

Протокол № 1 конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба»

г. Петрозаводск

14.04.2019 г.

Присутствовали:

1. Председатель правления – Шоршигина Екатерина Александровна
2. Члены правления: Федорова Марина Ивановна, Кононенко Игорь Сергеевич, Зайнулин Харис Исхакович.
3. Члены ревизионной комиссии: Малашова Валентина Николаевна
4. Делегаты конференции:
В соответствии с приложенным списком (приложением № 3)
На конференцию избрано 26 делегатов. Присутствует на конференции 15 делегатов.

Кворум имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ (КОНФЕРЕНЦИИ)

1. Выборы председателя и секретаря конференции
2. Выборы счетной комиссии.
3. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2018 г.
4. Утверждение тарифа на содержание общего имущества (техническое обслуживание) на 2019 год.
5. Довыборы ревизионной комиссии.
6. Разное.

Вопрос 1. Выборы председателя общего собрания (конференции), выборы секретаря общего собрания (конференции), выборы счетной комиссии.

Предложено: Для ведения конференции **избрать:**

Председателем конференции - Лебидку Анатолия Петровича,
Секретарем конференции – Хаяйнен Светлану Алексеевну
Других кандидатур нет.

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 2. Выборы счетной комиссии.

Поступило предложение счетную комиссию не избирать, голосование проводить простым поднятием руки.

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Для дальнейшего ведения общего собрания председателем конференции Лебидкой А.П. внесено предложение об утверждении регламента выступлений:

Отчет председателя кооператива – 20 мин.;

Доклад по вопросам - 5 – 10 мин.

Выступление в прениях – 3 - 5 мин.

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 3. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2018 г.

С отчетом о финансово-хозяйственной деятельности выступила председатель ЖСК «Дружба-5» Шоршигина Екатерина Александровна.

Согласно Устава ЖСК «Дружба-5» общее собрание (конференция) членов кооператива на ежегодном отчетном общем собрании (п. 4.2.2. Устава) должна утвердить отчеты правления и ревизора. В 2018 г. ревизионная комиссия работала не в полном составе и от ревизора Малашовой Валентины Николаевны в правление поступило заявление о том, чтобы отчет ревизионной комиссии представить членам кооператива после формирования комиссии в полном составе.

Предприятие применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с помощью программы 1-С Бухгалтерия, начисление и расчеты по коммунальным платежам производятся при помощи специализированной программы по ЖКХ.

В ЖСК открыт один расчетный счет для расчетов по жилищно-коммунальным платежам, средства на начало 2018 года составили **124 471,01** рубль, на конец года – **141 024,33** рубля.

Также на начало 2018 года в ЖСК были еще 3 специальных счета по накоплению взносов на капремонт. У каждого дома свой специальный счет. Данные счета являются накопительными. За 2018 год данные накопления увеличились **на 2 362 854,19** рубля.

Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2018 года сумма на спец.счетах составила **7 044 271,81** рублей.

Несмотря на принятое собственниками многоквартирного дома Хейкконена 18 решение о расходовании части средств на установку автоматических регуляторов ГВС, банк отказал в снятии средств из-за несоблюдения одного пункта в протоколе, в частности не был выбран собственник, который должен осуществлять контроль за выполнением работ и подписывать акт выполненных работ.

Таким образом, расходов по специальным счетам не было.

В основном, все денежные средства поступают на расчетный счет. Структура поступлений за 2018 год такова:

- 1) от жильцов – 23 798 112,06 рублей, в том числе через службу судебных приставов – 487 657,01 руб.;
 - 2) от аренды общего имущества – 15 600,00 рублей ;
 - 3) от должника Суловицкой - 1 900,00 рублей;
 - 4) от ФСС (больничный) - 6 816,87 рублей.
- ИТОГО: 23 822 254,28** рублей.

Часть денежных средств поступает в кассу предприятия. Это оплата за аренду помещения на Лососинском шоссе. За 2018 год в кассу поступило **105 600,00** рублей. Поступившие суммы направляются на выдачу подотчетных сумм и оплату ИП по договорам подряда. В 2018 году из кассы также были израсходованы средства на возврат денежных средств гражданам Пархоменко 33, авансировавших услуги ЖСК.

45 291,07 руб. - проценты банка на остаток средств по спецсчетам. Данная сумма пошла на капитализацию спец.счетов в соответствии с Законодательством.

