



Потребительский жилищный кооператив «ПОЛЁТ»

140003, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. ЛЮБЕРЕЦЫ, ПОЧТОВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ-3, ДОМ 82
Тел. (495) 503-90-06, 503-44-66, 741-51-25, Факс. (495) 741-51-24
E-MAIL: PGK.POLET@MAIL.RU

Исх. № 38/14 от 21.05.2014 г.

На № _____ от _____ 20__ г.

Членам ПЖК «Полет»

Собственникам жилых помещений и
жителям дома № 82 ПЖК «Полет»

Открытое письмо правления ПЖК «Полет»

**Уважаемые члены ПЖК «Полет»!
Уважаемые собственники жилых помещений!
Уважаемые жители!**

Членом ПЖК «Полет» г-ном Рахимовым Р.Ф. был направлен в адрес правления и распространен среди членов Кооператива, собственников жилых помещений и жителей нашего дома перечень вопросов по деятельности Кооператива в части содержания общего имущества многоквартирного дома.

Не принимая во внимание вздорные обвинения правления в воровстве, обмане, выдвинутые г-ном Рахимовым Р.Ф. (очевидно, это является предметом отдельного разбирательства в суде), представляем ответы правления по существенным вопросам деятельности Кооператива.

Вопрос. Почему принимаем тариф на содержание и обслуживание жилья в размере, утвержденном Люберецкой Администрацией - 39,19 руб./кв. м.? В домах Люберецкой управляющей компании (№ 68, 78) тариф на содержание жилья ниже утвержденного.

Ответ. В 2006г. решением общего собрания членов ПЖК «Полет» принята тарифная политика нашего Кооператива, определяющая формирование затрат на содержание и ремонт дома. Согласно принятой политике, затраты на содержание и ремонт формируются из двух источников поступления денежных средств:

- целевые взносы собственников жилых помещений, определяемые исходя из тарифов, установленных Люберецкой администрацией (в настоящее время тариф установлен в размере 39,19 руб./м²);
- средства, поступающие от аренды нежилых помещений.

На денежные средства, собираемые с собственников жилых помещений, выполняются все основные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома,

объем которых устанавливается постановлениями и распоряжениями Правительства и соответствующих министерств РФ и Московской области. Из этих же средств оплачивается административно-управленческий персонал (бухгалтерия, комендант).

Из средства от аренды нежилых помещений оплачиваются следующие виды дополнительных работ и услуг по содержанию, капитальному ремонту общего имущества, в том числе на заработную плату (вознаграждение) отдельных категорий сотрудников и членов правления ПЖК «Полет», а именно:

- работы по капитальному ремонту общего имущества, включая мероприятия по энергосбережению;

- заработная плата (вознаграждение) членов правления и сотрудников кооператива, в том числе:

- ✓ заработная плата лифтеров-диспетчеров;
- ✓ заработная плата вахтеров;
- ✓ заработная плата паспортиста;

- оплата электроэнергии мест общего пользования;

- оплата услуг телесети (антенна) по договору с подрядной организацией;

- оплата процентов по жилищно-коммунальным платежам жителей дома;

- прочие расходы (оплата услуг банка, оплата налога на землю и др.).

В результате реальные затраты на содержание дома составили в 2013г. не **39,19** руб./м², а **67,31** руб./м².

Кроме того, со 2-го полугодия 2013г. из средств от аренды оплачиваются дополнительные расходы от введения двухкомпонентного тарифа на горячую воду (мы в Кооперативе пока не переходили на новый двухкомпонентный тариф на ГВС), а в 2014г. - на оплату части расходов коммунальных ресурсов общедомовые нужды.

Часть жильцов дома, как следует из выступлений г-на Рахимова Р.Ф. и др., предлагают другой вариант расходования средств от аренды – направить их на снижение тарифа на содержание и обслуживание, т.е. грубо говоря, «проесть их». Правление с пониманием относится и к таким мнениям, особенно с учетом значительного ежегодного роста тарифов по всем составляющим жилищно-коммунальных услуг.

Однако, от членов Кооператива не поступает каких-либо конкретных, аргументированных предложений на этот счет. Если члены Кооператива считают что упомянутая выше тарифная политика в настоящее время не соответствует нашим потребностям, правление инициирует обсуждение этого вопроса в любой доступной форме. Но при этом мы должны понимать и четко себе представлять, от каких дополнительных работ и услуг мы можем отказаться.

Кстати, в смете на 2014г. не предусмотрено повышение действующего тарифа на содержание и ремонт во 2-м полугодии, что приведет к снижению нашего тарифа по сравнению с Люберецким на 4-5%. Во 2-м полугодии планируется провести ряд мероприятий по снижению затрат на содержание и ремонт дома, что позволит существенно компенсировать повышение платежей по ЖКХ, связанных с введением платы за капитальный ремонт.

