

ПРОТОКОЛ
собрания председателей и членов советов многоквартирных домов,
находящихся под управлением ООО Управляющая компания «Мальшевское
коммунальное предприятие», от 15 марта 2014 года:

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Работники ООО УК «МКП»: Директор Мальшев А.Г., заместитель директора Муратов Т.И., экономист Хорошилова Е.В., делопроизводитель Бахтеева Е.Г..

Представители многоквартирных домов:

Азина 9 – Адягаева И.В.
Азина 13 – Зинюков А.Н.
Азина 18а - Дружкова Т.И.
Декабристов 1 – Куландина Л.Ю.
Ленина 6 – Якимова Л.Н.
Мальшева 1- Мартюшева Л.Г.
8 Марта 2а – Ярославцева А.Ф., Зыков Е.Г.
Мопра 11 – Долматова Н.В.
Осипенко 10 – Аллюярова Л.Н., Брусницин Ю.Г., Брусницина Н.Н.
Осипенко 12 – Лекомцева Г.Л.
Свободы 35 – Бердышева Н.В., Злобин А.Е.
Советская 5 – Муромцева М.И.
Советская 13 – Чернышева Т.А., Токманцева Г.А.
Советская 15 – Артамонова
Советская 16 – Мурыгина А.Н., Трушниковая Н.А., Агапитова Г.Н., Брусницина Т.Д.
Советская 17 – Кочнева Т.П.
Советская 20 – Черных
Пионерская 14 – Коршунова А.В., Бырылов Л.Н.
Пионерская 16 – Романова М.А.
Тимирязева 1 – Муратов Т.И.
Тимирязева 17 – Чмутина Н.М.
Февральская 1 – Федорова Е.П.
Февральская 14 – Семенова О.И.
Февральская 24 – Иванова И.Ф.
4-я садовая 11 – Рябкова Н.Г.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Отчет управляющей компании ООО УК «МКП» за 2013 год:

СЛУШАЛИ:

Муратов Т.И.: Мы здесь собрали вас для того, чтобы отчитаться за 2013 год, как положено по закону. Приглашали мы председателей советов всех домов, обслуживаемых нашей компанией. К данному часу собрались не все, но предлагаю начинать наше годовое отчетное собрание. Вам всем выданы отчеты по каждому дому за 2013 год, составленные по данным бухгалтерского, оперативного учета. Проверьте, возможно найдете ошибки, подходите, будем разбираться вместе, рассматривать предложения. Слово для выступления предоставляется директору управляющей компании ООО УК «МКП» Мальшеву Александру Геннадиевичу.

Мальшев А.Г.: ООО УК «Мальшевское коммунальное предприятие» зарегистрировано 12 апреля 2013 г. К обслуживанию многоквартирных домов приступило с июня 2013 г., приняв первые два дома. К настоящему времени под нашим управлением находятся 67 домов общей площадью 66509,9 кв.м. Из них возрастом более 50 лет – 42

дома (в основном улицы МОПРа, Ленина, Советская, от 40 до 50 лет – 15 домов и 10 домов служат менее 40 лет (Осипенко 10, Автомобилистов 3, 5, 17, Ленина 126, Восточная 3, Тимирязева 1 и др). Самые молодые дома – по Декабристов 1 и 4-я Садовая 15а, они построены в 1993 г.

Во всех домах, выбравших нашу организацию, собственниками помещений были проведены очно-заочные собрания, на которых были избраны домовые советы, способ управления, управляющая компания, утверждены тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества домов. За 2013 год средний тариф по всем домам составил 8,77 руб. за 1 кв.м помещения при фактической себестоимости обслуживания 10,1 руб., т.е. мы недополучали 1,33 руб. с каждого квадратного метра.

По состоянию на 1 января 2014 г. наша организация выполнила в обслуживаемых домах работ на 1 826 402 руб. Ввиду солидного возраста домов основными из них были: ремонт, замена и прочистка канализационных труб; ремонт и замена труб, вентиля и задвижек холодного и горячего водоснабжения и отопления; очистка подвалов от канализационных стоков и воды; ремонт подъездов, дверей и полов; ремонт систем электроснабжения.

При этом из-за проблем, возникающих в первые периоды становления предприятия, мы не смогли должным образом учесть и расценить все выполненные работы. Кроме того, для объективного сравнения объём работ определён нами по плановым расценкам, рассчитанным исходя из утверждённых жителями тарифов, фактическая же стоимость работ оказалась на 13 % выше. По этим причинам реальная стоимость работ составляет около 2,1 млн.руб.