Структура расходования денежных средств:

- 1.) Ресурсоснабжающие и обслуживающие организации - 22 898 254,28 рублей;
 - 2.) ПФР и ФСС - 374 108,96 рублей;
 - 3.) ИФНС (УСН и под. налог) - 349054,76 рублей, в т.ч. 43187,76 госпошлина за подачу исковых заявлений.
 - 4.) Услуги банка - 23 674,05 рублей;
 - 7.) Пени и госпошлина по договорам по решению арбитражного суда - 106 821,80 рублей. и 10 774,00 руб. соответственно
- ИТОГО: 23 805 875,61** рублей.

Оплата коммунальных и жилищных услуг в общих расходах составляет:

- ПАО «ТГК-1» - 12 832 741, 25 коп. (53,91 %);
- ОАО «ПКС-водоканал» - 3 178 957,82 руб. (13,35%);
- ООО «Автоспецтранс» - 1 039 698,53 руб. (4,37 %);
- ООО «Лифтсервис» - 1 483 393,86 руб. (6,23 %);
- ООО «Энергокомфорт» - 275 669,15 (1,16 %);
- Содержание общего имущества – 4 955 415,00 руб. (20,98 %)

Содержание общего имущества (тариф)

С января 2018 года строка «Техобслуживание» называется «Содержание и ремонт жилья» (приведено в соответствии с Правилами № 354 и Жилищным Кодексом). С мая 2018 г. тариф по данной статье составляет 16,57 руб. Начислено жителям по данной статье **5 159 170,74** руб., поступило на расчетный счет **4 997 908,78** руб.

45,2 % - 2 282 519, 09 руб. израсходовано на выплату заработной платы штатным (основным) работникам (начисление оплаты труда производится на основании штатного расписания и табелей учета рабочего времени), физическим лицам (подрядчикам) по договорам подряда на выполнение текущих ремонтов (очищены и покрашены козырьки подъездов, отремонтировано крыльцо у 3-го подъезда Х.18, произведен текущий ремонт мусороклапанов, восстановлен окрасочный слой стен в 3-х подъездах на Чк. 52 и Х.18., производились ремонт и установка доводчиков) и выплату налогов (ПФР, ФСС, НДФЛ и УСН).

ЖСК в 2018 году применял льготу в налогообложении в части отчислений от ФОТ. С 2019 г. данная льгота отменена и налоги мы будем платить в полном объеме (20,2 % – 30,2%)

54,8 % - 2 715 389,69 руб. составляют расходы на техническое обслуживание общего имущества, аварийное обслуживание, текущий ремонт общего имущества, санитарное содержание общего имущества и материалы.

В основном, это постоянные расходы. Заключены договоры на техобслуживание ООО «Комфорт», ООО «Клининг-Групп». Разовые работы проводят Центр дератизации, ИП, ЛеруаМерлен и др.:

- ООО «Комфорт» (комплексное обслуживание инженерных сетей домов, аварийное обслуживание и плотницкие работы) – **1 317 757,44** руб. (так же как в 2017 г.);

- Санитарное содержание – **406 940,00** руб. Кроме уборки подъездов в 2018 году – в мае-июне производилась мойка окон в подъездах, в июне проведена пробная механизированная мойка шахты мусоропровода (7-й подъезд Л.ш.), на Чк. 52 данным способом вымыты шахты в 1-м и 2-м подъездах.

- На материалы и оборудование израсходовано **197 837,71** руб.

В 2018 году уменьшилась стоимость ламп, устанавливаемых в круглых светильниках. Однако, вышедшие из строя подобные светильники, меняются на светильники «Омега». Эти светильники эксплуатируются на Х.18, и в них реже требуется замена лампы. Установка светильников с галогеном (типа «Омега») пока вместо положительного эффекта дала отрицательный, т.к. свет странно рассеивается и незначительная экономия не оправдывает отрицательных эмоций.

У всех подъездов домов установлены одинаковые урны, в подъездах после проведения косметического ремонта входной группы установлены новые информационные стенды. У подъездов 1 и 2 на Чк. 52 восстановлены скамейки.

Поскольку в 6-м подъезде Л.ш. возникла острая необходимость замены мусороклапана, были заказаны и получены от ЖКХ «Поставщик» два клапана. Данные клапаны соответствуют требованиям, т.к. выполнены с учетом установки всех необходимых прокладок и при пользовании не издадут скрежета, который есть сейчас. Установка требует некоторой доработки, но вполне возможна. Стоимость замены всех клапанов в ценах 2018 года составляет 220 тыс. руб.

