

Справка о ЖСК «Грей»,

созданному по адресу ул. Авиационная, д. 79 (корпуса А, Б, В)

- Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) – это одна из форм управления жилым домом, закрепленная в Жилищном кодексе, которую собственники помещений могут выбрать на общем собрании собственников.
- Мы, собственники квартир и жители корпусов А, Б, В, уже создали ЖСК для управления нашим домом и предлагаем утвердить эту форму управления на общем собрании собственников.
- ЖСК обладает теми же правами и обязанностями, что и Товарищество собственников жилья (ТСЖ). Кооператив может оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно или заключать договоры на оказание услуг и производство работ, представлять интересы собственников в суде, открывать счет на капитальный ремонт, при соответствующем решении общего собрания. При заключении договора управления с управляющей организацией кооператив осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору.
- В нашем большом доме объективно трудно собрать кворум на общем собрании собственников, поэтому форма ЖСК предпочтительнее ТСЖ/ТСН, так как на законодательном уровне установлено меньше сложностей при создании и выборе данной формы управления общим собранием. В дальнейшем при необходимости ЖСК может быть преобразован в ТСЖ решением общего собрания ЖСК.
- При выборе способа управления жилищно-строительным кооперативом ЖСК получает право заключить договор с управляющей организацией или управлять домом самостоятельно. В настоящее время мы считаем нецелесообразным осуществлять непосредственное управление домом. До тех пор, пока не будет проведено полное обследование зданий и инженерного оборудования и получено представление об их состоянии, пока они не будут приведены в порядок, мы считаем, что не можем брать на себя всю ответственность за их состояние. В случае заключения договора с УК, ответственность переходит на УК, а у ЖСК остаётся функция контроля. В случае некачественного обслуживания и невыполнения УК обязательств ЖСК будет иметь право расторгнуть договор и выбрать другую управляющую компанию. В будущем, мы надеемся, ЖСК сможет осуществлять функции непосредственного управления и реализовывать те преимущества, которые имеет ЖСК как потребительский кооператив.
- Для изменения формы управления домом необходимо провести общее собрание собственников. Решение на собрании принимается большинством голосов. Общее собрание правомочно, если в нём приняли участие собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решение по вопросу выбора способа управления считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более 25% голосов от числа, принявших участие в собрании.

- Деятельность ЖСК осуществляется в соответствии с Уставом. Ознакомится с уставными документами ЖСК «Грей» можно, обратившись в Правление ЖСК (info@nashiparusa.ru). Органами управления Кооператива являются Общее собрание участников и Правление.
- У нас нет цели во что бы то ни стало сменить Управляющую компанию. Наша цель – создать механизм управления домом, который позволит эффективно защищать интересы собственников и обеспечивать удобство и безопасность проживания в комплексе, контролировать и заставлять работать любую управляющую компанию и менять её в случае необходимости.
- ЖСК сможет при необходимости заключить отдельный прямой договор на охрану, на консьержную службу, на уборку или любую другую услугу в рамках утвержденного на общем собрании тарифа.
- ЖСК как юридическое лицо сможет при принятии в последующем соответствующего решения общего собрания собственников открыть спецсчёт на капитальный ремонт дома.
- ЖСК будет заниматься организацией и проведением общих собраний собственников для выработки консолидированных решений, доведением этих решений до УК. Также ЖСК возьмёт на себя контролирующие функции: будет наблюдать за выполнением условий договора, за выполнением и качеством работ, за соблюдением интересов собственников, реагировать на их нарушения вплоть до смены управляющей компании и защиты интересов собственников в суде.
- ЖСК не будет заниматься администрированием платежей за обслуживание, эту функцию ЖСК передаст управляющей организации, но будет контролировать её.
- Результаты своей работы и работы УК ЖСК будет доводить до собственников как на общих собраниях, так и с помощью объявлений и размещения информации на сайте www.nashiparusa.ru.
- Помимо выбора способа управления мы предлагаем утвердить смету доходов и расходов на содержание дома, утвердить тариф на обслуживание в размере 88,00 руб./м². В данный тариф включены:
 - 1) техническое обслуживание инженерных систем, текущий ремонт, полноценная уборка внутренних помещений и придомовой территории, благоустройство и озеленение, вывоз бытовых отходов, аварийно-диспетчерская служба (61,60 руб./м²);
 - 2) услуги по организации охраны, пропускного режима, консьержной службы (15 руб./м²);
 - 3) целевая программа на капитальный ремонт и замену лифтов (5 руб./м²);
 - 4) резерв на оплату услуг за неплательщиков с последующим взысканием средств (5,02 руб./м²);
 - 5) расходы на деятельность ЖСК (1,37 руб./м²).

