

**Протокол
внеочередной конференции (общего собрания)
ЖСК «Дружба»**

г. Петрозаводск

03.12.2016 г.

Присутствовали:

1. Председатель правления – Шоршигина Екатерина Александровна
2. Члены правления: Малашова Валентина Николаевна, Фиски Оксана Леонидовна.
3. Члены ревизионной комиссии: Секаева Елена Владимировна
4. Делегаты конференции:
В соответствии с приложенным списком (приложением №1)

Уведомление о конференции получили 36 делегатов (приложение № 2).
На конференции присутствует 25 делегатов.

Кворум имеется.

Для ведения собрания предложено:

1. Голосование проводить простым поднятием руки, подсчет голосов поручить члену ревизионной комиссии Секаевой Елене Владимировне

За – 20 Против – — Воздержались – 5

Решение: большинством голосов определен порядок голосования и подсчета голосов делегатов на конференции.

2. Избрать председателем конференции (общего собрания) делегата конференции Лебидку Анатолия Петровича

За – 20 Против – 3 Воздержались – 2

Решение: большинством голосов председателем конференции (общего собрания) избран Лебидка Анатолий Петрович

2. Секретарем конференции (общего собрания) избрать члена правления кооператива Фиски Оксану Леонидовну.

За – 25 Против – — Воздержались – —

Решение: большинством голосов секретарем конференции (общего собрания) избрана Фиски Оксана Леонидовна.

3. Обсудить и утвердить повестку конференции:

При обсуждении повестки дня председатель кооператива Шоршигина Екатерина Александровна попросила снять с повестки дня вопрос «Договор с ООО «Энергокомфорт» на поставку электроэнергии. В марте 2015 года ООО «Энергокомфорт» в одностороннем порядке расторг с ЖСК «Дружба-5» договор на поставку электроэнергии и собственники в квитанциях от ООО «Энергокомфорт» получали два начисления: по индивидуальному прибору учета и ОДН. В июне 2016 года Арбитражный суд указал ООО «Энергокомфорт» о

незаконности взимания с собственников ОДН. С 01 июля 2016 года всем управляющим компаниям, жилищным кооперативам и ТСЖ был направлен договор на поставку электроэнергии на общедомовые нужды. Заключение такого договора является обязанностью УО, ЖК и ТСЖ.

Других предложений не поступало.

Предложено: утвердить повестку конференции в следующей редакции:

1. Утверждение регламента выступлений на конференции
2. Утверждение проекта договора с собственниками, не являющимися членами кооператива.
3. Порядок начисления ОДН по ГВС, ХВС и электроэнергию.
4. Разное:
 - 4.1. Работа с должниками.
 - 4.2. Домофоны и доводчики.

За – 23 Против – 1 Воздержались – 1

Решение: Большинством голосов повестка дня утверждена в предложенной редакции.

3.1. По первому вопросу повестки конференции предложено:

Утвердить следующий регламент конференции: докладчику по вопросу повестки конференции – 10 мин., выступления в прениях – по 5 мин., ответы на вопросы – 15 мин.

За – 25 Против – — Воздержались – —

Решение: Утвержден следующий регламент конференции: докладчику по вопросу повестки конференции – 10 мин., выступления в прениях – по 5 мин., ответы на вопросы – 15 мин.

3.2. По второму вопросу о проекте договора с собственниками, не являющимися членами кооператива, слово предоставлено председателю правления Шоршигиной Е.А.

В кооперативе 709 помещений и до принятия Устава в редакции 2009 года было 709 членов кооператива. На сегодняшний день более 120 членов кооператива перестали являться членами кооператива в связи с продажей собственности, дарением и смертью. В соответствии с Уставом кооператива, Гражданским Кодексом РФ и Конституцией РФ гражданин самостоятельно принимает решение о вступлении в члены кооператива и некоторые собственники, пользуясь своим правом не вступают в кооператив. В связи с этим правление кооператива предлагает рассмотреть и утвердить проект договора с собственником, не являющимся членом кооператива.

В договор включены следующие пункты:

- Общие положения
- Предмет договора
- Обязанности и права Сторон
- Порядок расчетов
- Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива
- Ответственность сторон и порядок разрешения споров
- Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных

Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора.