- По договорам подряда с юридическими лицами и ИП были выполнены работы на сумму **595 016,74** руб.: проведен косметический ремонт входной группы во всех подъездах, установлены в подъездах информационные стенды, восстановлен окрасочный слой стен в 3-х подъездах на Чк. 52 и Х.18., производились ремонт и установка доводчиков, произведен ремонт асфальтового покрытия на Чк. 52, восстановлена пешеходная дорожка на Л.ш., по требованию «ПКС-тепловые сети» произведены работы в тепловых узлах (переустановка приборов учета тепловой энергии и монтаж предохранительных клапанов для сброса избыточного давления). Данные работы дали положительный результат на Х.18, тариф на отопление в текущем отопительном сезоне немного ниже чем в прошлом, хотя количество холодных дней больше.

Также произведены работы по установке домофона в 1-м подъезде Х.18, ремонт домофонов в 1, 2, 3, 4 и 7 подъездах и замена 2-х стояков ХВС в 1 п. на Л.ш. Начисления по данным видам работ произведены дополнительно.

(Замена стояка КНС на Чк. 52 в 1 подъезде и замена участка КНС в подвале Х.18)

Из запланированных на 2018 год работ не выполнены работы по замене плитки в подъездах и паспортизация зданий – перенос на 2019 год.

- Затраты на АУП за 2018 год составили **128 473,74** (2,6%).

Это ремонт и заправка картриджей, связь, почтовые расходы, юридические расходы (сумма составила 26 022 руб.) паспортизация рабочих мест (12 000 руб.) и содержание офиса. На все виды данных работ имеются договоры и акты выполненных работ. С помощью

квалифицированного юриста был оспорен штраф, предъявленный Государственной жилищной инспекцией за несвоевременную передачу технической документации П.33, 150 тыс. руб. израсходованы на текущий ремонт общего имущества.

- Банковские расходы составили **23 674,05** руб. (0,48 % в тарифе и 0,08 % от общей суммы поступлений на расчетные счета)

За 2018 год задолженность перед поставщиками по состоянию на 01.01.2018 года составила **4 764 907,44**.

Просроченная задолженность перед ТГК составляет **1 953 308,80** тыс. рублей (1,5 месячная). Задолженность жильцов перед ЖСК составляет **4 653 067,68** руб., в том числе просроченная задолженность на 01.01.2018 г. составляет 2 183 034,68 руб.

С 01.12.2017 года из состава кооператива вышел многоквартирный дом Пархоменко 33. В декабре 2017 года жителям этого дома была выставлена квитанция с начислением за коммунальные услуги, предоставленные в ноябре 2017 и не вошедшие в ноябрьские начисления, т.к. все показания ОДПУ передаются в РСО до 25 числа текущего месяца. Также в эти квитанции включена строка «Перерасчет 2017» в соответствии с разделительным балансом. За 2018 год от жителей П.33 поступило 748 786,02 руб. **Задолженность жителей многоквартирного дома Пархоменко 33 перед ЖСК «Дружба-5» на 01.01.2019 г. составляла 561 422,02 руб.**

При рассмотрении иска ПАО «ТГК-1» к ЖСК в Арбитражный суд Республики Карелия было заявлено ходатайство о привлечении ТСН «Пархоменко 33» в качестве соответчика. Судом ходатайство было отклонено.

В связи с этим в Мировой суд были направлены заявления на судебные приказы о взыскании задолженности с граждан П.33., что увеличило расходы на госпошлину. Однако и в этом случае граждане не спешат погасить задолженность перед кооперативом, отменяют судебные приказы, причем это делают даже злостные неплательщики. В результате все переходит в стадию судебных исков, что увеличивает размер госпошлины и время. Судебных исков подано на сумму 224 895,05 руб. Поступления по ним ожидаются в 2019 году

По должникам других домов работа также ведется как в досудебном, так и в судебном порядке.

Чтобы повысить дисциплину по платежам жителей за коммунальные ресурсы в программное обеспечение по начислению платы за ЖКУ были внесены дополнительные функции: в случае не передачи данных по ГВС и ХВС производилось начисление по среднему показателю потребления за предшествующие полгода. После передачи показаний данное начисление снималось и начисления производились по переданным показаниям. В случае, если житель требовал немедленного перерасчета, главным инженером производился контроль показаний ИПУ, составлялся акт и если расчетный месяц был еще не закрыт перерасчет производился. Таким образом были выявлены довольно большие объемы непереданных данных. Кроме этого жители, покидающие квартиры на продолжительное время (дачный сезон, проживание в другом регионе или стране и пр.) писали заявления о том, чтобы начисление среднего показателя не производилось (требуется ручной контроль). Срок действия такого заявления – полгода.

