

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

г. Петрозаводск

26.03.2024 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) членов ЖСК «Дружба-5» - офис кооператива по адресу: г. Петрозаводск, Лососинское шоссе, дом 22, корпус 1, квартира 5

Начало проведения конференции(общего собрания) – 19⁰⁰ часов

Окончание – 21¹⁰ часов

Присутствовали:

1. Председатель правления – Шоршигина Екатерина Александровна
2. Члены правления: Федорова Марина Ивановна, Зайнулин Харис Исхакович, Захарова Оксана Борисовна, Кононенко Игорь Сергеевич.
3. Члены ревизионной комиссии: Малашова Валентина Николаевна, Порваль Людмила Валентиновна

4. Делегаты конференции:

В соответствии с Реестром (приложением № 6)

На конференцию избрано 28 делегатов: по основному списку 23 делегат, по дополнительному списку 5 делегатов. Присутствует на конференции:

- 20 делегатов конференции;
- собственник жилого помещения № 109 ул. Хейкконена.

Кворум имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ (КОНФЕРЕНЦИИ)

1. Выборы председателя и секретаря конференции (общего собрания) членов ЖСК «Дружба-5» .
2. Выборы счетной комиссии.
3. Отчет ревизионной комиссии.
4. Отчет правления по финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год.
5. Утверждение сметы/плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
6. Выборы Правления ЖСК «Дружба-5»
7. Выборы ревизионной комиссии.

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 – 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.

Предложено: Счетную комиссию не выбирать, голосование проводить простым поднятием руки.

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

Решение принято единогласно.

Вопрос 3. Отчет ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия ЖСК «Дружба-5», руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом кооператива, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности кооператива за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. с целью объективной и независимой проверки этой деятельности, оценки деятельности правления кооператива и выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК в рамках обязательных платежей. Полный текст отчета ревизионной комиссии прилагается (Приложение № 7).

Предложено: утвердить отчет ревизионной комиссии.

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

Решение принято единогласно.

Вопрос 4. Отчет правления о финансово-хозяйственной деятельности за 2023 г.

Финансовая деятельность кооператива ежегодно проверяется ревизионной комиссией. Результаты проверки за 2023 год будут размещены на сайте кооператива zhskdruzhba5.ru в разделе: *Информируем → Показатели финансовой деятельности.*

1. Всего на расчетный счет поступило 26 237 815, 74 рубля, в том числе от аренды общего имущества (помещение в МКД Лососинское шоссе, 22/1 – 105 600 руб. и за размещение оборудования Связьсервис – 15 600 руб.). С начала 2024 года арендатор прекратил договор аренды помещения на Лососинском шоссе.

Просроченная задолженность граждан перед кооперативом увеличилась и на 31.12.2023 г. составляет 1 382 794,41 руб., что больше чем в 2022 году на 329 005, 30 руб.

Из поступившей суммы на коммунальные услуги израсходовано 18 263 676,27 руб., в том числе:

- ООО «КЭО» (вывоз мусора) – 1203350,79 руб.
- ОАО «Водоканал» (ХВС и водоотведение) – 3285948,88 руб.
- ПАО «ТГК-1» (ГВС и отопление) – 13774376,61 руб. Перед ПАО «ТГК-1» у кооператива имеется просроченная задолженность – 526 533,97 руб. Общая задолженность по

ГВС и отоплению на конец 2023 года кооператива перед ТГК- 1 составляет 2 462 751,39 руб., жителей перед кооперативом 2 472 775,60 руб.