Заключительные условия

Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Приложениями к договору являются:

- технические характеристики многоквартирного дома
- тариф на техническое обслуживание (содержание многоквартирного дома)

Вопрос. Пархоменко 33 Выдан ли проект договора делегатам дома № 33

Ответ: проект договора выдан делегатам в начале конференции.

Вопрос. Пархоменко 33 Уткин В.Н. Что взято за основу договора? При изменении тарифа собственнику вновь направляется договор?

Ответ: за основу взято действующее законодательство Российской Федерации и Республики Карелия, а также действующие договора управляющих организаций и ТСЖ. Утвержденный конференцией тариф и прочая информация доводится до сведения собственников посредством размещения на информационных досках, на портале «Реформа ЖКХ», сайте кооператива, также предлагается размещать вновь утвержденный тариф на обратной стороне квитанции на оплату. Договор пролонгируется.

Вопрос. Хейкконена 18 Сидорова В.Г. Утверждение данного договора требует внесения изменений в Устав кооператива? И что будете делать, если собственник откажется подписать договор?

Ответ: Нет, утверждение договора не требует внесения изменений в Устав. В случае отказа собственника подписать предложенный договор будем предлагать вступить в члены кооператива или направлять договор по почте заказным письмом.

Вопрос. Лососинское шоссе Хаяйнен С.А. Проработан ли этот договор построчно на правлении кооператива? Как могла пройти в договор фраза «...трубы в квартирах...», ведь существуют «Правила предоставления жилищных услуг...», в которых есть определенная терминология? И вы предлагаете взять это за основу?

Ответ: Построчно договор на правлении не обсуждался. До начала конференции в него внесены некоторые корректировки. От переименования трубы в стояки ХВС и ГВС общий смысл договора не изменится. Предлагаем Хаяйнен С.А. предоставить правлению альтернативный проект договора.

Вопрос. Хейкконена 18. Секаева Е.В. Изначально было 709 членов кооператива, а сколько сейчас? Собственников больше, чем членов кооператива?

Ответ: Собственников всегда было больше чем членов кооператива, т.к. квартиры у многих оформлены в долях, но членом кооператива может быть только один человек от квартиры. На второе полугодие 2016 г. членов кооператива было 586 чел. Заявление о вступлении в кооператив после 01.07.2016 г. поступило от 1 собственника – дарение квартиры. Более точную информацию по собственникам можно получить в Росреестре, стоимость запроса по одному помещению для юридического лица составляет 600 руб.

Предложено: прекратить прения и поставить на голосование следующее:

1. Не принимать договор с собственником, не являющимся членом кооператива, в этой редакции.

За – 6

Против – 19

Воздержались – —

2. Принять проект договора за основу, доработать с учетом замечаний и поступивших предложений и утвердить на отчетной конференции (общем собрании).

За – 18

Против – 6

Воздержались – 1

Решение: Принять проект договора с собственником, не являющимся членом кооператива за основу, доработать с учетом замечаний и поступивших предложений и утвердить на отчетной конференции.

3.3. По третьему вопросу повестки дня конференции по ОДН слово предоставлено председателю правления Шоршигиной Е.А.

Общее правило расчета коммунальных ресурсов на ОДН заключается в том, что из показаний общедомового прибора учета (ОДПУ) вычитают сумму показаний индивидуальных приборов учета жилых и нежилых помещений и «нормативщиков». Полученный «остаток» распределяется между всеми жителями дома пропорционально площади квартиры или нежилого помещения каждого собственника – «...соразмерно своей доли в праве общей собственности на общее имущество дома», как установлено ст. 158 Жилищного Кодекса РФ.

Наши дома оборудованы общедомовыми приборами учета (ОДПУ) ещё в 2009 году. В 2013 году прошли плановую поверку. На отчетной конференции в марте 2016 года собранию было доложено, что из-за неначисления ОДН по ГВС и ХВС в кооперативе образовался убыток в размере 424610,06 (четыреста двадцать четыре тысячи шестьсот десять рублей 06 копеек). По жилищном кодексу РФ общее собрание (конференция) обязано принять решение о способе получения средств, необходимых для покрытия убытка. Такого решения отчетная конференция не приняла. Также конференция не приняла решения и о способе начисления ОДН, т.е. вообще сняла данный вопрос с голосования.