Относительно долга бывшего бухгалтера Суровицкой - ничего не меняется. Поступления составили всего лишь 1900,00 рублей. На ходатайство в Петрозаводский городской суд о разъяснении решения суда, по которому невозможно взыскать сумму причиненного ущерба, суд ответил отказом, пояснив, что все дальнейшие действия должны происходить с УФСИН. Но для УФСИН факт копеечной оплаты и явки в положенное время для отметки считается исполнением наказания.

2018 год оказался самым спокойным в части проверок жилищной инспекции и муниципального контроля. На жалобу в администрацию по замене стояка ХВС граждане получили разъяснения о том, что замена стояков является работами по капитальному ремонту, а чтобы воспользоваться данными средствами требуется решение общего собрания собственников дома. В результате стояк заменен в установленном в кооперативе порядке: протокол собственников о предоставлении доступа в квартиры и согласии с суммой оплаты за выполненные работы.

В прениях выступили:

Вопрос: Васильев Д.А. (Хейкконена, д. 18) - Из каких средств расходуются деньги на ремонт домофонов?

Ответ: Оплата за ремонт домофонов начисляется гражданам дополнительно по статье текущий ремонт. Решение об этом было принято на конференции (общем собрании) членов ЖСК «Дружба-5» в 2016 г.

Вопрос: Васильев Д.А. (Хейкконена, д. 18) - Как осуществляется возврат госпошлины.

Ответ: По должникам госпошлина включается в сумму взыскания и взимается службой судебных приставов по исполнительному производству.

Вопрос: Карицкий А.П. (Чкалова 52) – Когда должна быть произведена замена лифтов и из каких средств?

Ответ: Лифты освидетельствованы до 2020 года. После этого срока, если освидетельствование не будет продлено - лифты подлежат замене. Стоимость замены одного лифта ~ 2 млн. руб. На замену лифтов можно расходовать средства капитального ремонта. На специальный счет Вашего дома на 01.01.2019 г. накоплено 1 551 610 руб. 05 коп. Не хватает на замену даже одного лифта. На собрании в Вашем доме данный вопрос поднимался и озвучена была сумма взноса 21 руб.м². Сейчас начисляется 8 руб. 25 коп. Для Фонда регионального оператора по капитальному ремонту существует федеральная программа по замене лифтового хозяйства, поэтому есть два варианта:

1. увеличить размер взноса;
2. закрыть специальный счет и вернуться в Фонд регионального оператора.

Оба варианта требуют решения собственников.

Вопрос: Хаяйнен С.А. (Лососинское 22/1) – Будет ли осуществлен возврат излишне начисленного СОИ по горячей и холодной воде?

Ответ: Нет. СОИ начисляется в соответствии с законодательством и высчитывается как разница между показаниями ОДПУ и ИПУ, в случае, если разница превышает размер утвержденного норматива, то начисляется норматив, если меньше, то начисляется по фактическим показаниям. Все средства перечисляются в РСО.

Вопрос: Секаева Е.В. (Хейкконена 18). Какова задолженность граждан по домам? Возможна ли коллективная жалоба граждан в МВД в отношении Суровицкой?.

Ответ: 690 285 руб. 39 коп. – Лососинское 22/1;

115 742 руб. 87 коп. – Чкалова 52;

647 955 руб. 31 коп. – Хейкконена 18

561 422 руб. 02 коп. – Пархоменко д. 33

Коллективная жалоба в отношении Суровицкой возможна ведь она совершила преступление в отношении всех граждан, проживающих в домах, входящих в состав кооператива.

Вопрос: Малашова В.Н. (Лососинское ш. 22/1) – Сколько счетчиков на воду еще не установлено в квартирах?

Ответ: 35 квартир.

Вопрос: Лебидка А.П. (Лососинское ш. 22/1) Соседи установили электрический счетчик и автоматы в квартире? Законно ли это? А вдруг это пожароопасно?

Ответ: Запрета на установку электрических счетчиков в квартире нет. В нашем случае, это затрудняет контроль при снятии показаний. В 2019 году ООО «Комфорт» проведет инвентаризацию поэтажных электрических щитов, проверит установленные автоматы и даст свои рекомендации.

