

21 марта 2010 г.

**ПРОТОКОЛ № 1  
Конференции ЖСК «Дружба-5»**

**Присутствовали:**

1. Председатель Правления Афанасьева Ольга Васильевна.
2. Члены Правления:  
    Пироженко Геннадий Николаевич  
    Абрамова Светлана Филаретовна
3. Сотрудники ЖСК:  
    Бекетова Ольга Ярославовна.  
    Гулявин Геннадий Алексеевич.  
    Игракова Татьяна Ивановна.
4. Делегаты Конференции:  
    В соответствии с приложенным списком (приложение № 1).  
    На Конференцию избрано 36 делегатов, присутствует 21. Кворум имеется.

Для ведения Протокола секретарем Конференции единогласно избрана Игракова Татьяна Ивановна.

Вынесена на голосование повестка дня Конференции.

1. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2009 г.
2. Утверждение финансового плана ЖСК «Дружба-5» на 2010 г.
3. Утверждение численного состава штатных сотрудников на 2010 г.
4. Корректировка тарифа на техническое обслуживание.
5. Отчет по работе с задолжниками по оплате коммунальных услуг.
6. Разное.

Предложено утвердить повестку дня.

Итоги голосования:

«ЗА» единогласно.

**1. По первому вопросу выступили:**

**Афанасьева О.В.** с отчетом о финансово-хозяйственной деятельности за 2009 г. (приложение № 2)

В феврале 2010 года ревизионной комиссией была проведена проверка деятельности ЖСК. В результате выборочной проверки финансовых документов нарушений по ведению бухгалтерского и налогового учета не выявлено. Отдельные замечания по оформлению внутренних документов устранены.

Представлен финансовый отчет по доходам, полученным по статье «Техническое обслуживание», а также по расходам, произведенным в 2009 году. По данной статье начислено к оплате населением 3 777 700 рублей 03 копейки, поступило на расчетный счет 3 065 589 рублей 70 копеек, задолженность населения перед кооперативом составила 712 110 рублей 33 копейки. Задолженности перед поставщиками, предоставляющими коммунальные услуги, не имеется, затраты на выполненные ремонтные работы по жилищному фонду обоснованы и подтверждены соответствующими документами.

**Ерошкин А.Н.**: Когда будет произведен перерасчет тарифа за отопление и горячее водоснабжение в соответствии с показаниями тепловых счетчиков?

**Афанасьева О.В.**: В соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» № 549 от 21.07.2008 г., п.25 корректировка размера платы за отопление производится 1 раз в год. По предложению Правления кооператива, ввиду невозможности прогнозирования погодных условий до конца зимы, перерасчет тарифа по теплоснабжению проводить ежегодно по окончании отопительного сезона и новые тарифы на коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению вводить с 01 июня ежегодно. В течение текущей зимы в связи с аномально низкими температурами произошло превышения потребленной энергии на отопление и горячее водоснабжение в Гкал на 24,5 % по сравнению с тем же периодом прошлого года. Кроме того, несмотря на то, что предполагаемое повышение тарифа на горячее водоснабжение не утверждено на уровне Петросовета, уже с 01 января 2010 г. в адрес всех ЖСК и ТСЖ, в том числе и нашего кооператива, ООО «Петрозаводские коммунальные системы» выставили счета за горячее водоснабжение по ценам, увеличенным на 23,5% по сравнению с прошлым годом. В настоящее время в адрес Прокуратуры города и Управления федеральной антимонопольной службы подана коллективная жалоба на действия ООО «ПКС». Если контролирующие организации сочтут, что действия энергоснабжающей организации законны, будет произведен перерасчет за горячее водоснабжение в сторону повышения с января 2010 г.

Предложено утвердить «Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2009 год».

Итоги голосования:

«ЗА» - единогласно.

## **2. По второму вопросу выступили:**

**Афанасьева О.В.:** На рассмотрение представлен финансовый план ЖСК «Дружба-5» на 2010 год (приложение № 3). Проведено обсуждение постатейно:

- статья **«Ремонт конструктивных элементов зданий»** в части расходов оставлена на уровне 2009 года. Затраты по данной статье за год составляют 415 000 рублей.

- статья **«Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования»** увеличена на 6,6 % от затрат 2009 года за счет роста цен на расходные материалы в связи с инфляцией. Затраты по данной статье за год составляют 1 600 000 рублей.

- статья **«Благоустройство и обеспечение санитарного состояния зданий и придомовых территорий»** увеличена на 48 % от затрат 2009 года за счет введения статьи расходов по уборке подъездов, увеличение заработной платы дворников и мусоросборщиков, повышения стоимости материалов и оборудования. Затраты на освещение подъездов и других мест общего пользования оставить на уровне 2009 года. Затраты по данной статье за год составляют 930 000 рублей.

- по статье **«Ремонтный фонд» (капитальный ремонт жилищного фонда)** затраты не планируются.