Вы можете подробно ознакомиться со сметой и задать все интересующие вас вопросы, обратившись к инициаторам общего собрания собственников или по

указанным ниже контактам.

- Смету мы сформировали, изучив существующий тариф УК «Смарт Алые паруса», коммерческие предложения на обслуживание нашего дома, полученные от других управляющих компаний (ознакомиться с ними можно, обратившись по указанным ниже контактам), а также проведя независимую оценку по отдельным видам работ и услуг.
- Правление ЖСК приняло решение о необходимости привлечения бухгалтера для ведения учёта, отчётности и анализа смет УК, юриста для решения юридических вопросов и защиты прав собственников, в том числе в суде, а также управляющего, который будет непосредственно контролировать деятельность управляющей компании и защищать интересы собственников. Для финансирования этой деятельности в тариф включен 1,37 руб./м². Небольшая часть этой суммы предназначена для ежегодного проведения общих собраний собственников (отчеты о работе ЖСК, о работе УК, утверждение смет и решение необходимых вопросов).
- Члены Правления и Председатель ЖСК не получают плату за свою работу, однако общее собрание членов ЖСК может утвердить вознаграждение по итогам года, либо компенсацию понесенных расходов (штрафы, непредвиденные расходы).
- Деятельность ЖСК, как юридического лица, контролируется государством, ЖСК должно вести бухгалтерию и подавать отчетность. Кроме этого Уставом ЖСК предусмотрен контроль со стороны участников ЖСК. Для этого в составе ЖСК есть Ревизор, который обязан контролировать работу Правления и Председателя ЖСК, соблюдение ими Устава и законодательства, выполнение решений общих собраний. Не реже одного раза в год Ревизор (Ревизионная комиссия) обязан проводить ревизию деятельности ЖСК, делать своё заключение и отчитываться перед общим собранием. При необходимости Ревизор может созывать внеочередные собрания.
- В составе ЖСК выделены комиссии по следующим направлениям работы:
 - решение управленческих и юридических вопросов;
 - экспертное сопровождение ремонтно-строительных работ, работ по ремонту и замене оборудования;
 - надзор за эффективностью работы охраны и консьержной службы;
 - контроль эффективности работы обслуживающего персонала;
 - проведение анализа стоимости работ и услуг, предоставляемых управляющей организацией;
 - информационное сопровождение работы Кооператива.
- Вы можете войти в состав комиссии и принимать участие в её работе даже не будучи членом кооператива (такая ситуация возможна, например, если вы не являетесь собственником и не можете стать участником ЖСК, но живёте в доме и хотите принимать участие в работе).
- Вступить в Кооператив может любой собственник старше 18 лет.
- Для вступления в ЖСК необходимо заполнить форму заявления и внести после принятия общим собранием ЖСК положительного решения вступительный

взнос в размере 5500 рублей. Вступительный взнос оформляется приходно-кассовым ордером ЖСК либо зачисляется на расчетный счет ЖСК.

- ЖСК создан только по нашему дому Авиационная, 79. Это – три корпуса: А, Б и В. Остальные корпуса могут присоединиться к нашей деятельности, создав у себя ТСЖ или ЖСК. Мы открыты для сотрудничества с собственниками других корпусов. Это позволит нам всем сократить издержки – разделить затраты на бухгалтера, юриста, управляющего с другими домами, а также эффективнее управлять общей территорией.
- Приглашаем принять участие в Общем собрании собственников в нашем доме, проголосовать по вопросам, выставленным на голосование, присоединиться к работе созданных ЖСК комиссий, к формированию комиссии по фиксации состояния общедомового имущества, включиться в работу ЖСК.

Контакты: info@nashiparusa.ru