Поступило предложение закончить прения. Работу правления в 2018 году считать удовлетворительной и утвердить отчет о хозяйственной деятельности. Проверку финансовой деятельности провести ревизионной комиссией в срок до 01.07.2019 г. Отчет представить на обратной стороне квитанции на оплату ЖКХ.

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 4. Утверждение тарифа на содержание общего имущества (техническое обслуживание) на 2019 год.

В связи с тем, что в 2019 г. повышение тарифов на коммунальные услуги будет произведено дважды: с 01.01.2019 и 01.07.2019 г. правление предлагает на 2019 г. не повышать тариф на содержание общего имущества и оставить его в размере 16 руб. 57 коп.

Планы работ по текущему ремонту представлены в приложениях № 10 Лососинское шоссе 22 корпус 1, № 11 Хейкконена 18, № 12 Чкалова 52.

Ремонт домофонов и замену стояков ХВС производить по заявкам жителей, оплату этих видов работ производить дополнительно по фактической стоимости выполненных работ.

Часть средств зарезервирована на текущий ремонт по результатам осмотров общего имущества. Например, от жителей Хейкконена 18 (3-й подъезд) поступили заявления о заделке межпанельных швов. Данные работы можно выполнить со средств капитального ремонта, но если обследование покажет, что объемы небольшие, то заделка швов будет произведена по статье «текущий ремонт»

К зимнему периоду у нас могут возникнуть серьезные проблемы с уборкой дворовых территорий, т.к. зарплата дворников не индексировалась.

Реплики из зала: за что повышать зарплату, если уборка производится некачественно?

Ответ: у наших соседей иногда территория убрана лучше, но там и зарплата дворника выше и жильцы сами помогают убирать, а у нас на Лососинском шоссе только из 6-го подъезда мужчины помогают дворнику убирать снег зимой. Остальные смахнули сугроб с машины и уехали.

На всех придомовых территориях требуется ремонт асфальтобетонного покрытия. Мы к сожалению опять не попали в программу «Городская комфортная среда». Председатель кооператива обращалась в Администрацию Петрозаводского городского округа с просьбой о том, чтобы показали успешные проекты. На их примере можно было бы внести дополнения, изменения в свои проекты. Проекты не показали, в качестве консультации рекомендовали набирать не менее 85 баллов.

Вопрос: Хаяйнен С.А. (Лососинское ш. 22/1). Ведется ли в кооперативе работа по программам энергосбережения (замена тепловых узлов, радиаторов, входных дверей, окон в подъездах)?

Ответ: Оборудование в тепловых узлах было заменено в 2017 году. Поверочный интервал четыре года. В подобных программах кооператив пока не участвовал.

Поступило предложение: обсуждение тарифа закончить, утвердить тариф на 2019 год в размере 16 руб. 57 коп. с предложенным перечнем работ по текущему ремонту. За выполненные работы и услуги, не включенные в состав утверждаемого тарифа, в том числе, ремонт домофонов (подъездного оборудования) и замену стояков ХВС, начисление в квитанции производить дополнительной строкой «текущий ремонт» в соответствии с актами выполненных услуг.

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 5. Довыборы ревизионной комиссии.

Для полноценной работы ревизионной комиссии предлагаем довыбрать в её состав Секаеву Елену Владимировну (Хейкконена 18) и Порваль Людмилу Валентиновну (Лососинское шоссе 22/1) . Других кандидатур нет. Секаева Е.В. работала в ревизионной комиссии с 2015 по 2017 г.г. включительно.

Предложено: избрать ревизионную комиссию в составе:

1. Малашова Валентина Николаевна
2. Порваль Людмила Валентиновна
3. Секаева Елена Владимировна

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 6. Разное.

От члена правления Фиски Оксаны Леонидовны (Хейкконена 18) в мае 2018 года поступило заявление об исключении её из членов правления по семейным обстоятельствам. Оставшийся период на всех правлениях присутствовал Васильев Дмитрий Александрович. За это время Васильев Д.А. зарекомендовал себя как неравнодушный и заинтересованный в успешной деятельности кооператива человек. Жители дома также ему доверяют.

Поступило предложение: Избрать Васильева Д.А. в правление ЖСК «Дружба-5» от МКД Хейкконена 18 вместо Фиски О.Л.

За – 15 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Председатель Конференции _____ /Лебидка А.П./

Секретарь Конференции _____ /Хайнен С.А./