

Протокол № 1
отчетно-выборной конференции (общего собрания)
членов ЖСК «Дружба-5»

г. Петрозаводск

27.03.2021 г.

Инициатор проведения конференции (общего собрания) – правление ЖСК «Дружба-5», на основании Устава ЖСК «Дружба-5» ИНН 1001041266, юридический адрес: 185014, г. Петрозаводск, Лососинское шоссе, д. 22, корпус 1, кв. 5.

Место проведения конференции (общего собрания) ЖСК «Дружба-5» - дом 28, Березовая аллея, лицей № 1.

Присутствовали:

1. Председатель правления – Шоршигина Екатерина Александровна
2. Члены правления: Федорова Марина Ивановна, Зайнулин Харис Исхакович.
3. Члены ревизионной комиссии: Секаева Елена Владимировна, Порваль Людмила Валентиновна
4. Делегаты конференции:
В соответствии с Реестром (приложением № 1)
На конференцию избрано 26 делегатов: по основному списку 21 делегат, по дополнительному списку 5 делегатов. Присутствует на конференции 20 делегатов.

Кворум имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ (КОНФЕРЕНЦИИ)

1. Выборы председателя и секретаря конференции. Утверждение регламента выступлений на конференции
2. Выборы счетной комиссии.
3. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г.
4. Утверждение тарифа на содержание общего имущества (техническое обслуживание) на 2021 год.
5. Выборы правления.
6. Разное.

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

Предложено: Для ведения конференции **избрать:**

Председателем конференции - Шоршигину Екатерину Александровну

Секретарем конференции – Федорову Марину Ивановну

Других кандидатур нет.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.



Для дальнейшего ведения общего собрания председателем конференции внесено предложение об утверждении регламента выступлений:

Отчет ревизионной комиссии – 10 мин.;
Отчет председателя кооператива – 20 мин.;
Доклад по вопросам - 5 – 10 мин.
Выступление в прениях – 3 - 5 мин.

За – 20 чел. Против – нет. Воздержались – нет

Вопрос 2. Выборы счетной комиссии.

Кандидатами в члены правления заявлено 8 кандидатур, в том числе одна - Секаева Елена Владимировна (Х.18), которая с 2015 года активно работает в ревизионной комиссии. Однако Елена Владимировна попросила исключить ее кандидатуру из кандидатов в члены правления.

В правлении с 2018 года работает 5 человек. Вроде бы достаточно, но трагическое событие, произошедшее в марте этого года на ул. Куйбышева дом 10, унесло из жизни Васильева Дмитрия Александровича, члена правления от Хейккоена д. 18. Попал на операцию Кононенко Игорь Сергеевич (поэтому отсутствует на конференции). Таким образом, может сложиться ситуация, когда в правлении просто не будет кворума для решения срочного вопроса.

Предложено: расширить состав правления до 7-ми человек и проголосовать списком. Счетную комиссию не выбирать, голосование проводить простым поднятием руки.

За – 20 чел. Против – нет. Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Для дальнейшего ведения общего собрания председателем конференции внесено предложение об утверждении регламента выступлений:

Отчет ревизионной комиссии – 10 мин.;
Отчет председателя кооператива – 20 мин.;
Доклад по вопросам - 5 – 10 мин.
Выступление в прениях – 3 - 5 мин.

За – 20 чел. Против – нет. Воздержались – нет

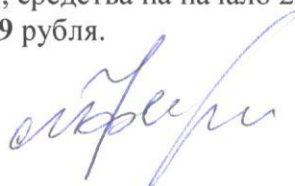
Решение принято единогласно.

Вопрос 3. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г.

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

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 2020 года составили **30 525,20** рубль, на конец года – **101 235,39** рубля.



На трех специальных счетах по накоплению взносов на капремонт продолжают накапливаться средства на проведение капитального ремонта. Размер взноса на каждый год устанавливает Правительство Республики Карелия. В 2020 году размер взноса составлял 8 руб. 90 копеек. У каждого дома свой накопительный специальный счет. В региональной программе Республики Карелия капитальный ремонт наших домов назначен на 2042 год. В доме № 18 ул. Хейкконена в тепловом пункте необходимо было провести данные работы. Собственники на общем собрании дома приняли решение о проведении данных работ. Сметная стоимость работ составляет **1 402 530,00 руб.** На спец.счетах других домов расходов не было. Количество средств на специальных счетах на 31.12.2020 года по каждому дому представлено в отчете по финансово-хозяйственной деятельности и составляет 11 245 872,71 руб.