2. По специальным счетам:

До марта 2025 года во всех наших домах должны быть капитально отремонтированы лифты, поэтому в феврале 2023 года во всех домах проводились общие собрания собственников, однако кворума не было. Второй раз собрания были проведены в ноябре-декабре 2023 г. По итогам этих собраний специальные счета домов Лососинское шоссе 22/ и Хейкконена 18 были закрыты, а остатки средств переданы в «общий котел» Фонда капитального ремонта Республики Карелия (передано 3127757,38 руб. – Л.ш., 1856489,90 руб. – Хк.18). По дому Чкалова 52 в марте 2024 г. в Фонд РФ направлен протокол об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, спец.счет пока не закрыт, т.к. проводится проверка протокола. (протоколы Хк.18 и Л.ш. 22/1 сдавали 29.12.23 г., а спец.счета закрыли только в начале февраля 2024 г.). Замена лифтов должна быть проведена в 2024 году. Хочется отметить сам процесс голосования: 37% голосуют сразу, еще 37% голосуют после напоминания, размещенного на обратной стороне квитанции, а для того чтобы был кворум остальным собственникам приходится напоминать лично. Плохо то, что на очную часть голосования приходит очень мало собственников. Многие жители волнуются за льготы по капитальному ремонту. И кооператив, и Фонд капитального ремонта направляют уведомления в Соцзащиту об изменении способа накопления средств на капитальный ремонт многоквартирного дома. Соцзащита 15-го числа каждого месяца передает данные в ЕРЦ. Первое начисление для Фонда сделано за февраль месяц, данные Соцзащита передает в ЕРЦ 15-го марта, следовательно, в апреле ждем льготу.

3. На 2023 год статью «Управление, содержание и ремонт общего имущества» планируемая сумма - 7 942 306,94 руб. Поступило от граждан - 7 829 945,79 руб., что меньше на 112 361,15 руб.

Израсходовано 7 776 468,05 руб.

Самая большая сумма (2061751,35 руб., больше на 135416,69 руб.) израсходована на санитарное содержание общего имущества. Это связано:

- во-первых, на механизированную уборку территории вместо запланированных 47 тыс. руб. израсходовано 88 тыс. руб. Причина – аномальные снегопады
- во-вторых, больше средств израсходовано на дополнительные уборки в подъездах и уборку тех. этажей (план 91 тыс. руб., по факту 121 тыс. руб.).
- в-третьих, с болезнями технического персонала (оплата части больничного + оплата заместителю).

На 231 тыс. руб. меньше потрачено на текущие ремонты: не выполнены работы по ремонту межпанельных швов и замене плитки в подъездах (подвели подрядчики).

Выполнены работы по косметическому ремонту входной зоны в подъездах Лос. ш., произведен ремонт козырьков подъездов и лоджий на Хк. 18 и Л.ш., заменены две входные двери (Л.ш. 5 п. и Чк. 52 2п.), закончен косметический ремонт в 3-м подъезде Чк. 52, по предписанию РСО заменен ОДПУ_{хвс} на Лос. ш., на Чк. 52 заменен стояк ХВС (по решению собственников), восстановлен колодец на придомовой территории Лос. ш., по заявкам жителей проводились ремонты домофонов, регулярно проводились работы по удалению граффити с фасадов домов и входных дверей, производилась замена доводчиков. Собственники, проживающие на Хк. 18 в 3 п. приняли решение об установке нового домофона и дополнительно установили в подъезде две камеры видеонаблюдения. Стоимость

работ по установке и ремонту домофонов, замена стояка начислена жителям дополнительно.
В

4. Проверки.

В 2023 году изменилась система оплаты налогов в бюджет. При проверке ФСС были выявлены нарушения по срокам оплаты, предъявлен штраф 500 руб.

Получено предупреждение от Инспекции по труду о необходимости проведения освидетельствования рабочих мест (это у нас сделано пять лет назад сроком на 10-ть лет).

Также были предупреждения от Службы Заказчика о содержании контейнерной площадки на Лос.ш.

Предупреждение МЧС о недопустимости хранения мебели, стройматериалов, велосипедов, колясок и прочего на лестничных клетках, на межэтажных пролетах и во входной зоне.

Обращение граждан в администрацию г. Петрозаводска по замене лифтов.