- статья **«Общие эксплуатационные расходы» (управление многоквартирными домами)** снижена на 8,5 % за счет рационального использования фонда оплаты труда, отказа от договорных работ. Затраты по данной статье за год составляют 810 000 рублей.

- статья **«Внеэксплуатационные расходы» (налоги и банковские расходы)** снижена на 33,5 % за счет вывода банковских удержаний по приему платежей от населения из тарифа на техническое обслуживание. Затраты по данной статье за год составляют 750 000 рублей.

- статья **«Административно-хозяйственные расходы»** снижена на 57,6 % за счет исключения затрат на закупку основных средств и на аудиторские услуги. Затраты по данной статье за год составляют 78 000 рублей.

В целом планируемые затраты на 2010 год снижены на 120 000 рублей по сравнению с 2009 годом и составляют 4 568 000 рублей. Планируемый доход по статье «Техническое обслуживание» составляет 4 573 200 рублей за год.

**Хаяйнен С.А.:** Ведутся ли работы по включению домов принадлежащих ЖСК в государственную программу по капитальному ремонту жилых домов?

**Афанасьева О.В.:** Данный вопрос поднимался Вами на предыдущей Конференции, согласно положению, под действие данной программы попадают дома старше 20 лет. На сегодняшний день ни один из наших домов не перешел данный возрастной порог. В 2011 году, если Конференцией будет принято решение о проведении капитального ремонта отдельных домов, будут подготовлены необходимые документы и направлены в соответствующую комиссию.

Вопрос об утверждении Финансового плана на 2010 год поставлен на голосование.

Итоги голосования:

«ЗА» - 20 голосов.

«ПРОТИВ» - 0 голосов.

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 1 голос.

Решение принято.

## **3. По третьему вопросу выступили:**

**Афанасьева О.В.:** предложила утвердить численный состав штатных сотрудников на 2010 год на уровне 2009 года в количестве 15 человек.

1. председатель – 1 единица.
2. главный бухгалтер – 1 единица.
3. главный инженер – 1 единица.
4. паспортист – 1 единица.
5. дворник – 4 единицы.
6. мусоросборщик – 4 единицы.
7. уборщица офиса – 1 единица.
8. плотник – 1 единица.
9. программист – 1 единица.

Итоги голосования:

«ЗА» - единогласно.

#### **4. По четвертому вопросу выступили:**

**Афанасьева О.В.:** В соответствии с рекомендациями ревизионной комиссии и решением Правления ЖСК от 10.02.2010 г. в связи с ростом тарифов на коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, вывоз мусора, техническое обслуживание лифтов), а также принятой с 2010 года монетизацией льгот, резко увеличиваются расходы кооператива на оплату услуг по приему платежей от населения банками и почтовыми отделениями. Кроме того, взимание оплаты за банковские услуги по приему платежей от населения не с оплаченных денежных средств, а с занимаемой площади не соответствует назначению платежа и не может входить в состав структуры тарифа «техническое обслуживание». Невозможность планирования этих расходов в связи с постоянными изменениями данных сумм, рекомендуется в квитанциях по оплате коммунальных услуг ввести отдельной строкой «услуги банка» в размере 2 % с уменьшением тарифа за техническое обслуживание на сумму соответствующих удержаний за 2009 год. Таким образом, тариф на техническое обслуживание с 01 марта 2010 года предлагается устанавливать в размере 10 рублей 29 копейки с 1 квадратного метра общей площади.

**Уткин В.Н.:** Каков процент удержаний в разных банках и почтовых отделениях?

**Афанасьева О.В.:** Согласно заключенным договорам, размер удержаний Карельского ОСБ № 8628 (Сбербанк России) составляет 2 %, других банков («Онега», «Возрождение» и т.д.) и отделений «Почта России» -2,5 %. Большая часть населения уплачивает коммунальные услуги через «Сбербанк России» (более 90 %), через почтовые отделения оплату производят в основном пенсионеры. Правление сочло возможным оставить удержания «банковские расходы» на уровне 2 %, однако рекомендую производить оплату по возможности через отделения «Сбербанка России».

Вопрос поставлен на голосование.

**Итоги голосования:**

«ЗА» - единогласно.

#### **5. По пятому вопросу выступили:**

**Афанасьева О.В.:** Задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги со сроком неплатежа более 2-х месяцев составляет свыше 850 000 рублей. В течение 2009 года было подано 22 исковых заявления в Мировой суд о принудительном взыскании задолженности. Все иски удовлетворены в полном объеме. В целом в течение 2009 года была взыскана задолженность в размере свыше 500 000 рублей, в том числе, в досудебном порядке более 360 000 рублей, через Службу судебных приставов свыше 140 000 рублей. В настоящее время в исполнительном производстве находятся 19 судебных решений.

Был озвучен список злостных неплательщиков по каждому дому.

**Мишков В.Б.:** Предлагаю регулярно подавать списки должников уполномоченным по подъездам.

Результаты работы с задолжниками оцениваются удовлетворительно.