Что касается утверждения: «в домах Люберецкой управляющей компании тариф на содержание и ремонт жилья ниже утвержденного», то это не соответствует действительности. В квитанциях на оплату ЖКУ для домов, обслуживаемых ОАО ЛУК, вносятся отдельно услуги по содержанию жилья в размере тарифа 30,50 руб./м² и по текущему ремонту жилья – 8,69 руб./м², итого - 39,19 руб./м².

Жители домов, обслуживаемых ОАО ЛУК, оплачивают дополнительно, в отличие от нас:

- стоимость установки общедомовых приборов учета (для трехкомнатной квартиры это примерно 90 руб.;
- стоимость обслуживания домофона – 30-40 руб.;
- стоимость подключения к телесети – 80 руб.;
- оплату вахтеров – 300-350 руб.;
- проценты, взимаемые при оплате ЖКУ (2-3%) – 110-160 руб. в среднем.

Вопрос. Почему такие большие суммы перечисляются в ЗАО «Прометей». Согласно Распоряжения Департамента ЖКХ и благоустройства Правительства г. Москвы часовые тарифные ставки: дворник - 91,0 руб./час, уборщик лестничных клеток - 76,27 руб./час, уборщик мусопроводов - 80,34 руб./час, рабочий технической эксплуатации жилищного фонда шестого разряда - 103,75 руб./час.

Ответ. ЗАО «Прометей» выполняет не только работы по санитарно-техническому содержанию (уборке) мест общего пользования и придомовой территории, но и по обслуживанию дома. Как и любая другая организация, выполняющие работы по санитарно-техническому содержанию и обслуживанию многоквартирного дома, смету затрат на данные виды работ составляет исходя не только из почасовых тарифных ставок, а прежде всего согласно технических характеристик дома: общей площади, в том числе площади придомовой территории, количества подъездов, этажей, квартир, жителей, лифтов, общедомовых приборов учета и др.

Для расчета стоимости затрат взята общая площадь дома – 9.649,6 м², включая площадь убираемой придомовой территории – 6.993,0 м² (асфальтовые дороги, стоянки, отмостки, тротуары и др., газоны, детская площадка и т.д.)

В смету расходов включены не только уборщики и дворники, но и рабочие других специальностей, обслуживающих дом: слесари-сантехники, плотники, кровельщики, электрогазосварщики и др.

За 2013г., например, рабочими ЗАО «Прометей» по нашим заявкам (без учета заявок жильцов) выполнены следующие основные работы:

- подготовка дома и инженерных систем к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации по планам Люберецкой администрации;
- подготовка тепловых сетей к отопительному периоду для приемки Люберецкими теплосетями;
- косметический ремонт в подъездах;
- перенос ограждения детской площадки для обеспечения проезда пожарной техники;
- периодическая (2-3 раза в год) побелка фасада здания;
- оперативное устранение протечек в системах ГВС, ХВС, в том числе с использованием электрогазосварки;
- ремонт и замена лестничных дверей;
- текущий ремонт системы электроснабжения (замена электропроводки, светильников, электроламп – всего за год 361 шт. светильников и ламп);
- покраска ограждений, бордюров;
- ремонт контейнеров для сборки мусора и др.

При этом материалы и запасные части обеспечиваются за счет ЗАО «Прометей».

Общая ежемесячная стоимость работ по смете, с учетом достигнутого договорного снижения примерно на 11%, на 2014г. составляет 255.000 руб. Сметный расчет является приложением к договору и с ним можно ознакомиться в бухгалтерии.

К слову, такой же объем работ по содержанию и ремонту нашего дома оценен Люберецкой управляющей компанией в ежемесячную стоимость около 375.000 руб.

Вместе с тем, учитывая мнение членов Кооператива, с целью оптимизации расходования денежных средств, снижения затрат на содержание и ремонт дома, правление планирует со 2-го полугодия с.г. перейти на полное обслуживание дома собственными средствами, привлекая при необходимости выполнения трудоемких и сложных работ подрядные организации.

Вопрос. Какая цена аренды 1 кв.м. нежилого помещения в доме? Я уже писал: в 2011 году – 1158 руб./кв.м. в месяц. В 2014 году в новом построенном здании почты и Сбербанка городка – 1470 руб./кв.м. в месяц без телефона и мебели. Да и у нас рядом метро, инфраструктура развитая и красная цена 1500,0руб./кв.м. в месяц и более, но не 700,0-800,0 руб./кв.м. в месяц. «Я бы не задавал этот вопрос, если бы мне показали документы арендаторов. Но как мне сказали: при заключении договора аренды они не требуют учредительных документов».

Ответ. Данные по стоимости аренды нежилых помещений приведены в таблице.

	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.
Средняя арендная ставка, руб./кв. м	773	847	927	1030
Средняя стоимость 1 кв. м нежилого помещения, сданного в аренду, руб.	764	826	898	1014

Как видно из таблицы, в среднем ежегодный рост арендной ставки и стоимости аренды составляет около 10%.