В то же время плата за содержание и обслуживание жилья, начисленная по тарифам, утверждённым жителями, составляет 1 768 934 руб., а реально из этих денег на расчётный счёт предприятия поступило только 1 482 472 руб. (84 %). Таким образом, фактическая недоплата со стороны жильцов составила около 600 тыс.руб., т.е. около 20 % **реальной** стоимости выполненных работ. Из-за этого нам приходится постоянно лавировать между кредиторами, закрывая одни долги и наращивая другие. Такое положение вещей не позволяет нам приобретать оптом по более низким ценам материалы для ремонта, своевременно заказывать технику для очистки придомовых дорог от снега, для обрезки деревьев, для ремонта высоко расположенных светильников на домах, для сбивания сосулек. Мы не можем заказать изготовление прочных навесов над входными дверями в подъезды.

Нам удалось собрать замечательный коллектив специалистов, которые безотказно в любое время суток, в выходные и праздничные дни выходят на устранение аварий и сбоев в системах жизнеобеспечения домов. Это люди, которые круглый год, и в зной, и в холод, невзирая на снег и дождь, глотая обиды от недобролюбия отдельных жильцов, берутся в создаваемой нами, жильцами, грязи, пытаюсь помочь нам в очередных несчастьях в наших домах. Но по причине нехватки денег мы не можем платить им достойную заработную плату. Средняя зарплата одного работника на предприятии составляла в 4 квартале прошлого года всего 12 813 руб. Для сравнения: например, средняя заработная плата работников культуры в МГО в 2013 г. составила 15224 руб., педагогических работников дошкольных образовательных учреждений – 23292 руб., а в 2014 г. предусмотрено повышение её, соответственно, до 20581 руб. и 26169 руб. А мы пока ещё раздумываем, из каких средств нам это сделать? Эти люди оплачиваются из бюджета, а у нас источник зарплаты только ваша квартплата. Вы можете сказать: сравнил тоже – работников культуры с сантехниками и дворниками. Но многое ли остаётся от нашей культуры, когда дом заполняет вонь от забитой канализации, или когда в квартире холодно, или водяную трубу прорвало, или электроэнергия нет? Немного. Так что о сопоставимости зарплат разговор правомерен. Согласитесь, что при такой зарплате трудно требовать от работника полноценной отдачи, хотя пока мы не можем упрекнуть их в недобросовестной работе.

Из-за старости домов в негодное состояние пришли внутридомовые инженерные системы подачи холодной и горячей воды, теплоэнергии, канализации, электроэнергии, их надо практически полностью заменять. На это денег нет, в тарифе предусмотрена плата только за частичную замену, но это проблемы не решает: мы сегодня ремонтируем один

участок трубы, а завтра или послезавтра происходит порыв на соседнем участке. И так без конца. Т.е. нужен капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем.

А согласно проекту областной программы капремонта многоквартирных домов в первую очередь на 2015-17 годы включены только 12 из 67 домов (несколько домов на Ленина, МОПРа, Пионерской и Советской), на 2018-20 годы – ещё 14, остальные после 2020 года, вплоть до 2044-го. Таким образом, большинству домов придётся ещё долго ждать капремонта инженерных систем, хотя подавляющая часть домов нуждается в капремонте уже сегодня, ведь 57 из 67 домов имеют возраст более 40 лет. Т.е. жителям этих домов надо уже сегодня думать и решать, как привести трубы, задвижки, вентили, кабели и электроаппаратуру в нормальное состояние. Полумерами, что мы предпринимаем сейчас, здесь не отделаться.

Если говорить прямо, то жителям, озабоченным состоянием своего дома, можно не ждать своей очереди на капремонт, а уже сейчас решить вопрос о сборе дополнительных средств на капремонт инженерных систем или других частей своего дома. Впоследствии эти деньги можно возратить из областного фонда капитального ремонта, оформив всю документацию на выполненные работы как полагается. Либо принять решение на общем собрании в апреле-июне о накоплении денег на своём спецсчёте в банке.