На 325 расчетный счет кооператива поступают денежные средства по основному виду деятельности и за аренду общего имущества. Структура поступлений за 2020 год такова:

- 1) от населения – 23 889 543,78 рублей;
- 2) через службу судебных приставов – 45 862,62 руб.;
- 2) от аренды общего имущества – 121 200,00 рублей.

ИТОГО: 24 056 342,21 рубль.

Израсходовано денежных средств – 23 985 632,10 руб., в том числе:

1. Жилищные услуги – 6 734 229,91 руб. (28 % в объеме израсходованных средств)
2. Коммунальные услуги – 17 251 402,19 руб. (72% в объеме израсходованных средств).

I. Жилищные услуги – 6 734 229,91 руб., в том числе:

1.1. Содержание и обслуживание лифтов ООО «Лифтсервис» - 1 652 313,09 руб. (24,5%)

Стоимость содержания увеличилась. Начисление производится всем жителям, в том числе и жителям 1-х этажей. Это вызвало недовольство, но решений о том, что жители первых этажей не платят за лифт, в кооперативе никогда не принималось. Ранее в счетах на оплату площади первых этажей не учитывались. Протокола общего собрания, о том, что жители первых этажей не платят за лифт, нет. Такое решение в кооперативе никогда не принималось. Ранее обслуживающая организация ООО «Лифтсервис» производила начисление без учета площадей первых этажей. С начала 2020 года учитывается вся площадь. Оспорить это невозможно, т.к. согласно Жилищного Кодекса Российской Федерации собственники обязаны содержать общее имущество многоквартирного дома. При начислении оплаты учитывается не использование собственником общего имущества, а степень благоустройства дома. Для того, чтобы жители первых этажей не оплачивали данную услугу необходимо решение общего собрания (конференции). Ранее на общих собраниях в домах в повестку вносился пункт о порядке оплаты лифтов. Однако кворума на собраниях не было, поэтому решения нет.

1.2. Содержание общего имущества по электроэнергии (СОИ_{эл.}) ООО «Энергокомфорт» - 175 445,64 руб. (2,6%)

Уменьшилось по сравнению с 2019 годом на 27,8 %. Начисление производится согласно данным об объемах потребленной электроэнергии в домах. Для более точного определения объема кооператив одновременно передает в ООО «Энергокомфорт» показания

общедомовых приборов учета и индивидуальных приборов учета до 25 числа текущего месяца.

1.3. Управление, содержание и ремонт общего имущества – 4 906 471,18 руб. (72,9%)

1 591 880,00 руб. (32,4%) израсходовано на выплату заработной платы, в том числе **1 472 455,10 руб.** штатным (основным) работникам.

651 776,41 руб. (13,3%) – уплачено налогов. Налогов уплачено на **121 179,11 руб.** меньше, чем в 2019 году. Связано это с тем, что Правительством Российской Федерации было принято решение о помощи малому бизнесу в связи с пандемией covid19. Воспользоваться мы смогли потому, что в 2016 году были включены в реестр малого бизнеса, а затем вообще все жилищные предприятия были включены в реестр, как пострадавшие от пандемии.

1 245 944,32 руб. (25,4%) составляют расходы на обслуживание внутридомовых сетей и аварийное обслуживание ООО «Комфорт». Долг на конец года перед ООО «Комфорт» составляет 78 813,12 руб. Допущен из-за того, что 31 декабря 2020 года был объявлен выходным днем. 30 декабря средств на расчетном счете было недостаточно.

419 640,00 руб. (8,5%) израсходовано на санитарное содержание общего имущества. Это расходы на еженедельную уборку подъездов ООО «КлинингГрупп», дератизацию и дезинфекцию мест общего пользования «Центр дератизации» и пр.

На материалы и оборудование израсходовано **177 784,56 руб. (3,7 %)**

Текущий ремонт общего имущества оплачен юридическим лицам в сумме **644 610,00 руб. (13,1%)**. В основном это работы, перенесенные на 2020 год (ремонт в подъездах – доделали Лососинское шоссе) и работы по результатам осмотров состояния общего имущества.

Внеэксплуатационные расходы составили **174 835,89 (3,6%)**. Это ремонт и заправка картриджей, связь, почтовые расходы, содержание офиса, банк.