Откуда г-ном Рахимовым взята цифра 1158 руб./кв.м. в месяц? Г-ну Рахимову в марте 2012г. и январе 2013г. под роспись были представлены все затребованные им документы, в том числе договоры аренды.

Что касается сравнения стоимости аренды офисных помещений в нашем и других аналогичных домах городка «Б» и мкр. Жулебино. На сайтах агентств по недвижимости, а также на одном из самых распространенных сайтов бесплатных объявлений в сети Интернет - www.avito.ru в период с апреля по май с.г. можно, например, было найти следующие данные по стоимости аренды офисных помещений:

- офисный центр по ул. Привольная, д.70, к. 1 – от 1.140 до 1.800 руб./кв. м;
- ул. Маршала Полубоярова, д. 8 – 1.500 руб./кв. м;
- ул. Тарханская, д. 3 – 1.000 руб./кв. м;
- городок «Б», д. 64а – 1.150 руб./кв. м;
- городок «Б», д. 66 – 1.000 руб./кв. м;
- городок «Б», д. 49 – 656 руб./кв. м.
- городок «Б», д. 54а (здание, где расположены Сбербанк и почта) – 1200 руб./м²

полезной площади.

Как видно, представленные данные расходятся с приведенными выше утверждениями г-на Рахимова.

Особенностью наших офисных помещений, снижающей их коммерческую привлекательность для потенциальных арендаторов, является большая доля вспомогательных, непроизводственных помещений (вестибюли, коридоры, тамбуры и др.) – свыше 30% от общей площади. С учетом этого стоимость аренды только «полезных помещений» в нашем доме будет соответственно выше. Так, стоимость аренды полезных площадей в 2013г. составила 1.675 руб./кв. м.

Наши партнеры - агентства по недвижимости, в числе которых одно из самых крупных в нашем районе – «Капитал недвижимость», в течение длительного времени не могли предложить нам арендатора на имевшиеся свободные помещения по цене 1400-1500 руб./м². В связи с этим мы вынуждены были снизить арендную ставку до 1200-1300 руб./м².

По поводу предоставления учредительных документов арендаторов. Во-первых, факт представления или не представления учредительных документов при заключении договора аренды никак не связан со стоимостью аренды. Во-вторых, законодательство РФ не устанавливает четких требований к перечню документов, представляемых Сторонами, заключающими какие-либо договоры гражданско-правового характера. Статьей 434, пункт 2 Гражданского кодекса РФ установлено, что договор считается заключенным в письменной форме, если он составлен в виде одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телефонной, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Тем не менее, по существующей практике к договору могут прикладываться или предъявляться при заключении договора документы, подтверждающие надлежащую регистрацию юридического лица и правомочность его представителя. Такими документами являются:

- Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего Договор, заверенную печатью организации и подписью ее руководителя;
- Копия Свидетельства Государственной налоговой инспекции о постановке юридического лица на учет в налоговом органе, заверенную печатью организации и подписью ее руководителя
- Копия Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выданного Министерством РФ по налогам и сборам, заверенную печатью организации и подписью ее руководителя (или Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, если оно выдано Министерством РФ по налогам и сборам).

Что касается требования г-на Рахимова представить ему учредительные документы арендаторов – учредительный договор, устав, то это абсолютно не законно. Учредительные документы арендаторов он может при необходимости получить сам, используя для этого возможности сети Интернет.

Чем обусловлено это требование - становится понятным, если принять во внимание распускаемые г-ном Рахимовым слухи о том, что председатель правления ПЖК «Полет» является учредителем одного или нескольких организаций - арендаторов.

Вопрос. Почему просите Люберецкую Администрацию увеличить нормативы? В отчете за 2013 год указано - среднемесячное потребление тепловой энергии на 1 кв.м. - 0,0126 Гкал/кв.м. Такая цифра получается, если мы оплачиваем за арендаторов. Фактически за 2013 год среднемесячное потребление тепловой энергии на отопление 1 кв.м. - 0,0115 Гкал/кв.м. Распоряжением Министерства строительного комплекса и ЖКХ Московской области № 28 от 31 августа 2012 года установлен норматив потребления тепловой энергии на отопление (если бы не было прибора учета) - 0,0098 Гкал/кв.м.

Ответ.

1. В марте 2011г. правление ПЖК «Полет» обратилось в Люберецкую Администрацию с запросом: не предполагается ли пересмотр Нормативов потребления гражданами коммунальных услуг, утвержденных решением Совета депутатов Люберецкого района от 26.12.2007г. № 272/30, с целью более полного их соответствия реальным затратам на тепловую энергию. Причина запроса была обусловлена тем, что при расчетах за тепловую энергию с жильцами по существовавшим в 2011г. тарифам необходимо было использовать нормативы потребления. В результате между начислениями ПЖК «Полет» гражданам – жильцам дома и начислениями Люберецкой теплосети за потребленную тепловую энергию по дому в целом образовывалась большая разница. В 2010г. эта разница составила значительную сумму – 540.640 руб.