По жалобе собственников дома № 33 ул. Пархоменко Государственной жилищной инспекцией была проведена проверка и получено предписание № 477 об устранении нарушений действующего законодательства, т.е. произвести начисление ОДН по ГВС в пределах утвержденного норматива. Таким образом, с сентября 2016 года начисление ОДН по ГВС производилось только в пределах норматива, сверхнормативное потребление является убытком кооператива. Также не было начислений ОДН в январе и феврале 2016 года. Кроме этого в кооперативе не утвержден порядок покрытия убытка по водоотведению, т.к. начисление ОДН по этому виду коммунальной услуги запрещено законодательно. Хочется отметить, что ОДН по холодной воде (ХВС) в домах гораздо ниже норматива.

Всем делегатам представлены таблицы (Приложение № 3) по начислениям ОДН по ГВС и ХВС. Общая сумма не начисленных средств за 2016 год и как следствие убытка кооператива и роста задолженности перед ПАО «ТГК-1» составляет 485 239,88 (четыреста восемьдесят пять тысяч двести тридцать девять рублей 88 коп.), в том числе:

- Лососинское шоссе, 22/1 – 3 408,34 руб.

- Хейкконена, 18 – 44 218,13 руб.

- Пархоменко, 33 – 311 509,89 руб.

- Чкалова, 52 – 126 103,52 руб.

Таким образом, убыток кооператива за 2015 г. и 2016 г. из-за не начисления и неполного начисления ОДН по ГВС, а также невозможности регулирования водоотведения составляет 909 849 руб. 94 коп.

Федеральным законом № 176-ФЗ от 29.06.2015 г. принято решение о переносе ОДН из коммунальных услуг в жилищные услуги, федеральный закон № 73-ФЗ от 30 марта 2016 г.

установил срок переноса 1 января 2017 г., но новый закон не отменил общедомовые нужды (ОДН).

Кроме ОДН по ГВС и ХВС к нам вернулся ОДН по электроэнергии. ООО «Энергокомфорт» с 01.07.2016 г. выставил кооперативу счета на общую сумму 88 206 руб. 95 коп. (Приложение № 5). До марта 2015 года ОДН на электроэнергию входил в состав тарифа на техническое обслуживание. В связи с вышеизложенными событиями на 2015 - 2016 годы ОДН по электроэнергии в тариф не закладывался.

В связи с большой разницей ОДН по домам предлагаю не включать ОДН в тариф на техническое обслуживание и производить начисление отдельными строками ОДН_{ГВС}, ОДН_{ХВС}, ОДН_{электроэнергия}.

Вопрос. Пархоменко 33. Уткин В.Н. Как начисляется ОДН?

Ответ: расчет коммунальных ресурсов на ОДН заключается в том, что из показаний общедомового прибора учета (ОДПУ) вычитают сумму показаний индивидуальных приборов учета жилых и нежилых помещений и «нормативщиков». Полученный «остаток» распределяется между всеми жителями дома пропорционально площади квартиры или нежилого помещения каждого собственника – «...соразмерно своей доли в праве общей собственности на общее имущество дома», как установлено ст. 158 Жилищного Кодекса РФ.

Вопрос. Хейкконена, 18. Сидорова В.Г. На какую часть общедомового имущества должно начисляться ОДН? С 01.07.2016 г. в плату ОДН входят места общего пользования, лифты?

Ответ. Дома оборудованы ОДПУ и начисление производится как разница между переданными показаниями ИПУ и «нормативщиками».

Вопрос. Лососинское шоссе 22/1. Хаяйнен С.А. Может ли быть тариф на ТО (техническое обслуживание) разным для домов.

Ответ. Нет. Тариф на ТО должен быть одинаковым, т.к. на домах производятся одинаковые работы по обслуживанию. Но на отчетной конференции Вам предлагался перечень работ по текущему ремонту сверх тарифа ТО, который конференция не приняла. Данный перечень уже был разным для каждого дома.