В 2020 году в кооперативе впервые были проведены работы по капитальному ремонту общего имущества за счет взносов на капитальный ремонт, накопленных собственниками на специальном счете. В МКД Хейкконена 18 жители всегда платили за отопление больше, чем в остальных домах. В 2020 году в доме подошло время замены ОДПУ на тепловую энергию и собственники дома приняли решение о модернизации теплового узла. Затрачено на выполнение данных работ **1 402 530,00 руб.** Установлен современный прибор учета «Мультикал» и все регулирующее оборудование. В результате с начала отопительного сезона от жителей данного дома не было ни одной жалобы на плохую циркуляцию горячей воды. Претензии по отоплению («Мультикал» реагирует на внешнюю температуру) были решены настройками оборудования. Претензии возникали, если были продолжительные отключения электроэнергии в этом районе «Древлянки». Также есть экономическая составляющая: обычно жители этого дома платили в отопительный период на 5 – 10 руб./м² больше, чем в остальных наших домах, сейчас платят не больше всех остальных, а относительно теплые зимние месяцы даже меньше (например декабрь 2020: Чкалова, 52 - 39,36 руб./м², Хейкконена 18 – 36,17 руб./м²).

О проверках.

В 2020 году не было проверок жилищной инспекции и муниципального контроля. Однако было судебное разбирательство о защите прав потребителя. Требование заключалось в том, чтобы снять с квитанции строку «текущий ремонт» в связи с начислением за замену стояка холодной воды. Решение о дополнительном начислении данных работ было принято



конференцией (общим собранием) а 2019 год. Данное дело закончилось в марте 2021 года. Суд в исковых требованиях истцу отказал.

Работа с должниками.

2020 год внес и в эту область много интересного. Например, был объявлен мораторий на начисление пени за просрочку платежей, приостановлена замена счетчиков и прочее. В результате было принято решение не расходовать средства на оплату государственной пошлины за иски в суд, а вести с должниками разъяснительную работу: письма с предупреждением, телефонные звонки. Особо злостные должники воспользовались мораторием на пени и погасили огромную задолженность (Х.18 – 525 тыс. руб. и 145 тыс. руб.). Эти средства были переведены в ПАО «ТГК-1» в счет погашения задолженности.

Однако, чем дольше оставались ограничения в некоторых отраслях экономики Петрозаводска, тем больше нарастала задолженность жителей. Просроченная задолженность жителей на 31.12.2020 г. составляет 1 043 562,76 руб.

О собраниях.

В 2020 году правление проводило общие собрания собственников в соответствии с распоряжением Главы Республики Карелия в форме заочного голосования:

На Хейкконена 18 – по модернизации теплового узла за счет средств фонда капитального ремонта. Принято 67,7% голосов собственников. Работы выполнены в полном объеме.

В мае на Лососинском шоссе, 22, корпус 1 – по ремонту дворового проезда. Кворума не было. Решение не принято.

В мае на Чкалова 52 – по ремонту дворового проезда. Кворума не было. Решение не принято.

В декабре 2020 года проводилось общее собрание членов ЖСК «Дружба-5» - отчет за 2019 год. Кворума не было.

Прения:

Вопрос: как проводится начисление СОИ по воде?

Ответ: СОИ – это разница между показаниями общедомовых приборов учета и показаниями и нормативом СОИ = ОДПУ – ИПУ – норматив.

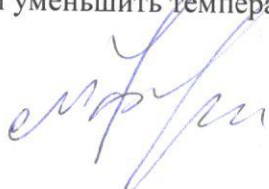
Вопрос: как считается СОИ в случае «залития» квартиры соседями. Куда попадает эта вода?

Ответ: если утечка произошла до счетчика, то данная вода попадает в расчет СОИ всем жителям дома, если после счетчика, то в начисление данной квартире, где произошла аварийная ситуация.

Вопрос: почему главный инженер кооператива никогда не делает контрольные осмотры индивидуальных приборов учета воды?

Ответ: контроль инженер проводит, однако не забывайте, что 2020 год - это пандемия по covid19 с большими ограничениями, поэтому контроль был возможен только по договоренности с собственником. Также мы старались попасть в квартиры, где передавались сомнительные показания. Кроме этого в программе по начислению платежей, в случае не передачи показаний в соответствии с 395 Правилами, первый месяц начисляется средний, затем норматив. После начисления норматива доступ для контроля показаний, как правило, обеспечивается.

Вопрос: почему в доме на Чкалова в квартирах приходится перекрывать радиаторы, что бы уменьшить температуру в квартире, а на «обратке» в квартирах наоборот холодно?



Ответ: это связано с отсутствием в доме принудительной циркуляции. На Хейккоена 18 в рамках модернизации теплового узла все необходимое оборудование было установлено, проблема решена. Также есть зависимость от температуры поступившего в дом ресурса, мы же сами не нагреваем и не охлаждаем воду для отопления.