Государственная жилищная инспекция предписание об устранении незаконного дополнительного начисления. Предписание было вынесено после поступления жалобы от собственника, непосредственно принимавшего участие в собрании по установке нового домофона и принятии решения о способе платы за его содержание. После предоставления всех документов предписание было отменено.

5. Об уборке.

Уборка в подъездах производится **еженедельно** клининговой компанией «КлинингГрупп». Работаем с этой компанией с 2011 года. Нарекания на её работу бывают, но к оплате предъявляются акты, подписанные жителями. Если главный инженер или председатель видит некачественно выполненную работу, к руководству компании направлялась жалоба и работа переделывалась. Но иногда собственники сами не желают поддерживать порядок в своих подъездах: рассыпался мусор – не подбираем, не входит пакет с мусором в мусороклапан – ставим рядом, а иногда даже выливаем в мусороклапан жидкие отходы (остатки пищи, остатки лакокрасочной продукции).

Для полноценного контроля за уборкой правление предлагает выбрать в подъездах ответственных граждан и доверить им проверку и подписание актов выполненных работ. Номера квартир этих собственников будут сообщены Подрядчику. Подписи от других собственников в этом случае приниматься не будут.

5. Работа с должниками.

Просроченная (более 2-х месяцев) задолженность жителей перед кооперативом составляет 1 382 794,41 руб. В 2023 года на граждан, имеющих долги по ЖКУ подготовлено 17 заявлений на выдачу судебных приказов, 6 погашено в досудебном порядке, 11 заявлений на выдачу судебных на сумму 628 232 руб. направлено в Мировой суд г. Петрозаводска и г. Медвежьегорска. Взыскано приставами 431 227 руб. Кроме судебных приказов уведомления регулярно направляются жителям заказными письмами и размещаются на квитанциях. В доме Лос. ш. есть квартира, в которой не найдено наследственное дело, задолженность накапливается, имущество может быть признано выморочным – направлено заявление в мэрию города.

На 31.12.23 г. просроченная задолженность жителей составляет:

- Лососинское шоссе 22/1 – 699 086,24
- ул. Хейкконена, д. 18 – 565815,29
- ул. Чкалова, д. 52 – 117 892,88

В 2023 году собираемость средств составляет 97 – 98,5 %
ЖСК «Дружба-5» своевременно оплачивает все текущие счета, кроме ПАО «ТГК-1» (отопление и горячая вода), задолженность перед которым равна задолженности жителей.

6. О собраниях.

Как уже говорилось выше, в кооперативе проводились общие собрания по изменению способа формирования фонда капитального ремонта и вступлению в программу «Комфортная городская среда». Первый раз в марте собрания не состоялись из-за отсутствия кворума. Второй раз эти же вопросы ставились на голосование в ноябре 2023 года. По результатам голосования в двух домах: Хейкконена 18 и Лососинское шоссе 22/1 специальные счета закрыты, остатки накопленных средств переданы в Фонд капитального ремонта Республики Карелия. Протокол по дому 52 ул. Чкалова в кооператив поступил в конце февраля и был направлен в Фонд капитального ремонта и жилищную инспекцию

Отчетная конференция в 2023 году проводилась дважды: в очной форме не было кворума, поэтому далее конференция была проведена в заочной форме.

Все цифры финансового отчета правления представлены в Приложении № 8. Также на информационных стендах были размещены отчеты по каждому дому (Приложения №№ 9, 10, 11).

Прения:

Вопрос: Как дальше будет происходить передача документации по специальному счету дома 52, ул. Чкалова?

Ответ: 25 марта в кооператив поступил запрос от Фонда капитального ремонта о предоставлении всей документации, касающейся специального счета. Это и договора по проведенным работам по капитальному ремонту, акты выполненных работ, протоколы собраний, банковские документы и пр.

Вопрос: Почему нет информации о голосовании по программе «Комфортная городская среда».