2. С 2012г. ПЖК «Полет» перешел в полном объеме на порядок предоставления коммунальных услуг и расчеты за коммунальные ресурсы по реальному потреблению, определенные «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

Наш дом, как известно, оборудован общедомовыми приборами учета. В подавляющем большинстве квартир также установлены водосчетчики. При этом использование каких либо нормативов при расчетах за коммунальные ресурсы не соответствует требованию законодательства РФ.

Гражданский кодекс РФ, ст. 544 определяет, что оплата энергии производится за фактически потребленное количество энергии в соответствии с данными учета. Жилищным кодексом РФ (ст. 157) также установлено, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям приборов учета.

3. Приведенный г-ном Рахимовым норматив потребления тепловой энергии на отопление в размере 0,0098 Гкал/кв. м не соответствует действительности. Во-первых, этот норматив существовал ранее только для домов постройки после 1999г. Во-вторых, «Нормативами потребления коммунальных услуг в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления», утвержденными распоряжением Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства МО от 31.08.2012г. № 28 (в редакции распоряжения Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства МО от 23.08.2013г. № 122), для домов постройки до 1999г. и этажностью свыше 16 установлено значение 0,0261 Гкал/кв.м.). Да и вообще эти нормативы сейчас не действуют, поскольку вводятся в действие с 01.01.2015г.

4. Среднемесячное потребление тепловой энергии на отопление - 0,0126 Гкал/кв.м., приведенное в Отчете правления, рассчитано исходя из показаний

общедомового прибора учета и отапливаемой площади дома (без учета арендуемых площадей). Этот показатель соответствует потреблению других аналогичных домов в городке «Б». Так, например, в доме № 62 составляет 0,0124 Гкал/кв.м., в доме № 86 – 0,02 Гкал/кв.м.

Среднемесячное потребление тепловой энергии на подогрев горячей воды в 2013г. составил 0,75 Гкал/куб. м. Для сравнения: в доме № 86 этот показатель составил 0,71 Гкал/куб. м.

5. Что касается оплаты коммунальных услуг за арендаторов, то это чистой воды популизм, ибо начисленная арендаторам стоимость коммунальных услуг в 2013г. составила 3,1% от стоимости данных услуг по дому. Практически это на уровне погрешности расчетов.

Вопрос. Почему хотите убрать вахтеров и заварить мусоропроводы. Надо ввести трехсменную работу вахтеров.

Ответ. Ни в одном документе правления нет ни слова о намерении убрать вахтеров и заварить мусоропроводы. Равно как на эту тему не высказывался ни один из членов правления. Откуда взяты подобные слухи? Если бы существовали конкретные планы заварить мусоропровод, то тогда бы мы не производили работы по ремонту мусоропроводов - в 2013г. проведена замена во всех подъездах 64 ковшей мусороприемников, большая часть из которых пришла в негодность. На эту работу затрачено 188.190 рублей.

Однако, следует отметить, что значительная часть членов Кооператива, собственников жилых помещений высказывается за то, чтобы заварить мусоропроводы, а также убрать вахтеров. Приводятся в пример другие дома городка «Б», в том числе и кооперативные, где нет ни мусоропроводов, ни вахтеров. Правление не может игнорировать подобные мнения, и поэтому в 2013г. высказывалось предложение провести письменный опрос среди жителей дома по данным вопросам, чтобы выяснить мнение большинства. Такой опрос можно было бы сделать в 2014г.

Вопрос. Субсидирует ли Люберецкая Администрация в 2014 году ремонт придомовой территории. Транспортный налог. Земельный налог.

Ответ. Уставом города Люберцы процедур субсидирования подобной деятельности не предусмотрено. Тем более налогов, которые субсидированию вообще не подлежат. Транспортный налог ПЖК «Полет» не уплачивает.

Порядок проведения работ по благоустройству придомовой территории определен решением совета депутатов г. Люберцы от 31.08.2012г. № 233/6 «Об утверждении норм и правил благоустройства территории г. Люберцы». Закрепленная за ПЖК «Полет» территория для проведения работ по содержанию и благоустройству определена утвержденной схемой закрепления.

Работы по благоустройству территории проводятся в соответствии с годовыми планами и сметой за счет средств Кооператива.

Однако, в 2013г. значительную по затратам часть работ по благоустройству придомовой территории (ремонт асфальтового покрытия внутридомовых дорог, стоянок автомобилей, тротуаров в размере около 700.000 рублей) удалось выполнить за счет средств, предусмотренных муниципальными программами, благодаря содействию нашего депутата Карнаухова Ю.И.

В 2014г. такая работа продолжена: отремонтировано асфальтовое покрытие придомового проезда вдоль улицы Маршала Полубоярова. Стоимость ремонта составила 630.000 рублей.