Вопрос: кто должен кооперативу?

Ответ: как уже говорилось, просроченная задолженность граждан составляет 1 млн. 43 тыс. руб. Также 10 млн. нам должна бывшая бухгалтер Суловицкая О.Я.. Исполнительный лист повторно направлен в Службу судебных приставов, а 2020 году от неё поступило 1 тыс. 300 руб.

Вопрос: подавало ли Пархоменко 33 в суд для выделения своей доли от этих 10 млн.?

Ответ: по разделительному балансу мы передавали часть этих средств, но в судебном порядке жители Пархоменко 33 это не оформляли, соответственно пока исполнительный лист есть только у ЖСК «Дружба-5».

Поступило предложение закончить прения. Работу правления в 2020 году считать удовлетворительной и утвердить отчет о хозяйственной деятельности.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 4. Утверждение тарифа на содержание общего имущества (техническое обслуживание) на 2021 год.

Тариф 16 руб. 57 коп. утвержден в кооперативе на конференции 2018 года.

Все делегаты получили предложение правления по тарифу на 2021 год. Предлагается увеличить тариф до 17,35 руб.

Увеличивается статья «содержание и обслуживание ОИ» 8,06 до 8,66 руб.

Ремонт домофонов и замена стояков ХВС производится по заявкам жителей, оплата этих видов работ производится дополнительно по фактической стоимости выполненных работ. Делегаты могут уменьшить эту статью, если решат, что предложенные работы можно перенести на следующий год.

Увеличивается статья «Санитарное содержание ОИ» с 4,28 до 4,54 руб.

По этой статье необходимо принять решение о том, как кооператив будет исполнять Постановление санитарного врача РФ. Ежедневная влажная уборка подъездов, лифтов!!! Запланированных средств для этого недостаточно.

Уменьшается статья «Услуги по управлению» с 4,23 до 4,15 руб.

Данный тариф был предложен на голосование в декабре 2020 года. В голосовании приняли участие 40% членов ЖСК. Кворума не было и решение не принято. Но 93% проголосовавших членов ЖСК данный тариф приняли.

Также 93% членов кооператива, принявших участие в голосовании, согласны исключить первым этажам плату за лифт, а 91% членов ЖСК согласны на повышение тарифа за лифт в размере 5,58 руб.

Прения:

Вопрос: почему расходы на уборку подъездов оставлены на уровне прежнем уровне?

Ответ: при проведении отчетного собрания в декабре 2020 года, правлением было предложено увеличение расходов на уборку подъездов. Реакция граждан была крайне негативная (видимо это были граждане, не принимавшие участие в голосовании). А там предлагалось проводить две влажные и две сухие уборки в месяц.

Вопрос: как мы будем исполнять Постановление главного санитарного врача РФ № 3 от 28.01.2021 г.?

Ответ: СанПиН обязательны к исполнению, при этом согласно ч.1 ст. 3 Закона об обязательных требованиях, положения НПА, устанавливающие обязательные требования, должны вступать в силу либо с 1 марта, либо с 1 сентября соответствующего года, но не ранее чем по истечению 90 дней после официального опубликования. Срок 90 дней не выдержан, **СанПиН введены в действие с нарушение требования Закона об обязательных требованиях, имеющих более высокую юридическую силу.** Поэтому сейчас предлагается оставить действующий договор с клининговой компанией и предложить собственникам, как было раньше, графики уборки лестничных клеток.

Вопрос: может кооператив наймет уборщиц?

Ответ: для уборки 13 подъездов 9 – 10 этажных домов семь дней в неделю нам потребуется как минимум 4 уборщицы. Минимальная заработная плата в РК – 21 106,80 руб. + налоги. Итого уборка подъездов нам будет стоить более миллиона рублей, в три раза больше, чем сейчас. Мы на текущие ремонты планируем меньшие средства. Посмотрим, как будут убирать подъезды собственники своими силами.

Вопрос: почему в плане работ по текущему ремонту общего имущества не указано количество козырьков, площадь заменяемой в подъездах плитки, площадь кровли, которое(ую) планируется отремонтировать?

Ответ: данные средства заложены с учетом осеннего осмотра общего имущества, сейчас при весеннем осмотре будут составлены акты осмотра, поэтому закладывается n-ная сумма для корректировки плана.

Вопрос: проезды у домов мы ремонтируем за дополнительные средства?