Ответ: Обычно результаты голосования в виде выписки из протокола печатаются на обратной стороне квитанции, размещаются на информационном стенде в подъезде и в системе ГИС ЖКХ. Не размещение результатов голосования в подъездах и на квитанции является упущением и в ближайшее время результаты голосования будут размещены на информационных стендах. В ГИС ЖКХ протоколы были размещены своевременно.

Поступило предложение закончить прения. Работу правления в 2023 году считать удовлетворительной и утвердить отчет о хозяйственной деятельности.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 5. Утверждение сметы/плана работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению на 2024 год.

На конференции (протокол № 1 от 19.04.2022 года) было принято решение о том, что «Размер платы за услуги, работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексировать. Индексацию производить ежегодно на размер инфляции за предыдущий период по данным Центрального Банка Российской Федерации. Индексация производится путем умножения размера платы за жилое помещение («содержание ОИ») на величину размера инфляции. Начисление платы с учетом увеличения на размер инфляции

производить в расчетном периоде после проведения отчетного собрания членов ЖСК «Дружба-5», но не позднее 01 мая».

Инфляция 7,42. Соответственно новый тариф может быть увеличен на 25,30 руб. х 7,42 % = 1,88. Тариф 25,30 + 1,88 = 27,18 руб.

Правление предлагает рассмотреть тариф в размере **26,70 руб.**

Повышаются расходы на оплату услуг:

- ООО «Комфорт» с 4,41 до 4,7 руб.

- ООО «КлинингГрупп» с 1,42 до 1,60 руб.

- увеличивается минимальный размер оплаты труда технических работников (мусоросборщики и дворники) и соответственно увеличиваются статьи по уборке мусорокамер (мусоросборщик) с 1,55 до 1,69 , по уборке придомовой территории с 2,22 до 3,05 руб./м²

- увеличены расходы на управление с 4,22 до 4, 63 руб. Пока оставлена паспортная служба, т.к. заочное голосование в прошлом году было 50/50. Сейчас вообще закрыт «Паспортный стол» и все граждане ходят в миграционную службу по адресу ул. Кирова, д. 8. Договора с УО и жилищными кооперативами на предоставления реестров жителей миграционная служба не заключает. Это очень затрудняет работу с населением, в том числе и с должниками.

Также сейчас проводится обследование канализационных стояков, требуется как минимум замен трех стояков.

Прения:

Вопрос: почему до сих пор у нас существует паспортная служба, если по закону мы не имеем права оказывать платные паспортные услуги?

Ответ: Кооператив не оказывает платных услуг, все справки выдаются бесплатно, передача документов на регистрацию и снятие с регистрации осуществляется бесплатно. В тарифе заложена сумма на должностную единицу. Такие должности существуют не только в нашем кооперативе, но и в других кооперативах, а также в некоторых ТСЖ. Предлагаем проголосовать за строку сметы отдельно.

Поступило предложение провести голосование за то, чтобы оставить в смете статью «паспортная служба»

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Поступило предложение: обсуждение сметы/плана на 2024 год закончить, утвердить тариф на 2024 год в размере 26 руб. 70 коп. с предложенным перечнем работ по текущему ремонту. За выполненные работы и услуги, не включенные в состав утверждаемого тарифа, в том числе, ремонт домофонов, замена стояков ХВС, ремонт придомовых проездов начисление в квитанции, как и прежде, производить дополнительной строкой «текущий ремонт» в соответствии с актами выполненных услуг. Вопрос по замене канализационных стояков решать с собственниками в рабочем порядке.

За – 19 чел.

Против – 1 чел.

Воздержались – нет

Решение принято.

Вопрос 6. Выборы правления

В правление предложены следующие кандидатуры:

- от дома 22/1 Лососинское шоссе: Захарова Оксана Борисовна (член правления с 2021 года), Кононенко Игорь Сергеевич (член правления с 2018 года), Федорова Марина Ивановна (член правления с 2015 года), 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: Милицкая Марина Александровна и Дубровская Екатерина Игоревна.

Поступило предложение: утвердить предложенные кандидатуры списком.