Вопрос. Почему мы оплачиваем коммунальные ресурсы арендаторов? Как оплачивают арендаторы коммунальные услуги?

Ответ. ПЖК «Полёт» не оплачивает и никогда не оплачивал коммунальные услуги арендаторов за счёт собственных средств, оплата всегда производилась за счёт средств от аренды. Согласно пункту 6.2 договора аренды нежилых помещений: «Арендная плата включает в себя коммунальные платежи (ГВС, ХВС, водоотведение, отопление и электроэнергию), расходы по технической эксплуатации арендуемых помещений, благоустройству прилегающей к дому территории, вывоз мусора, а также платежи за пользование телефонной линией (абонентская плата)».

В каждом офисе установлены счётчики на воду и электроэнергию, показания счётчиков снимаются ежемесячно. По этим показаниям и по площади офисных помещений ежемесячно производится начисления оплаты коммунальных услуг для офисов за холодную и горячую воду, водоотведение, отопление, электроэнергию, которые относятся на затраты по аренде. Кроме того, на затраты по аренде относятся расходы по технической эксплуатации арендных помещений, благоустройству прилегающей к ним территории.

Ежегодно правление ПЖК «Полёт» представляет для утверждения общим собранием членов ПЖК «Полёт» Отчёт о выполнении Сметы. В пункте 2 раздела 3 «Отчёта о выполнении финансового плана (сметы) за 2013 год указано, что за 2013 год ПЖК Полёт» начислил Арендаторам за коммунальные услуги:

- за электроэнергию - 244.639 руб.;
- за тепловую энергию (отопление) - 229.625 руб.;
- за водоснабжение ГВС - 37.184 руб.;
- за водоснабжение ХВС - 16.293 руб.;
- за водоотведение - 20.762 руб.

Вопрос. Как считаются общедомовые расходы?

Ответ. Порядок и формулы расчета объема коммунальных ресурсов (КР) на общедомовые нужды (ОДН), в том числе объема КР, приходящегося на конкретное жилое помещение в зависимости от его площади, определены «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

Согласно этим Правилам, объем КР на ОДН определяется путем вычитания из показаний общедомового прибора учета по соответствующей коммунальной услуги (горячая и холодная вода, электроэнергия и др.) следующих составляющих:

- суммы показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета;
- суммарного объема КР для квартир, где не установлены приборы учета, определяемого по количеству проживающих лиц и нормативу потребления по конкретному виду КР;

- суммы показаний индивидуальных приборов учета для всех нежилых помещений (в нашем случае – для помещений, сдаваемых в аренду).

Полученная разница пропорционально распределяется по квартирам пропорционально их площади и вносится в графу «общедомовые нужды» платежного документа.

Отметим, что полученный согласно данным Правилам объем КР на ОДН включает в себя следующие составляющие:

- реально затраченный объем КР на общедомовые нужды: санитарно-гигиеническое содержание общего имущества (уборка лестничных клеток, холлов, вестибюлей, полив газонов в теплое время года, чистка мусоропроводов и камер), расход воды и электроэнергии сотрудниками Кооператива и наемными рабочими - подрядчиками при выполнении ими работ по текущему и капитальному ремонту и др.;
- расход воды, связанный с возникновением различных аварийных ситуаций в квартирах или в инженерных сетях, обслуживаемых Кооперативом;
- расхождение между показаниями общедомовых и квартирных приборов учета, т.н. небаланс потребления КР (иногда называемый «перерасходом»).

В формулах расчета объема КР на ОДН применяется не площадь помещений, относящихся к общему имуществу (как утверждает г-н Рахимов), а общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме (см. формулы 11, 12 раздела III Расчет платы за коммунальную услугу, предоставляемую за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме» приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг).

Постановлением Правительства РФ от 16 апреля 2013 года № 344 внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг. Эти изменения касаются и расчета общедомовых расходов по ГВС, ХВС: установление платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в размере, не превышающем **норматив потребления** коммунальных услуг на общедомовые нужды.

Введение в действие указанных изменений отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это связано с тем, что согласно Постановления № 344 «объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств»

Согласно пункту 6.6 Устава ПЖК «Полёт» имущество кооператива состоит из материальных, денежных средств, служебных и нежилых помещений. Собственные (денежные) средства кооператива формируются за счёт ежемесячных взносов членов кооператива на «содержание и текущий ремонт общего имущества» и дохода от аренды нежилых помещений 1-го этажа. Объём и порядок использования этих средств (статьи затрат) ежегодно определяется в «Смете расходов и доходов ПЖК «Полёт»» и утверждается общим собранием членов кооператива. К 01.06.2013 г. Смета расходов ПЖК «Полёт» была уже утверждена Общим собранием и источника финансирования сверхнормативных общедомовых расходов не было. Поэтому было решено при составлении сметы на 2014 год включить в состав затрат финансирования

сверхнормативных общедомовых расходов по ГВС, ХВС и водоотведению что и было сделано.