#### **6. По шестому вопросу выступили:**

**Афанасьева О.В.:** В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный Кодекс РФ от сентября 2009 года необходимо принять решение Конференции о поручении Правлению кооператива заключать договоры на сдачу в аренду общих площадей, а также площадей для размещения рекламной информации на домах, принадлежащих ЖСК.

Предложено передать полномочия заключения договоров Правлению ЖСК.

**Итоги голосования:**

«ЗА» - единогласно.

В связи с многочисленными обращениями членов кооператива, а также в соответствии с жилищным законодательством, Конференция может принять решение об использовании отдельными собственниками общих площадей (колясочные и кладовые) с взиманием дополнительной платы за занимаемую площадь. Предлагаю ввести оплату в размере 50 % от тарифа на техническое обслуживание (5 рублей за 1 квадратный метр). Собственникам, имеющим кладовки на лестничных площадках и в колясочных, необходимо будет сообщить в Правление площадь занимаемого помещения в течение 1 месяца, в дальнейшем Правление в одностороннем порядке определяет дополнительно занимаемую площадь и выставляет счета на оплату.

Предложено поддержать данное предложение.

**Итоги голосования:**

«ЗА» - 18 голосов.

«ПРОТИВ» - 2 голоса.

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 1 голос.

**Вылков С.М.:** предложил Правлению кооператива, заключить договоры на обслуживание домофонов.

**Главный бухгалтер Бекетова О.Я.:** Считаю предложение нецелесообразным с финансовой точки зрения, так как это увеличит убытки кооператива, связанные с неполной и несвоевременной оплатой по квитанциям. Организации, обслуживающие домофоны, будут выставять счета на оплату, которые мы, во избежание штрафных санкций, должны будем оплатить в полном объеме и в установленный договором срок, в то же время, учитывая большую задолженность населения, кооператив будет нести дополнительные убытки. Домофоны установлены разными организациями и тарифы по обслуживанию договоров также различны, в связи с этим кооператив не сможет установить единую плату за обслуживание домофонов.

**Большинством голосов предложение не поддержано.**

**Мингов А.М.:** Предлагаю в зимнее время регулярно (не реже 1 раза в месяц), а также после больших снегопадов производить механизированную уборку дворовых территорий и выездов со двора с выставлением дополнительных счетов для компенсации дополнительных расходов.

**Большинством голосов предложение поддержано.**

**Васильева З.Н.:** В связи с тем, что жильцам дома по адресу Лососинское шоссе д.22,к.1 поступают предложения о выходе из состава ЖСК и организацией в доме ТСЖ, предлагаю собственников поддерживающих данное предложение исключить из состава членов кооператива с заключением индивидуальных договоров на обслуживание с ЖСК «Дружба-5».

**Афанасьева О.В.:** В соответствии с действующим законодательством организация ТСЖ в отдельно взятом доме, входящем в состав домов ЖСК является фактически реорганизацией кооператива и в соответствии со статьей 122 Жилищного Кодекса РФ решение может быть принято только общим собранием всех членов кооператива. Заключение договоров на обслуживание с собственниками, которые не являются членами кооператива, производится в соответствии со статьей 39 Жилищного Кодекса РФ.

Что касается косметического ремонта подъездов, то в смету 2010 года расходы на ремонт не закладывались и работы проводиться не будут. Если жильцы захотят сделать ремонт за собственные средства, правление гарантирует организацию таких работ. Следует отметить, что стоимость косметического ремонта составляет от 60 тысяч рублей на каждый подъезд.

#### **Решение принято по следующим вопросам:**

1. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности утвердить.
2. Финансовый план ЖСК на 2010 год утвердить.
3. Численный состав штатных сотрудников ЖСК на 2010 год в количестве 15 единиц утвердить.
4. Установить тариф на техническое обслуживание в размере 10 рублей 29 копеек с 1 кв.м общей площади, предоставить скидку с тарифа за счет доходов получаемых от сдачи нежилых помещений в аренду в размере 23 копейки с 1 кв.м общей площади, окончательный тариф с 01 марта 2010 года установить в размере 10 рублей 03 копейки с 1 кв.м общей площади.
5. Продолжить работу по взысканию задолженности с населения.
6. Поручить Правлению вести работу по заключению договоров на сдачу в аренду общих площадей для технических и рекламных целей, провести инвентаризацию общих площадей дома, используемых отдельными собственниками в личных целях в срок до 01 мая 2010 года и установить оплату за пользование таковыми в размере 5 рублей с 1 кв.м занимаемой площади. Внести соответствующие изменения в квитанции с 01 мая 2010 года.

Председатель Конференции \_\_\_\_\_ (Афанасьева О.В.)

Секретарь Конференции \_\_\_\_\_ (Игракова Т.И.)

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Финансовый план ЖСК и смета расходов за 2009 год.
2. Финансовый план ЖСК на 2010 год.
3. Список делегатов Конференции.