Вопрос. Хейкконена 18. Дружинин А.А. Может ли квартира быть продана с долгами? Можно ли выделить в ОДН часть, которую оплачиваем за должников?

Ответ. Пока во всех проданных квартирах долги были погашены. Обычно покупатель интересуется наличием задолженности по приобретаемой квартире. Выделить ОДН за должников технически невозможно. Также всем должникам начисляются пени, а в случае, если собственник не передает показания по воде, начисление производится по нормативу.

Вопрос: Пархоменко 33, Уткин В.Н. Можно ОДН начислять не более норматива, а всю разницу ОДН возложить на собственников, которые не установили ИПУ?

Ответ: Собственникам, не установившим ИПУ, начисление ГВС производится по нормативу, который составляет 4,188 м³ на человека. Фактически же человек тратит 1 м³ горячей воды в месяц. Кроме этого для не установивших ИПУ применяется повышающий коэффициент, утвержденный Правительством РФ. Т.е. нет, разницу ОДН на них возложить нельзя.

Прения:

Лососинское шоссе 22/1. Хаяйнен С.А.

Тариф на техническое обслуживание – это наш бюджет. Коммуналка – это получили ресурс (ГВС, ХВС, электричество), израсходовали и должны заплатить, поэтому ОДН нельзя включать в тариф на ТО. Предлагаю фактические объемы воды и электроэнергии распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями. Начисление производить отдельными строками по каждому дому.

Пархоменко 33 Козлов А.А.

В кооперативе четыре дома. Дома одинаковые, тратят коммунальный ресурс одинаково. Предлагаю собрать все утечки воды и разделить поровну на всех.

Пархоменко 33. Уткин В.Н.

Предлагаю начислять ОДН не более норматива, несмотря на показания ОДПУ

Предложено: прекратить прения и поставить на голосование следующие предложения:

1. Сложить расходы воды вместе и поделить поровну на всех.

За – 2 Против – 20 Воздержались – 3

2. Начислять ОДН не более норматива.

За – 6 Против – 19 Воздержались – -

3. Фактические, в том числе сверхнормативные, объемы ГВС, ХВС и электроэнергии, представленные на общедомовые нужды, за расчетный период, определенные исходя из показаний общедомовых приборов учета, распределяются между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Начисление ОДН по ГВС, ХВС и электроэнергии производить по каждому дому и предъявлять к оплате в квитанции отдельными строками $ОДН_{ГВС}$, $ОДН_{ХВС}$, $ОДН_{электроэнергия}$.

За – 17 Против – 5 Воздержались – 3

Решение: фактические, в том числе сверхнормативные, объемы ГВС, ХВС и электроэнергии, представленные на общедомовые нужды, за расчетный период, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, распределяются между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Начисление ОДН по ГВС, ХВС и электроэнергии производить по каждому дому и предъявлять к оплате в квитанции отдельными строками . $ОДН_{ГВС}$, $ОДН_{ХВС}$, $ОДН_{электроэнергия}$.

4. Разное

- 4.1. По первому вопросу в повестки конференции «разное» о должниках слово предоставлено председателю правления Шоршигиной Е.А.**

На 01 декабря 2016 года через службу судебных приставов кооператив получил 980 376 руб. 27 копеек. Однако просроченная задолженность составляет 1 365 771 руб. 25

коп. Т.е. постоянно практически на тех же должников составляются иски в суд о взыскании задолженности.

Но в кооперативе есть две квартиры, задолженность по которым получить очень проблематично – это кв. 31 дом 33 ул. Пархоменко (задолженность составляет 120 тыс. руб.) и кв. 84 дом 18 ул. Хейкконена (задолженность составляет 298 тыс. руб.)

В первом случае должнику по коммунальным и жилищным платежам (кв. 31. дом. 33 ул. Пархоменко) на суде удалось воспользоваться сроком исковой давности (3 года), в результате чего её платежи судом были зачтены как платежи текущего периода, а не как платежи прежних периодов. Неоплаченную задолженность кооператив по-прежнему показывает ей в квитанции. Должница требует снять эту задолженность из квитанции, в противном случае она обратится в суд с иском о принуждении кооператива убрать из квитанции строку о задолженности.