В марте 2014 года в ПЖК «Полёт» произведён расчёт горячей и холодной воды на ОДН по нормативам. После проведения общего собрания членов кооператива в форме заочного голосования и утверждения сметы ПЖК «Полёт» на 2014 год будет произведён перерасчёт общедомовых расходов на ГВС, ХВС и водоотведение.

**Расчёт потребления холодной и горячей воды на
общедомовые нужды в ПЖК «Полёт»
по нормативам, действующим в Московской области.**

1. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества дома 82 - **13764,8 кв.м.** (согласно данным технического паспорта на дом).
2. Объём потребления **холодной воды** на общедомовые расходы:
 $0,0119 \text{ куб./кв.м.} \times 13764,8 \text{ кв.м.} = \underline{\underline{163,8 \text{ куб.}}}$
3. Объём потребления **горячей воды** на общедомовые расходы:
 $0,0063 \text{ куб./кв.м.} \times 13764,8 \text{ кв.м.} = \underline{\underline{86,7 \text{ кв.м.}}}$

Для расчёта использованы следующие документы и нормативные акты:

- Жилищный кодекс РФ (статья 36);
- Распоряжение Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 31.08.2012 г. № 28 и от 17.07.2013 г. № 102;
- Технический паспорт дома 82;
- Договор по санитарно-техническому содержанию и обслуживанию жилого дома, уборке дворовой территории от 01.08.2012 г., заключённому с ЗАО «Прометей»;

В связи с некоторыми расхождениями в данных Технического паспорта на дом от 1993г. и Паспорта БТИ на 1-й этаж (от 2000г.) в настоящее время производятся дополнительные уточнения площадей нежилых помещений, входящих в состав общего имущества дома. При необходимости будет произведён перерасчёт.

Вместе с тем, в проект сметы на 2014г. внесены статьи, направленные на полную компенсацию расходов жителей дома по статье «расходы на общедомовые нужды».

Вопрос. Почему с 1 июня 2013 года не убрали водоотведение с общедомовых нужд?

Ответ. Вопрос в принципе поставлен справедливо. Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013г. № 344 внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг в части оплаты коммунальной услуги по водоотведению на общедомовые нужды, вступившие в силу с 1 июня 2013г. Однако, данные изменения носят неоднозначный характер, т.к. внесены только в п. 4в Правил, но не внесены в раздел «III Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме» Приложения № 2 «Расчет размера платы за коммунальные услуги».

Так, в приложении № 2 «Расчет размера платы за коммунальные услуги» к указанным Правилам, в разделе III «Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды», в пункте 13 приведен расчет объема горячей воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии на ОДН. Аналогично, в пункте 14 приведен расчет объема горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения на ОДН.

Никаких официальных разъяснений от соответствующих министерств по данному вопросу не было. Тем не менее, учитывая, что муниципальные и региональные органы власти, жилищного надзора и контроля считают, что водоотведение на ОДН все-таки отменено, правлением ПЖК «Полет» в феврале 2014г. также принято решение об отмене этой части коммунальных услуг с марта с.г. Вопрос о перерасчете водоотведения на ОДН вынесен на решение общего собрания членов ПЖК «Полет».

Вопрос. Какой вид деятельности у ПЖК «Полёт»? Имеет ли право ПЖК «Полёт» при применении упрощенной системы налогообложения применять пониженные тарифы на страховые взносы в фонды ФСС, ФФОМС, ПФ РФ?

Ответ. Согласно пункту 1.6 Устава, ПЖК «Полёт» является некоммерческой организацией с правом предпринимательской деятельности, направленной на обеспечение эксплуатации и ремонта дома и благоустройство территории. Люберецкий районный отдел государственной статистики присвоил ПЖК «Полёт» согласно общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД) следующие коды:

70.32.1 – Управление эксплуатацией жилого дома;

70.20.2 – Сдача внаём собственного нежилого недвижимого имущества.

Управление эксплуатацией жилого дома является основным видом деятельности для ПЖК «Полёт» и согласно статье 58 Федерального закона № 212-ФЗ от 24.07.2009 г. ПЖК «Полёт» мог бы применять в переходный период 2011 - 2027 годов пониженные тарифы страховых взносов для отдельных категорий плательщиков страховых взносов при условии:

«1.4. Соответствующий вид экономической деятельности, предусмотренный пунктом 8 части 1 настоящей статьи, **признается основным видом экономической деятельности при условии, что доля доходов от реализации продукции и (или) оказанных услуг по данному виду деятельности составляет не менее 70 процентов в общем объеме доходов.** Сумма доходов определяется в соответствии со статьей 346.15 Налогового кодекса Российской Федерации. Подтверждение основного вида экономической деятельности организации или индивидуального предпринимателя, указанных в пункте 8 части 1 настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социального страхования. В случае если по итогам отчетного (расчетного) периода основной вид экономической деятельности организации или индивидуального предпринимателя, указанных в пункте 8 части 1 настоящей статьи, не соответствует заявленному основному виду экономической деятельности, такая организация или такой индивидуальный предприниматель лишаются права применять установленные частями 3.2 и (или) 3.4 настоящей статьи тарифы страховых взносов с начала отчетного (расчетного) периода, в котором допущено такое несоответствие, и сумма страховых взносов подлежит восстановлению и уплате в бюджеты государственных внебюджетных фондов в установленном порядке»

