

## Протокол №1 Конференции ЖСК «Дружба»

Г. Петрозаводск

26.03.2016 г.

### Присутствовали:

1. Председатель правления – Шоршигина Екатерина Александровна
2. Члены правления: Алексеева Любовь Викторовна, Малашова Валентина Николаевна, Зайнулин Харис Исахакович, Фиски Оксана Леонидовна
3. Члены ревизионной комиссии: Петрова Татьяна Васильевна, Секаева Елена Владимировна
4. Делегаты конференции:

В соответствии с приложенным списком (приложением №1)

Решением правления (протокол № 2 от 16 февраля 2016 г.) за рабочий состав делегатов конференции принят список делегатов отчетно-выборной конференции 2015 года. Уведомление о конференции получили 33 делегата (приложение № 2). Всем делегатам направлялись материалы: финансовый отчет за 2015 год, отчет по техническому обслуживанию за 2015 год и план расходов на 2016 год, перечень необходимых работ, стоимость которых не включена в тариф на техническое обслуживание, таблицы расчета ОДН по горячей и холодной воде за 2015 год по домам.

На конференции присутствует 22 делегата.

### Кворум имеется.

От делегата Сидоровой В.Г. (Хейкконена 18-104) была реплика о том, что мы все являемся собственниками недвижимости и в соответствии с ФЗ-99 должны реорганизовать ЖСК «Дружба-5» в ТСН.

Председатель ЖСК «Дружба-5» Шоршигина Е.А. пояснила, что согласно жилищного кодекса РФ такая форма потребительского кооператива как жилищно-строительный кооператив существует, изменение формы необходимо производить только в случае внесения изменений в учредительные документы. На сегодняшний день никаких изменений мы не вносим.

Для ведения конференции избраны:

**Председатель конференции** - Лебидка Анатолий Петрович,  
**Секретарь конференции** – Алексеева Любовь Викторовна.

За – 21 чел.

Против – нет.

Воздержались – 6 чел.

Вынесена на голосование повестка конференции:

1. Утверждение регламента.
2. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2014 г.
3. Утверждение минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества домов на 2016 год.
4. Утверждение тарифа на техническое обслуживание.
5. Работа с должниками по оплате коммунальных и жилищных услуг.
6. Порядок начисления ОДН по ГВС и ХВС

7. Взносы при вступлении в кооператив.
8. Разное.

При обсуждении повестки дня поступили следующие предложения:

1. Поступило предложение от Хаяйнен С.А. (Лососинское ш. 22/1 – 45) объединить в обсуждении два вопроса: тариф на техническое обслуживание и минимальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в один вопрос.

За – 16 чел.                      Против – нет.                      Воздержались – 6 чел.,

2. Поступило предложение Лебидко А.П. о том, что членские взносы, уплаченные при вступлении в кооператив, можно направить на поощрение активных граждан (старших по подъездам и домам). Голосование по данному вопросу не позволило утвердить величину членских взносов.

За – 1 чел.                      Против – 17 чел.                      Воздержались – 4 чел.,

Таким образом, вопрос о членских взносах снят с повестки дня.

**Большинством голосов повестка дня утверждена:**

«За» – 21 чел., Против – 1 чел. Воздержалось – нет.

**1. По первому вопросу повестки дня конференции предложено:**

Утвердить следующий регламент дня:  
Отчет председателя кооператива – 20 мин.;  
Отчет ревизионной комиссии – 10 мин.,  
Выступление в прениях – 5 мин.

«За» - 22 чел. Против – нет. Воздержалось – нет

Решение принято единогласно.

**2. По второму вопросу с отчетом о финансово-хозяйственной деятельности выступала председатель ЖСК «Дружба-5» Шоршигина Е.А.**

По финансовой деятельности просроченная задолженность собственников на конец года составляет 2 347 902,45 руб., начислено собственникам к оплате 25 400 374,62 руб., поступило на расчетный счет 24 544 647,83 руб., в том числе арендная плата, поступления по исполнительным листам, прочие возмещения. Расход денежных средств подробно изложен в финансовом отчете за 2015 год (приложение № 3). Шоршигина Е.А. акцентировала внимание на превышении утвержденного ранее тарифа с 11,88 руб. до 12,21 руб. по факту.

Также Шоршигина Е.А. сообщила, что ЖСК «Дружба-5» зарегистрирован на «Реформа-ЖКХ» «ГИС ЖКХ». К сожалению, сайт кооператива [дружба-5.vgkh.ru](http://дружба-5.vgkh.ru) в настоящее время не доступен. Договорных отношений с провайдером не было, т.к. сайт размещался бесплатно. В настоящий момент ведется работа по созданию сайта на новой платформе и тоже бесплатно.