Кроме того, жители многих домов не соизмеряют свои желания со своими возможностями, члены избранных ими домовых советов не приходят к нам и не интересуются, как обстоит дело с оплатой услуг. В результате получается, что жители одних домов живут за счёт других, хотя согласно Жилищному кодексу каждый дом сам определяет тариф на содержание общего имущества, необходимый для покрытия всех издержек по дому, и поддерживает свой дом в надлежащем состоянии за счёт этого тарифа. У нас же получается несколько по-иному.

Например, дом 3 по ул. Автомобилистов установил для себя тариф в размере 6,09 руб. за кв.м. За полгода дом уплатил за своё содержание и текущий ремонт около 170 тыс.руб., а работ по дому выполнено нами почти на 232 тыс.руб., т.е. 62 тыс.руб. было дополнительно израсходовано за счёт других домов.

Аналогичная картина по дому № 5 той же улицы: тариф – 7,60 руб., собрано платы – 171 т.р., работ выполнено на 204 т.р., т.е. 33 т.р. – за счёт других домов.

Ленина 12б: тариф – 8,24 руб., собрано платы – около 9 т. руб., выполнено работ на 21 т.р., за счёт других – на 12 т.р., т.е. больше, чем сами заплатили. Там и уровень оплаты по тарифам всего 57 %.

МОПРа 23: тариф – 8,24 р., собрано платы – около 12 т.р., выполнено работ на 39 т.р., за счёт других – на 27 т.р., т.е. в 2 с лишним раза больше, чем сами заплатили. Уровень оплаты по тарифам – 75 %.

Осипенко 12: тариф – 7,60 р., собрано платы – около 86 т.р., выполнено работ на 101 т.р., за счёт других – на 15 т.р. Уровень оплаты по тарифам – 68 %.

Советская 1: тариф – 7,60 р., собрано платы – около 22 т.р., выполнено работ на 50 т.р., за счёт других – 28 т.р., т.е. больше, чем сами заплатили.

Советская 5: тариф – 8,24 р., собрано платы – 8,6 т.р., выполнено работ на 27 т.р., за счёт других – на 18 т.р., т.е. в 2 с лишним раза больше, чем сами заплатили.

Аналогичные показатели по домам Восточная 3, Декабристов 1, Ленина 2, 6, 8, 11, 14, 17, 8 Марта 2а, МОПРа 11, 22, Советская 11, 12, 15, 16, 17, 20, Тимирязева 15, 17, Февральская 1, 3, 4-я Садовая 11, 13, 15а.

Надо всем понимать, что если на эти дома сегодня тратится больше средств, чем они платят, то, с целью приведения в соответствие одного с другим, завтра мы будем вынуждены уменьшить объём оказываемых услуг им и увеличить на тех домах, которые их пока недополучают. Поэтому просим правильно отнестись к тому, что для этих и других домов, задолжавших за услуги управляющей компании, будет прекращён приём заявок и выполнение планового обслуживания, будут выполняться только аварийные работы.

Мы стараемся документировать каждую работу, выполняемую по заявкам жильцов дома. В 2013 г. по разным причинам, в том числе из-за нежелания жителей подписывать акты о выполнении работ, нам не удалось задокументировать все работы. Сейчас нам

удалось усовершенствовать этот процесс, разработав и внедрив систему наряд-заданий. Надо ещё добиться всем вместе, чтобы заявители и старшие по домам привыкли подписывать акты выполненных работ, и тогда у нас с вами будет налажен точный учёт всех выполненных работ. А пока мы подготовили и раздали вам отчёты по каждому дому, основываясь на неполном учёте. И даже это даёт в целом интересную и познавательную информацию. Посмотрите их внимательно со своими соседями и примите решение, как дальше быть.

Со своей стороны можем подсказать, что расходы по дому можно значительно уменьшить, если относиться к нему как к общему имуществу, по-хозяйски: не лазить по крыше дома и не устанавливать там какие-то конструкции, не менять и не устанавливать самовольно, без согласования с соседями и управляющей компанией, систему и батареи отопления, водонагревательные баки, запорные устройства, трубы и т.д. Не лазить в подвалы и не регулировать самовольно подачу воды и теплоэнергии, выпуск канализации. Эта самовольщина обходится вам всё дороже с каждым годом.