Согласно «справкам-подтверждениям» основного вида деятельности ПЖК «Полёт», направляемым ежегодно в Фонд социального страхования РФ, взносы членов кооператива

на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные платежи составляли в общих поступлениях денежных средств, включая арендную плату:

- 2010 год - 61%;
- 2011 год - 66%;
- 2012 год - 68%;
- 2013 год - 66%.

С другой стороны, ни коммунальные платежи, ни взносы членов кооператива на содержание и ремонт общего имущества с точки зрения бухгалтерского учета и налогового кодекса (п.1 ст.39 НК РФ) доходом не являются, что отражено в «Учётной политике ПЖК «Полёт», сдаваемой ежегодно в Люберецкую налоговую инспекцию.

Поэтому воспользоваться пониженными тарифами страховых взносов в ФСС, ФФОМС и ПФ РФ ПЖК «Полёт» не может.

Вопрос. Почему за вознаграждение председателю и членам правления мы платим страховые взносы?

Ответ. Жилищный кодекс РФ не содержит запрета на заключение трудового договора с председателем ТСЖ и членами правления, но и не указывает на необходимость заключения такого договора, он лишь вводит ограничение, которое не позволяет руководителю использовать свои полномочия для совмещения им и другими членами правления нескольких должностей в одной организации.

Именно такую позицию поддержали депутаты и эксперты Государственной Думы: «Часть 3.1 статьи 147 ЖК РФ устанавливает прямой запрет на совмещение членом правления ТСЖ своей деятельности в занимаемой им должности с иной работой в товариществе по трудовому договору. Обращаю ваше внимание, что речь идёт только о запрете на работу членом правления ТСЖ по совместительству в товариществе на иных должностях. Следовательно, оплату член правления, в вашем случае председатель правления, может получать только за выполнение своих обязанностей в данной должности». (Журнал «Председатель ТСЖ» № 11, стр. 23)

Предположения о том, что правление ТСЖ и его председатель должны исполнять свои обязанности безвозмездно не имеют под собой никаких оснований, т.к. согласно п. 11 части 2 статьи 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ относится **определение размера вознаграждения членов правления товарищества**, в том числе председателя правления товарищества. Какой характер носит это вознаграждение (единовременный или периодический), в ЖК не разъяснено. Всё выше сказанное относится и к жилищным кооперативам. Независимо от того заключён трудовой договор с членами и председателем кооператива либо нет они находятся в трудовых отношениях с кооперативом.

Вот как это аргументирует Правовой центр «Логос» (www.logos-pravo.ru): **«Председатель правления ЖК, ТСЖ является руководителем этих организаций.** В силу ст. 273 ТК РФ руководителем организации признается физическое лицо, которое осуществляет руководство этой организацией, в том числе выполняет функции ее единоличного исполнительного органа, независимо от ее организационно-правовых форм и форм собственности.

Как указано в статье 274 ТК РФ, права и обязанности руководителя организации в области трудовых отношений определяются настоящим Кодексом, другими

федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, учредительными документами организации, локальными нормативными актами, трудовым договором.

Таким образом, вне зависимости от заключения или не заключения трудового договора с председателем правления ЖК, ТСЖ, труд последнего в названной должности регулируется Трудовым кодексом РФ со всеми вытекающими отсюда гарантиями.

В силу статьи 16 ТК РФ, трудовые отношения между работником и работодателем возникают также на основании фактического допущения работника к работе с ведома или по поручению работодателя или его представителя в случае, когда трудовой договор не был надлежащим образом оформлен. То есть при наличии юридического состава - **избрания на должность и фактического допущения к работе**, председатель правления ЖК, ТСЖ считается находящимся в **трудовых отношениях с кооперативом или товариществом**.