Во втором случае по кв. 84 в доме 18 ул. Хейкконена также пропущен срок исковой давности, т.к. невозможно найти собственника квартиры. Предыдущий исполнительный лист именно по этой причине неоднократно возвращался в кооператив. Таким образом, кооператив не вернул не только задолженность по коммунальным платежам, но и оплаченную государственную пошлину.

Правлением предложено поставить на голосование следующее: кооператив предоставил коммунальный и жилищные услуги членам кооператива в полном объеме. Обязанностью члена кооператива является своевременная оплата оказанных услуг, также член кооператива отвечает за долги кооператива перед поставщиками коммунальных услуг, поэтому кооператив оставляет за собой право о напоминании собственнику - члену кооператива о его недобросовестности, показывая в квитанции неоплаченную задолженность.

В целом делегаты поддерживают решение правления и на голосование ставиться следующее: оставить строку о просроченной задолженности в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг членам кооператива Тупиковой Л.О. (Пархоменко 33, кв. 31) и Сибигатуллиной (Хейкконена 18, кв. 84)

За – 24

Против – —

Воздержались – 1

Решение: оставить строку о просроченной задолженности в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг членам кооператива Тупиковой Л.О. (Пархоменко 33, кв. 31) и Сибигатуллиной (Хейкконена 18, кв. 84)

4.2. По второму вопросу в повестке конференции «разное» о домофонах и доводчиках слово предоставлено председателю кооператива Шоршигиной Е.А.

По проектам входные двери наших домов не были оснащены домофонами и доводчиками и соответственно эти позиции не являются общедомовым имуществом. Установленные домофоны жильцы ремонтируют самостоятельно. Это достаточно хлопотно, т.к. необходимо собрать по соседям деньги и съездить в компанию, устанавливавшую домофон, чтобы оставить там заявку. На сегодняшний день не работают домофоны в пяти подъездах. Неоднократно жильцы обращались в кооператив с просьбами о ремонте домофонов через кооператив с последующим включением оплаты в квитанцию. Плюс для

жильцов – экономия на оплате проезда, минус для кооператива – долги в случае неоплаты квитанции.

Прения:


Лососинское шоссе 22/1. Кононенко И.С. Домофоны устанавливались силами жильцов в разных компаниях, поэтому кооператив не может заключить единый договор на обслуживание. Также зачастую в поломке домофона виноват один собственник, производящий ремонт в своей квартире. Вычислить виновника сложно, а платить всем за одного никакого желания нет.

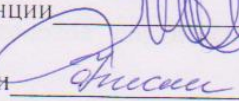
Лососинское шоссе 22/1. Хаяйнен С.А. Доводчики необходимо устанавливать на входную дверь для обеспечения энергосбережения. Делать это необходимо из средств на техническое обслуживание. Также необходимо внести в договор пункт о пользовании доводчиками.

Предложено: поскольку договор будет рассматривать на следующей конференции на голосование ставиться следующее: Заниматься ремонтом домофонов через кооператив нецелесообразно - домофоны собственники должны ремонтировать своими силами.

«За» - 79 Против - 1 Воздержались - 5

Решение: ремонт домофонов собственники производят своими силами.

Председатель Конференции  /Лебидка А.П./

Секретарь Конференции  /Фиски О.Л./

Подсчет голосов член
ревизионной комиссии  /Секаева Е.В./

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Предварительное объявление о конференции на информационных досках
2. Объявление о конференции на информационных досках
3. Приглашение делегату конференции.
4. Список делегатов ЖСК «Дружба-5», получивших приглашение на конференцию
5. Список делегатов ЖСК «Дружба-5», присутствующих на конференции
6. Проект договора с собственником, не являющимся членом кооператива.
7. Приложения к договору
8. Сводная таблица по ОДН на ГВС и ХВС
9. Сводная таблица ОДН по электроэнергии
10. Ведомость злостных неплательщиков за ноябрь 2016 г.
11. Квитанция на оплату ЖКУ кв. 31 дом 33 ул. Пархоменко
12. Квитанция на оплату ЖКУ кв. 84 дом 33 ул. Хейкконена