лицензию рассчитываем получить в сроки оговоренные законодательством.

В марте управляющей компанией начата работа по формированию тарифов на 2015-2016 год. Всем председателям советов домов направлены акты осмотров и планы работ на 2015 год. Расчет нового тарифа, который будет действовать с 01.07.2015 года, мы направим всем председателям советов домов дополнительно в апреле. Собственникам необходимо будет провести собрания, утвердить тариф и объем работ на новый отчетный год.

2015 – 2016 годы будут далеко не простыми. Все вы знаете о тяжелом состоянии в стране и это конечно отразится и на нас с вами.

Все мы видим, как растут цены на строительные и расходные материалы.

Региональным соглашением в Алтайском крае увеличен минимальный размер оплаты труда для внебюджетных предприятий с 7005,00 рублей до 8116 рублей, а это рост на 11,6 %.

С июля 2015 года увеличится плата ресурснабжающим организациям.

У нас есть ряд многоквартирных домов, которые провели работы на сумму, превысившую имеющиеся средства на лицевом счете дома, и мы это учтем при формировании нового тарифа.

В 2015 году заработает новая программа капитального ремонта. Подробнее о ней расскажут представители Администрации района.

Мы, конечно, будем персонально подходить к каждому дому при расчете тарифа. Однако просим и всех собственников дома конструктивно рассмотреть наши предложения по тарифам.

РЕШИЛИ:

Признать работу ООО «Управление ЖКУ» по итогам 2014 года на хорошо.

2. ПО ВТОРОМУ ВОПРОСУ

СЛУШАЛИ: И.В. Моренко

Продолжается работа в рамках программы капитального ремонта. На 2015 год в рамках краевой программы запланированы ремонты кровли в двух многоквартирных домах : ул.Ленина, 8 и Лермонтова, 6-а.

По данным сайта некоммерческой организации "Региональный оператор Алтайского края "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов: www.fkr22.ru процент оплаты собственников Кулундинского района на счет фонда за период с декабря 2014 г. по февраль 2015 г. составил 53,3 % .

В 2015 году ремонты будут проходить только за счет средств на счете фонда, финансирование из бюджетов всех уровней пока не планируется.

Уважаемые собственники если в квитанциях на капитальный ремонт Вы нашли несоответствие данных, то необходимо заполнить заявление, указать правильные данные и отправить в адрес регионального оператора. Заявление можно скачать с сайта регионального оператора www.fkr22.ru – раздел «Для собственников» - «Образцы

документов». А также можно обратиться в расчетно-кассовый центр ООО «Управление ЖКУ» по адресу ул. Олимпийская, 56 кабинет № 5 и наши специалисты помогут вам.

С 1 января 2015 года вступили в силу изменения в Жилищный Кодекс Российской Федерации введенные Федеральным Законом от 21.07.2014 года № 255-ФЗ. Владельцем специального счета теперь может быть и управляющая компания. Некоторые собственники захотели воспользоваться данным правом. Хочу пояснить, что для того чтобы изменить способ формирования фонда капитального ремонта необходимо соблюсти все процедуры предусмотренные Жилищным Кодексом – провести общее собрание, оформить все документы (протокол, список собственников, бланки голосования и т.д.), направить документы региональному оператору и только по истечении двух лет данное решение собственников вступит в силу (статья 173 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Многие собственники думают, что если владельцем специального счета будет управляющая компания, то собственники могут эти деньги расходовать на текущие ремонты, но законодательство этого не позволяет (статья 174 Жилищного Кодекса Российской Федерации). Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете прописано в главе 16 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

По всем возникшим вопросам, касающимся капитального ремонта, Вы можете обращаться в отдел ЖКХ администрации Кулундинского района.

3. ПО ТРЕТЬЕМУ ВОПРОСУ

СЛУШАЛИ: ПРЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ СОСТВЕННИКОВ И ОТВЕТЫ СПЕЦИАЛИСТИОВ ООО «УПРАВЛЕНИЕ ЖКУ»

Вопрос 1: Как формируется очередность домов на проведение капитального ремонта?

Ответ: Изначально при формировании краевой программы все дома были поставлены в очередность по критериям – год постройки и год последнего капитального ремонта. Сейчас программа ежегодно актуализируется. Об этом также говорится в Постановлении Администрации Алтайского края от 31.12.2014 г. N 599 "Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме"

Вопрос 2: Входит ли в тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома, по которому мы оплачиваем услуги в ООО «Управление ЖКУ» капитальный ремонт?

Ответ: Нет. Прошу обратить внимание на заключенные договора с ООО «УК Яровое», где говорится, что мы оказываем услуги по содержанию и текущему ремонту. За капитальный ремонт собственники платят региональному оператору.

Вопрос 3: Если дом уже отремонтировали по 185 - ФЗ, нужно ли платить капитальный ремонт?

Ответ: Да. Все дома, даже те где прошел капитальный ремонт, попали в программу.

Вопрос 4: Почему не раскрывается информация о конкретных должниках и о суммах долга всех собственников дома?

Ответ: В рамках Федерального закона «О персональных данных» от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ запрещено разглашать персональные данные без согласия собственника. При этом персональные данные - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных). Мы в отчете о работе предоставляем информацию об общей сумме задолженности.

Вопрос 5: Возможно ли выселить собственника из квартиры за долги?

Ответ: Согласно ст. 90 ЖК РФ выселение из квартиры за неуплату коммунальных услуг в течение полугода возможно лишь в случаях проживания граждан в муниципальной квартире. При этом им обязаны предоставить другое жилье на условиях договора социального найма. Согласно ст. 85 ЖК РФ выселение из муниципальной квартиры с предоставлением другого жилья возможно по ряду следующих причин: перевод квартиры в

статус нежилого помещения; дом подлежит сносу и признан непригодным для проживания; передача жилого помещения религиозным организациям; изменение площади жилых помещений в результате реконструкции, капитального ремонта. Выселить из приватизированной квартиры собственника за неуплату долгов нельзя, но по закону выселение собственника из квартиры (из приватизированного жилья) возможно. Согласно ст. 32 ЖК РФ в случае сноса дома для государственных или муниципальных нужд квартира выкупается у ее владельца. Хотя собственники и находятся в более выгодном положении по сравнению с другими жильцами квартир. Но и им не стоит доводить неуплату до критической точки.

Вопрос 6: Председатели домов просят при проведении любых работ на доме ставить в известность председателя совета дома, а также при проведении комиссионной проверки выполненных работ на доме приглашать председателя совета дома.

Ответ: Мы учтем ваши пожелания, однако при проведении плановых работ мы всегда стараемся вас уведомить. Планы работ вам доведены, графики проведения технического обслуживания размещены на стенде и сайтах. Подрядным организациям доведено о необходимости уведомлять собственников о проводимых работах. Однако есть и непредвиденные и аварийные работы, которые мы обязаны проводить без уведомлений и согласований, отчет о данных работах вам предоставляется.

Коваленко С.Ю.: Уважаемые собственники! Наше собрание подошло к концу. Протокол собрания будет размещен на стенде управляющей компании и на сайтах. Всем председателям, отсутствующим на собрании, отчеты будут направлены по почте. Спасибо за внимание.

Председатель собрания

С.Ю.Коваленко

Секретарь

Ю.А.Голод