Также необходимо как-то наладить взаимопонимание между соседями по дому в части своевременного внесения квартплаты. Ведь каждые три дома из четырёх имеют в своём составе квартиры, задолжавшие за два и более месяцев. Мы решили сегодня не называть ни номеров, ни хозяев этих квартир. Но если по результатам первого квартала этого года ситуация не изменится, мы прибегнем к мерам, которые позволят взыскать долги с таких квартир. Это и предупреждение, и собеседование, и вывешивание и опубликование списков квартир-должников, и иски в суд, и другие дозволенные законом меры. Вы должны понять, что мы будем делать это не только в своих интересах, но и в интересах всех жильцов дома, ведь из-за неплательщиков может оказаться так, что мы не сможем выполнить необходимую для поддержания дома работу и тогда пострадают все. Поэтому обращаемся к вам с предложением: давайте вместе работать над взысканием долгов.

У нас работают хорошие специалисты сантехники, плотники, маляры-штукатуры. Они повидали на своём веку многое. Но даже они всё чаще недоумевают по поводу глупостей, творимых жильцами, в результате чего наносится вред всему дому. Часто невозможно добиться согласия между соседями по поводу проведения ремонта, из-за чего страдают все. Это тоже приводит к повышению затрат на содержание дома.

Устранение вот таких недостатков поможет снизить необходимость повышения тарифов наполовину, т.е. если жильцы всё-таки поймут необходимость изменения своего отношения к общедомовому имуществу и общедомовым потребностям, то тариф можно повысить не на 20 %, как это выявилось после первых месяцев эксплуатации, а на 10. По нашим расчётам, минимальный тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества дома должен быть 9 руб. за 1 кв.м жилья. В качестве первого шага предлагаем для всех домов, тарифы у которых меньше 9 руб., увеличить их с 01.05.14 г. на коэффициент инфляции 2013 г. – 6 %.

Устранению недостатков может также существенно помочь заключение договоров между жильцами и управляющей компанией. Договор – это правовое оформление взаимоотношений между сторонами. В нём содержатся права и обязанности компании и жильцов по отношению друг к другу, порядок предъявления и урегулирования претензий, порядок расчётов и др. Мы разработали договор, который, по нашему мнению, вводит ясность и порядок во все основные вопросы взаимоотношений. Сейчас приступили к их заключению и ждём вас. Если кто-то из жильцов не может прийти в рабочее время, мы готовы изменить график приёма по вашим предложениям. Вы также можете помочь ускорить эту работу, напоминая своим жильцам о необходимости поскорее заключить договор. Ведь это служит на пользу обеим сторонам.

Некоторые жильцы высказывают недовольство нашей работой. Конечно, мы не можем утверждать, что всегда работаем хорошо, есть у нас и недостатки, о них мы знаем и стараемся исправлять. Но не всё зависит от нас. Часть причин мы уже объяснили выше. Но часто бывает так, что ситуация от нас не зависит, потому что все дома связаны едиными поселковыми системами водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации. А они обслуживаются другими организациями, с которыми часто очень

трудно найти взаимопонимание. Например, забиты внутриквартальные сети и колодцы канализации, которые обслуживаются МУП «Жилкомсервис». В результате стока из дома нет и наступает тяжелейшая ситуация для жильцов. Мы принимаем на себя всё негодование людей, но мы виноваты лишь в том, что не можем заставить другое предприятие исполнять свою работу. И такое случается довольно часто, и не только с Жилкомсервисом.

Имеются проблемы во взаимоотношениях с Расчётным центром, работники которого частенько допускают ошибки и непонятные начисления, в которых некоторая часть жителей незаслуженно пытается обвинить нас. И нам с этим тоже приходится разбираться.

Есть проблемы с общедомовым потреблением ресурсов там, где стоят общедомовые приборы учёта. Мы вместе с жителями пытаемся разобраться в этом.

Нашу работу в ноябре-декабре 2013 г. проверяла государственная жилищная инспекция. По результатам проверки вынесено заключение, что нарушений обязательных требований Жилищного кодекса РФ не выявлено. Не выявлено также фактов невыполнения предписаний органов государственного контроля и иных нарушений. Акт проверки у нас имеется.

Мы готовы и дальше трудиться на благо жителей МГО так же честно и ответственно. Надеемся, что и вы будете всё с большим вниманием вникать в нашу работу и понимать, как и от чего зависят наши возможности.

ВОПРОСЫ ПРИСУТСТВУЮЩИХ к директору ООО УК «МКП»:

1) Осипенко 10. Старые долги перешли к вам?