В кооперативе были проведены следующие проверки:

- внеплановая проверка МЧС, в 2015 году штраф был наложен на должностное лицо, нарушение – межэтажные кладовые. В 2016 году штраф может быть наложен на кооператив, размер штрафа составляет 70000 руб./дом.

- жилищный контроль провел три проверки по содержанию придомовых территорий, штрафов не было;

- «Роспотребнадзор» (по жалобе Козлова А.А. Пархоменко 33-52) – штраф 10000 руб.;

- Государственная жилищная инспекция (по жалобе Козлова А.А. Пархоменко 33-52) – получено предписание, работы выполнены, штрафа нет;

- Государственная жилищная инспекция (по жалобе пяти собственников Пархоменко 33) – работы по предписанию выполнены, штраф 40000 – 45000 руб. На оспаривание штрафа подано исковое заявление в Арбитражный суд.

- Государственная жилищная инспекция (по жалобе собственника Чкалова 52 -100) по работе лифта в третьем подъезде. Нарушений не выявлено.

- Прокуратура г. Петрозаводска (по жалобе собственников Хейкконена 18) по установке ОДПУ на электроэнергию) – нарушений прав собственников не выявлено.

Таким образом, большая часть проверок проводилась по жалобам жильцов дома на ул. Пархоменко 33. Штрафы выплачиваются из средств кооператива и поступают в бюджет города.

В кооперативе проведены собрания собственников по выбору накопления средств на капитальный ремонт, для трех домов: Чкалова, 52, Хейкконена, 18, Лососинское ш. 22/1 открыты специальные счета. Дом по Пархоменко 33, не определился с выбором и средства сейчас перечисляет в «общий котел» в Фонд Регионального Оператора. 31 декабря 2015 года в Фонд передан Протокол общего собрания дома об изменении способа накопления средств. Через год все средства должны быть переведены на специальный счет дома. Также проводились собрания на Пархоменко, 33 по благоустройству придомовой территории, на Чкалова 52 по санитарному содержанию дома. Кворума не было, решений эти собрания не приняли.

Далее Екатерина Александровна рассказала о судебных исках, о работе по возвратам финансовых средств в кооператив и работе с должниками. Так по решению суда квартира в доме по Лососинскому шоссе подъезд 7 признана жилым помещением; по адресу ул. Пархоменко 33 – также является жилым помещением. По функционированию пивного магазина тяжбу ведет прокуратура, ЖСК «Дружба-5» участвует в суде в качестве третьего лица. В отношении главного бухгалтера Суловицкой О.Я. вынесен обвинительный приговор, гражданский иск на сумму 10 041 038 руб. удовлетворен судом в полном объеме. Добровольно на счет кооператива возвращено только 2,5 тыс. рублей. Службой судебных приставов возбуждено исполнительное производство в отношении Суловицкой О.Я.. По должникам судом удовлетворено 27 исковых заявлений в адрес должников по коммунальным платежам на 1 278 977,41 рублей. (Приложение № 4).

**Далее поступило предложение о предоставлении слова членам ревизионной комиссии.**

Председатель Ревизионной комиссии Петрова Т.В. в целом положительно оценила работу ЖСК «Дружба-5» Свой отчет представила за девять месяцев прошлого года, пояснив что отчетный период заканчивается 01.04.2016 г. Конференции доложено, что ей были предоставлены все документы для проведения ревизии, также предоставлен доступ в программу 1С-бухгалтерия и БизнесСбербанкОнлайн, т.е всю деятельность кооператива можно проверить в режиме «онлайн».

Далее выступила Секаева Е.В. – член ревизионной комиссии. Она доложила конференции, что для проверки ей были предоставлены договора с ресурсоснабжающими

организациями, с организациями, обслуживающими общедомовое имущество, договора подряда и касса. Замечаний нет.

Предложение Секаевой Е.В.: «В ревизионной комиссии работало два человека, это большая нагрузка общественной работы, необходимо включить еще одного человека, имеющего специальное образование».

Пояснительная записка и отчет членов ревизионной комиссии Петровой Т.В. и Секаевой Е.В. прилагается (приложение № 8).

В прениях выступили:

**Вопрос:** Васильев Д.А. – что заложено в техническом обслуживании п.1.3., т.к. с 2015 года ООО «Энергокомфорт» напрямую выставляет счета за освещение собственникам.

**Ответ:** на прямые расчеты с ООО «Энергокомфорт» перешли только с 01.03.2015 г., поэтому в этом пункте январь и февраль – затраты на общедомовые нужды и офис, начиная с 01 марта 2015 г. – только затраты на офис. В 2016 году расходы на офис включены в статью «управление общим имуществом» п. 3.7.