За – 20 чел.

Против – нет.

Воздержались – нет

Решение принято единогласно.

Вопрос 7. Выборы ревизионной комиссии.

Согласно п. 4.4 Устава ЖСК «Дружба-5» в ревизионную комиссию должно быть избрано не менее 3-х человек. В связи с тем, что в ревизионной комиссии отказалась работать Секаева Е.В. (была в составе комиссии с 2015 года), в комиссии осталось два человека.

Поступило предложение:

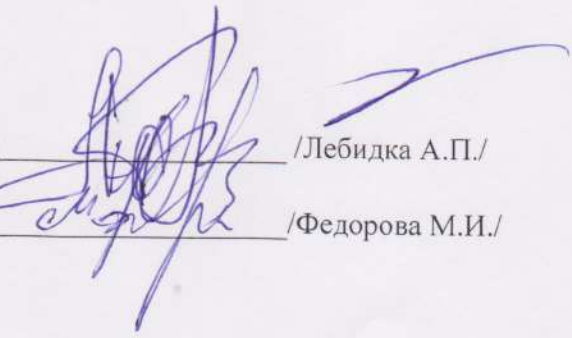
1. голосование по этому вопросу не проводить;
2. если, в течение года не будет сформирована ревизионная комиссия, правление кооператива будет решать вопрос об аудиторской проверке. Оплата услуг аудита будет включена в смету 2025 года.
3. рекомендовать правлению довести эту информацию до всех членов кооператива

ПРИЛОЖЕНИЯ:

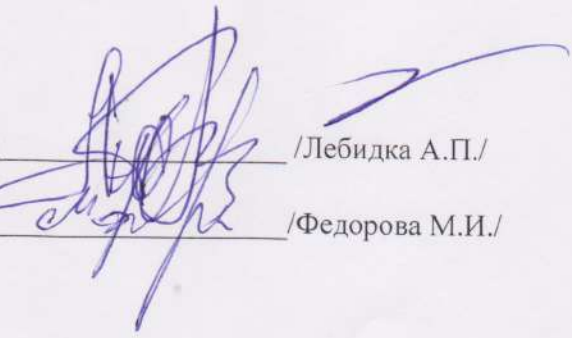
1. Объявление в подъезд о конференции (общем собрании) членов ЖСК «Дружба-5» от 22.02.2024 г.
2. Объявление в подъезд о конференции (общем собрании) членов ЖСК «Дружба-5» от 13.03.2024 г.
3. Объявление в подъезд о конференции (общем собрании) членов ЖСК «Дружба-5» от 23.03.2024 г.
4. Приглашение делегату конференции (общего собрания) членов ЖСК «Дружба-5»
5. Реестр вручения делегатам отчетно-выборной конференции ЖСК «Дружба-5» приглашений на конференцию
6. Список делегатов ЖСК «Дружба-5», присутствующих на конференции.
7. Отчет ревизионной комиссии за 2023 год
8. Отчет правления по финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год.
9. Отчет ЖСК «Дружба-5» о выполненных работах (услугах) в МКД Лососинское шоссе, дом 22, корпус 1
10. Отчет ЖСК «Дружба-5» о выполненных работах (услугах) в МКД дом 52, ул. Чкалова
11. Отчет ЖСК «Дружба-5» о выполненных работах (услугах) в МКД дом 18, ул. Хейкконена

12. План (смета) по содержанию и текущему ремонту общего имущества (техническое обслуживание) на 2024 год.
13. Список кандидатов в члены правления.
14. Реестр членов ЖСК «Дружба-5» мкд Лососинское шоссе, д. 22, корп. 1
15. Реестр членов ЖСК «Дружба-5» мкд ул. Чкалова, д. 52.
16. Реестр членов ЖСК «Дружба-5» мкд ул. Хейкконена, д. 18

Председатель Конференции _____

 /Лебидка А.П./

Секретарь Конференции _____

 /Федорова М.И./