Ответ: К нам нет. Часть долгов передано ЗАО «Регионгаз-инвест», часть будет продано коллекторам.

2) Азина 18а. Средства на ветхое жилье когда будут?

Ответ: Это целевые деньги, насколько знаю, будут в 17 году, путь долгий, не быстрый.

3) Много лет вы переименовывались в другие компании, куда делись деньги капитального ремонта?

Ответ: В УК МКП при проведении общих собраний собственников помещений во всех домах специально делали акцент на прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями, чтобы не «вешать» долги отдельных жильцов перед ними на всех. В рамках компании Новатор именно это и случилось: грубо говоря, если 50 квартир не платит из всех домов компании, а нужно оплачивать услуги за всех, то денег на все расчёты не хватает, так накапливаются долги, в первую очередь деньги уходят ресурсоснабжающим организациям. в т.ч. и часть денег, предназначенных на капитальный ремонт. Пол этой причине Новатор сейчас ликвидируется, все деньги остались там, а мы не являемся правопреемниками.

4) Ваша обязанность взыскивать деньги с нерадивых жильцов?

Ответ: Мы обязаны заниматься этим совместно с советами домов. Чем больше будут влиять домовые советы на должников, тем меньше расходов из квартплаты уйдёт на оплату госпошлины при обращении в суд, это тоже немалые расходы. К тому же судебные процедуры очень долго проходят.

5) Всегда мыли пол в подъезде сами, сейчас молодежь не моет пол в подъезде, балконы не чистит. Что можно делать с такими?

Ответ: Только воспитывать сообща.

6) Советская 13. По какой причине вы переименовались? Крыша текла, сказали все сделаете, почему не сделали? В соседнем подъезде крышу сделали, а нам нет. Дверь старая деревянная.

Ответ: Мы же все сделали. В том подъезде протекало перекрытие, поэтому и делали. Дверь поставили, крышу отремонтировали, ремонт в подъезде сделали. Знаете, сколько стоит?

7) Советская 5. В нашем доме сгорела квартира давно, в ней несколько лет никто не живёт. За этот период ни окон, ни дверей ничего не осталось в квартире. Надо отремонтировать потолок там, потому что он является для нас полом. Нам страшно жить. Кто должен заниматься этим?

Ответ: Надо найти собственника. Квартира частная собственность, долгами по квартире будем заниматься. Наша компания может отвечать только за общедомовое имущество.

8) Осипенко 10. Десять лет назад информация была, неплательщикам можно перекрыть канализацию. Сейчас это законно?

Ответ: Аппарат стоит очень дорого, это может быть эффективно для 9-ти этажных домов и более.

9) 8 Марта 2а. Канализационные колодцы проверяют по графику или как?

Ответ: Есть Жилкомсервис, который занимаются обслуживанием колодцев. Они должны регулярно проверять и чистить колодцы.

10) Азина 9. Два года назад вы предложили повысить тариф, теперь у всех по 8 руб., а у нас 10. Я не заметила что у нас лучше, чем в соседнем доме.

Ответ: Есть дома, где собственники установили тариф выше вашего. Я несу за дома Новатора моральную ответственность, стараюсь делать больше.

11) Азина 18а. Вода идет под пол, все гниет.

Ответ: Занимались и будем заниматься. Снег сойдет, будем заниматься ливневой канализацией.

12) Советская 17. Фундамент обваливается, нужно укреплять фундамент, пол провалился на 10 см.

Ответ: Все имущество, которым пользуется один собственник, не является общедомовым. Нужно сделать заявку, рабочие обследуют, будем решать что делать.

13) Придомовая территория: что туда входит, где должны чистить? Детская площадка входит?

Ответ: Если нужно чистить от снега всю придомовую территорию, будем включать в тариф. По детской площадке, если что нужно приварить и отремонтировать, сделаем.

14) Телефоны по подаче показаний воды всегда заняты. Как передать показания?

Ответ: На планерке в Администрации вопрос поднимали, решают. Счета на ХВС вроде сделали.

15) Ленина 6. Канализация с 20-го числа идет под пол, колодец полный, заявку не выполняют, куда заявку подать?

Ответ: Эту работу должен выполнять Жилкомсервис, но они не выполняют наши заявки. Поэтому надо обращаться в единую диспетчерскую службу по тел.15-05.

Протокол вели и составили:

Т.И.Муратов

Е.В.Хорошилова

Е.Г.Бахтеева