Ответ: вопрос о ремонте асфальто-бетонного покрытия дворовых проездов, обустройство парковочных мест уже неоднократно выносился на общие собрания собственников. Работы дорогостоящие. Были попытки вступления в программу «Городская комфортная среда». Однако, либо граждан не устраивало предложение (хотя в прошлом году предложение было очень хорошим: 30% предоплата и рассрочка платежа от 4-х до 6-ти месяцев), либо решение по «Городской комфортной среде» принималось таким образом, что проекты не набирали необходимого количества баллов (минимальный процент софинансирования, отказ принять на баланс, отказ от участия в субботниках). В любом случае это наша собственность и расходы на ремонт несут собственники.

Вопрос: будем ли мы делать модернизацию тепловых узлов на Чкалова, 52 и Лососинском шоссе, д. 22, корпус 1.

Ответ: да, со средств накопленных на специальных счетах на капитальный ремонт домов по решению собственников этих домов. Решение принимается не менее чем 67,7 % голосов.

Поступило предложение: обсуждение тарифа на содержание общего имущества закончить, утвердить тариф на 2021 год в размере 17 руб. 35 коп. с предложенным перечнем работ по текущему ремонту. За выполненные работы и услуги, не включенные в состав утверждаемого тарифа, в том числе, ремонт домофонов, замену стояков ХВС, ремонт придомовых проездов начисление в квитанции как и прежде производить дополнительной строкой «текущий ремонт» в соответствии с актами выполненных услуг.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.



Вопрос 5. Выборы правления

В правление предложены следующие кандидатуры:

- от дома 22/1 Лососинское шоссе: Захарова Оксана Борисовна, Кононенко Игорь Сергеевич (член правления с 2018 года), Федорова Марина Ивановна (член правления с 2015 года), Хаяйнен Светлана Алексеевна, Шоршигина Екатерина Александровна (член правления с 2015 года – председатель кооператива);
- от дома 52, ул. Чкалова: Зайнулин Харис Исхакович (член правления с 2015 года),
- от дома 18 ул. Хейкконена: Милицкий Иван Викторович.

Поступило предложение: утвердить предложенные кандидатуры списком.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 6. Разное.

6.1. Предложено вновь избранному правлению в рабочем порядке решить вопрос о премировании технических работников (дворников и мусоросборщиков) за хорошее выполнение своих должностных обязанностей.

6.2. Предложено вновь избранному правлению в рабочем порядке решить вопрос об оплате лифтов жителями первых этажей (установка фиксированной платы).

Прения: нет

Поступило предложение: поступившие предложения правлению принять к сведению. Информацию о принятых решениях довести до граждан путем размещения на обратной стороне квитанции.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Председатель Конференции _____ /Шоршигина Е.А./

Секретарь Конференции _____ /Федорова М.И./

ДЕЛЕГАТЫ отчетной конференции ЖСК "Дружба-5" 2021 года, присутствующие на конференции

	Фамилия Имя Отчество	пасп. данные	Подпись
ЛОСОСИНСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 22, КОРПУС 1			
1	Савочкина Людмила Владимировна	кв. 57	
2	Хаяйнен Светлана Алексеевна	кв. 45	
3	Вересова Людмила Николаевна	кв. 104	
4	Калуцкая Марина Владимировна	кв. 111	
5	Ровина Лариса Михайловна	кв. 142	
	Лебидка Анатолий Петрович	кв. 207	
6	Иванов Михаил Владимирович	кв. 203	
7	Тарасенкова Мария Андреевна	кв. 224	
8	Лятти Татьяна Анатольевна	кв. 255	
9	Оськина Ирина Федоровна	кв. 260	
10	Лампу Валерий Матвеевич	кв. 256	
11	Григорьева Елена Петровна	кв. 241	
ХЕЙККОНЕНА, ДОМ 18			
12	Дружинин Александр Александрович	кв. 17	
		кв. 20	
13	Гурова Галина Васильевна	кв. 43	
14	Вылков Сергей Михайлович	кв. 48	
15	Кирей Александр Сергеевич	кв. 108	
	Милицкая Марина Александровна	кв. 112	
ЧКАЛОВА, ДОМ 52			
16	Харин Александр Михайлович	кв. 1	
17	Петров Вадим Борисович	кв. 13	
	Мингов Александр Михайлович	кв. 21	
	Дружинина Любовь Александровна	кв. 51	
18	Пироженко Геннадий Николаевич	кв. 63	
19	Судаков Геннадий Алексеевич	кв. 37	
	Филимонов Олег Николаевич	кв. 74	
	Черняков Юрий Михайлович	кв. 92	
20	Карпин Михаил Анатольевич	кв. 108	