**Вопрос:** Хаяйнен С.А. – сколько составляет зарплата инженера.

**Ответ:** Зарплата главного инженера соответствует штатному расписанию.

**Вопрос:** Сидорова В.Г. – что заложено в текущий ремонт и что выполняет «Комфорт», что включено в санитарное состояние домов.

**Ответ:** В текущий ремонт заложены работы, выполняемые по договорам подряда, ООО «Комфорт» выполняет работы по содержанию инженерных сетей, в т.ч. по восстановлению инженерных сетей, в случае их злоумышленной порчи (кража части стояка холодной воды в доме ул. Хейкконена, 18).

**Вопрос:** Кузнецова – за что оплачен штраф МЧС и возможно ли сделать расчет пожарных рисков, хотя бы на один дом.

**Ответ:** Штраф был оплачен должностным лицом за межэтажные кладовые. Внеплановая проверка должна быть в ближайшее время, по предписанию мы должны демонтировать кладовки на межэтажных площадях. Возможный штраф составляет 280 тыс. руб., потому необходимо срочно начать работу по расчетам рисков и на все дома ЖСК.

**Вопрос:** Васильев Д.А. – предложение: если будет выставлен штраф, то его необходимо разделить на тех, у кого эти кладовки в пользовании.

**Ответ:** На протяжении ряда лет, собственники, использующие для личных нужд общедомовое имущество платили определенный конференцией сбор в пользу кооператива. Все перечисленные ими средства поступали в «фонд непредвиденных расходов» и тратились на нужды всего кооператива, поэтому будет честнее нести расходы также всем кооперативом.

Внесено предложение: **Утвердить отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2015 г.**

«За» - 22 чел.                      Против – 0 чел.                      Воздержалось – 0 чел.

Решение принято большинством голосов.

3. По третьему вопросу утверждение минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества домов на 2016 год и утверждение тарифа на техническое обслуживание поступило предложение установить тариф 13,90 руб. (приложение № 5).

В приложении расписаны статьи расходов с учетом актов осмотра домов. В работы по текущему ремонту включены такие работы как покраска металлических дверей, ремонт козырьков, косметический ремонт тамбуров подъездов, восстановление напольной плитки, ремонт перил, заделка швов штробы после замены стояков вдоль лестничных маршей.

Дополнительно конференции представлен перечень требуемых работ (приложение № 6), на выполнение которых предложенного тарифа не хватит. Данные работы предлагается выполнять по согласованию с собственниками и оплачивать их дополнительно.

В прениях выступили:

**Вопрос:** Хаяйнен С.А. - считаю целесообразным пропорционально доходной части каждого дома проводить и ремонтные работы, так за отчетный период самое большее финансовое вложение было по ул. Пархоменко 33, и если учесть количество жалоб в различные инстанции с исходным очередным финансовым обязательствам в виде штрафа, то необходимо делить эти суммы на собственников этих домов, выделив отдельной строкой эти затраты».

**Вопрос:** Козлов – на ул. Пархоменко 33, если крыша течет в доме, то что собственники квартир на 10 этаже должны оплачивать этот ремонт.

**Вопрос:** Козлов: Это должна быть отдельная строка на нужды дома.

**Ответ:** Результатом обследования жилых домов стал предлагаемый тариф на техническое обслуживание. Аварийная ситуация (как протекающая крыша на Пархоменко, 33), требующая немедленных вложений может возникнуть на любом доме и по Правилам эксплуатации жилого фонда» мы должны их устранять в кратчайшие сроки. Но есть работы не аварийного характера и исходя из того, что и ранее большинством собственников данные работы оплачивались сверх тарифа на техническое обслуживание конференции предложен Перечень работ, средства на которые в текущем году в тариф не закладываются (приложение № 6). Т.е. должна быть отдельная строка на нужды дома.

**Вопрос:** Васильев Д.А., Сидорова В.Г., Хаяйнен С.А. – об оптимизации должности паспортистки, упразднение должности главного инженера и приведение штатного расписания работников в соответствии с квалификацией и образованием.

**Ответ:** Оптимизация должности паспортистки была проведена в 2014 году. Мы в любом случае будем нести расходы на паспортную службу, только оплачивать их будем Паспортной службе города. Штатное расписание приведено в соответствие с квалификацией и образованием.

**Внесено предложение: Утвердить тариф на техническое обслуживание на 2016 год в размере 13 руб. 90 коп. Работы по приложению № 6 выполнять только по согласованию с собственниками и начислять отдельной строкой в квитанции.**

«За» - 13 чел. Против – 8 чел. Воздержалось – 1 чел.

Решение принято большинством голосов.