При этом напомним, что, как указывалось выше, трудовые отношения с председателем правления ЖК, ТСЖ при отсутствии **трудового договора** возникают при условии **наличия должности председателя правления ЖК, ТСЖ в утвержденном общим собранием членов ЖК, ТСЖ штатном расписании, в котором указан размер заработной платы председателя правления товарищества»**

В ПЖК «Полёт» ежегодно, при утверждении общим собранием сметы расходов, утверждается и штатное расписание сотрудников, 1-й раздел которого «Правление ПЖК» (председатель, 1-ый зам. председателя, зам. председателя). При утверждении общим собранием сметы утверждается и вознаграждение членам и председателю правления ПЖК «Полёт». Следовательно, члены и председатель правления состоят с ПЖК «Полёт» в трудовых отношениях независимо от заключения трудового договора и Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 212-ФЗ подлежат социальному страхованию:

« Объектом обложения страховыми взносами для плательщиков страховых взносов, указанных в подпунктах "а" и "б" пункта 1 части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, признаются выплаты и иные вознаграждения, начисляемые плательщиками страховых взносов в пользу физических лиц в рамках трудовых отношений и гражданско-правовых договоров, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг, по договорам авторского заказа, в пользу авторов произведений по договорам об отчуждении исключительного права на произведения науки, литературы, искусства, издательским лицензионным договорам, лицензионным договорам о предоставлении права использования произведения науки, литературы, искусства, в том числе вознаграждения, начисляемые организациями по управлению правами на коллективной основе в пользу авторов произведений по договорам, заключенным с пользователями (за исключением вознаграждений, выплачиваемых лицам, указанным в пункте 2 части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона). Объектом обложения страховыми взносами для плательщиков страховых взносов, указанных в подпункте "а" пункта 1 части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, признаются также выплаты и иные вознаграждения, начисляемые в пользу физических лиц, подлежащих обязательному социальному страхованию в соответствии с федеральными законами о конкретных видах обязательного социального страхования.»

Вопрос. Почему не вернули жителям нашего дома излишне оплаченную сумму за 2011-2013 годы?

Ответ. Если речь идёт о денежных средствах, выигранных в Арбитражном суде у ОАО «Люберецкая теплосеть», обратимся к «Отчёту о выполнении финансового плана за 2012 год», утверждённому общим собранием членов ПЖК «Полёт»:

« Одновременно с техническими мероприятиями ПЖК «Полёт» проводило юридические действия, направленные на понуждение ОАО «Люберецкая теплосеть» взимать оплату с ПЖК «Полёт» за ГВС в соответствии с Российским законодательством. Для этого был заключён договор с юридической компанией ООО «НСК «Энерго Трейд» и поданы в Арбитражный суд Московской области два исковых заявления на ОАО «Люберецкая теплосеть» (дело № А41-26350/12 и дело № А41-35721/12).

Оба дела закончились в конце 2012 года «Мировыми соглашениями», согласно которым ОАО «Люберецкая теплосеть» обязуется произвести перерасчёт ПЖК «Полёт» за тепловую энергию на следующие суммы: 604.791,95 руб. (зачтено в декабре 2012 г.) и 706.537,16 (зачтено в январе 2013 г.). Всего на сумму – 1.311.329,11 рублей. Затраты ПЖК «Полёт» по этим делам: 1) 380.301,92 руб. – оплачены услуги ООО «НСК «Энерго Трейд»; 2) 70.115,19 руб. – оплачена неустойка ОАО «Люберецкая теплосеть». Всего затрат: 450.417,11 рублей.

Выигрыш ПЖК составил: 860.091,00 рублей. Деньги на расчётный счёт ПЖК перечисляться не будут, а будет произведён перерасчёт начислений за тепловую энергию.

В 2008-2010 гг. при отсутствии индивидуальных приборов учёта воды и оплате по домовому прибору учёта ПЖК «Полёт» получил убыток по оплате горячей воды в размере **1.304.590 рублей** (расчёт приведён в приложении). Образовавшийся убыток был погашен за счёт дохода от аренды нежилых помещений, что не дало возможность произвести ряд капитальных работ в доме.

Учитывая всё выше перечисленное, Правление ПЖК «Полёт» предлагает:

1. Компенсировать перерасход по смете следующим образом:

- за счёт части средств, зачтённых ОАО «Люберецкая теплосеть» по «Мировому соглашению» в размере **604.781,95 руб.**
- за счёт прибыли от аренды в размере **52.085,65 руб.**
- за счёт неиспользованных в 2012 г. вступительных взносов в размере

24.183,03 руб.

Всего – **681.060,63 руб.**

....

3. Из средств, оставшихся после взаиморасчётов с ОАО «Люберецкая теплосеть» по «Мировому соглашению», в размере $(1.311.329,11 - 604.781,95) =$ **706.537,16 руб.**

образовать в 2013 году **резервный фонд:**

- для установки водосчётчиков с радио выходом и организации автоматического учёта и обработки показаний квартирных счётчиков – **306.537, 16 руб.**
- для восстановления системы отопления в холлах, в которых установлен мусоропровод – **400.000 руб.»**

ПЖК «Полёт» сообщает, что в 2013 году были выполнены указанные в п. 3 работы:

- Установка оборудования для автоматического сбора и обработки показаний приборов водопотребления - 175.455=
- Установка квартирных приборов учёта воды с радиовыходом - 446.663=

- Восстановление системы теплоснабжения в холлах, где установлены мусоропроводы

- 527.093=

Всего на сумму - 1.149.211 рублей.

С уважением
Председатель правления



Ю.И. Кузнецов