**4. По четвертому вопросу председатель Шоршигина Е.А. все рассказала в своем отчете, решено принять к сведению и продолжить претензионно-исковую работу с должниками.**

**5. По пятому вопросу о начислении ОДН на ГВС и ХВС конференции предоставлены таблицы расхода ресурсов по домам (приложение № 6), в которых приведен средний по году размер ОДН. С 01.01.2017 года, в соответствии с решение Правительства, мы должны включить данные расходы в тариф на техническое обслуживание.**

В прениях выступали: Хаяйнен С.А., Шоршигина Е.А., Козлов, Кузнецова М.А.

**Вопрос:** как рассчитывается ОДН

**Ответ:** поскольку в наших домах установлены общедомовые приборы учета, то ОДН – это разница между показанием ОДПУ и переданными показаниями индивидуальных приборов учета (ИПУ). Счет-фактура ОАО «ТГК-1» выставляет по показаниям ОДПУ, начисления производятся по переданным показаниям ИПУ и, как правило, начисление меньше, чем выставленный к оплате счет. Результатом явилось то, что за 2015 год собственникам не начислено 424610,06 руб.

**Поступило предложение** от председателя Шоршигиной Е.А. передать всю «коммуналку» ресурсоснабжающим организациям. ГВС и отопление – ОАО «ТГК-1», ХВС – ОАО «ПКС-водоканал». Тогда расчет населения будет производиться напрямую с ресурсоснабжающими организациями, также как по электричеству.

**Ответ делегатов:** тогда у нас не будет возможности контролировать начисления.

**Поступило предложение:** оплачивать ОДН по факту, контролировать и вести учет объема затрат на общедомовые нужды и отражать в квитанции, реально потраченные отдельной строкой.

Решено не голосовать, т.к. начисление ОДН определено законодательством и мы просто должны его исполнять.

#### **6. Разное.**

6.1. Председатель ЖСК «Дружба-5» Шоршигина Е.А. рассказала делегатам конференции и о том, что на отчетно-выборной конференции 2015 г. председателем конференции был избран Козлов А.А. По итогам конференции, он отказался подписать протокол конференции, также отказался передать в кооператив видео материалы, хотя делегаты оплатили эту услугу. В настоящее время Козлов А.А. шантажирует кооператив тем, что избранное правление и председатель не легитимны, т.к. протокол конференции не подписан председателем конференции. Председатель кооператива просила конференцию обратиться к Козлову А.А. с просьбой подписать протокол или проголосовать за действительность протокола.

**Вопрос:** Алексей Андреевич, вы подпишите протокол?

**Ответ Козлова А.А.:** нет, т.к. представительство в правлении не от каждого дома вызвало его протест в подписании документа.

**Пояснения председателя правления:** в правлении есть представитель дома № 33 ул. Пархоменко, также председателем ревизионной комиссии также является представитель дома № 33 ул. Пархоменко. Уставом кооператива не определено численное представительство от конкретного дома.

**Предложено:** считать протокол отчетно-выборной конференции действительным документом без подписи председателя конференции Козлова А.А..

«За» - 21 чел. Против – 1чел. Воздержалось – 0 чел.

Решение принято.

6.2. **Межэтажные кладовые.** Всем собственникам, использующим кладовые, оборудованные на межэтажных площадях, направлены уведомления о необходимости освободить кладовые и снять двери. Большинство собственников обратилось в кооператив с заявлениями о том, что они не хранят в кладовых горюче-смазочных материалов и обязуются предоставить при необходимости доступ в кладовую для проверки.



Предложено: провести аудит на пожарную безопасность и в случае положительного результата, внести изменения в техническую документацию дома в установленном порядке.

Предложено: Хаяйнен С.А. - необходимо собрать коммерческие предложения по удешевлению предстоящей работы по подготовке расчетов пожарных рисков.

«За» - 13 чел.

Против – 8 чел.

Воздержалось – 1 чел.

Решение принято большинством голосов.

**Решение принято по следующим вопросам:**

1. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности утвержден.
2. Тариф на техническое обслуживание на 2016 г. утвержден в размере 13 руб. 90 коп.
3. Продолжить работу с должниками
4. Считать протокол отчетно-выборной конференции 2015 года действительным без подписи председателя конференции Козлова А.А.
5. По межэтажным кладовым провести аудит на пожарную безопасность и принимать последующие решения по результатам аудита.

**Принять как необходимость начисление ОДН на ГВС и ХВС в соответствии с законодательством**

Председатель конференции

/Лебидка А.П./

Секретарь конференции

/Алексеева Л.В./

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Список делегатов ЖСК «Дружба-5», присутствующих на конференции
2. Список делегатов ЖСК «Дружба-5», получивших приглашение на конференцию
3. Финансовый отчет за 2015 год
4. Отчет по должникам
5. Финансовый отчет за 2015 год и план расходов на 2016 год
6. Список требуемых работ на МКД, не заложенные в тариф на техническое обслуживание
7. Таблицы расчета ОДН по домам за 2015 год.