

Комментарий председателя к повестке собрания.

1. Сроки завершения строительства.

Подрядчик завершил основные строительные работы, вошедшие в договоры генерального подряда 1 и 2. Заключенные в декабре 2020г. На сумму 1,5 млрд. рублей.

Остались невыполненными работы по договорам на восстановление электрических и газовых сетей на первом и втором участке. Эти работы не входили в первоначальные договоры и появились позднее, при отказе АО «Газпром» принять выполненные предыдущими подрядчиками работы.

Остались невыполненными работы по устранению недостатков на домах выполненных предыдущими подрядчиками.

Подрядчик выполняет пусконаладочные работы на сетях выполненных предыдущими подрядчиками, включая ремонт и восстановление, т.к. сети стояли без консервации.

Далее приведена таблица в которой указаны незавершенные на сегодня работы по заключенным договорам.

Работы разделены на 6 групп.

1. Подпорные стенки (завершены, но не оплачены)
2. Асфальт,
3. Наружные сети освещения, Подключение газа по участкам,
4. Монтаж газовых сетей внутри ИЖД и Дуплексов
5. Тротуары (приостановлены),
6. Пусконаладочные работы на сетях выполненных предыдущими подрядчиками.

По смете, получившей положительное заключение государственной экспертизы о достоверности сметной стоимости, стоимость работ 281,793 млн. рублей.

Источники финансирования ЖСК на сегодня:

возврат ООО «ИСК «Аркада» – 61 млн. руб.,

Продажа свободных квартир после ввода – 150 млн. руб.

Итого 211 млн. рублей.

Перечень остаточных работ						
Номер	Наименование работ	Проектный объем	Стоимость	Выполнено, но не сдано	необходимо выполнить	Примечание
1	Устройство подпорных стен		96 683 406,65	96 683 406,65	0	
	Подпорная стена из габионов в районе жд 79,80	269,5м3	10 591 158,40	10 591 158,40	0	
	Подпорная стена из габионов в районе жд 216, 245-250	422м3	16 270 424,60	16 270 424,60	0	
	Подпорная стена из габионов в районе жд 183,184	689,5м3	26 027 164,43	26 027 164,43	0	
	Подпорная стена из габионов в районе ИЖС №100, 101	764м3	28 544 198,27	28 544 198,27	0	
	Подпорная стена из габионов в районе ИЖС №82	48м3	2 402 496,00	2 402 496,00	0	
	Подпорная стена из габионов возле дуплексов №255/256	105,5м3	4 283 248,97	4 283 248,97	0	
	Подпорная стена из габионов возле дуплексов №261/262	234м3	8 564 715,98	8 564 715,98	0	
2	Устройство асфальтобетонного покрытия на объекте «Жилой поселок ЖСК «Остров» на п-ве Саперном в г. Владивостоке.	4444,92м2	82 470 806,42	16 712 601,91	65 758 204,51	
3	Внутриквартальная улично-дорожная и инженерная сети, благоустройство территории земельных участков ЖСК «Остров». (договор №2 от 03.12.2020г)		59 456 648,80	0,00	59 456 648,80	
	Наружные сети освещения (ДЭМ)		37 290 456,73	0,00	37 290 456,73	работы выполнены ООО "ДЭМ" в период работ ООО "ИСК Аркада"
	Наружные сети электроснабжения		8 984 690,07	0,00	8 984 690,07	
	Сети газоснабжения (низкое давление) 1 очередь (ШРП, фундамент и ограждение под ШРП, молниезащита)	2ШРП	2 014 758,00	0,00	2 014 758,00	
	Сети газоснабжения (низкое давление) 2 очередь (ШРП, фундамент и ограждение под ШРП, молниезащита)	5ШРП	4 744 252,80	0,00	4 744 252,80	
	Сети газоснабжения (низкое давление) 3 очередь (ШРП, фундамент и ограждение под ШРП, молниезащита)	2ШРП	1 989 922,80	0,00	1 989 922,80	
	Сети газоснабжения (низкое давление) 4 очередь (ШРП, фундамент и ограждение под ШРП, молниезащита)	2ШРП	1 928 316,00	0,00	1 928 316,00	
	Сети газоснабжения (низкое давление) 5 очередь (ШРП, фундамент и ограждение под ШРП, молниезащита)	2ШРП	2 017 251,60	0,00	2 017 251,60	
	Наружные сети водоотведения 3-я очередь		487 000,80	0,00	487 000,80	
4	Газоснабжение выше отм. 0,000 (Дома в которых внутренние сети газа выполнял ООО "СУ 107")	73 дома	6 851 146,00	2 352 323,00	4 498 823,00	
5	Устройство асфальтобетонного покрытия тротуаров на объекте «Жилой поселок ЖСК «Остров» на п-ве Саперном в г. Владивостоке	10944м2	21 331 548,96		21 331 548,96	работы приостановлены
6	Пусконаладочные работы сетей систем водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, выполненные предыдущими подрядчиками		15 000 000,00		15 000 000,00	
			281 793 556,83	115 748 331,56	166 045 225,27	

При утверждении дополнительных взносов, подрядчик завершит все работы в этой таблице в 2023 г. Если помешает погода, по гарантийным обязательствам уложит второй слой асфальта на первом и втором участке в теплый период 2024г.

При не утверждении дополнительных взносов, будут оплачены работы на сумму 211 млн. рублей, из этой суммы 115 млн. руб. уже приняты, после их оплаты ЖСК сможет оплатить работ еще на 96 млн. рублей. (211-115).

Работы на сумму 70 млн. рублей (166-96) выполнятся подрядчиком не будут (асфальт проездов и тротуаров). Так как в этом случае у ЖСК образуется долг, погасить который он не сможет.

2. Устранение замечаний пайщиков к качеству выполненных работ.

1. Все замечания к домам возникшие по вине подрядчика ООО «Су 107» будут им устранены за собственный счет.

2. Ниже приведена таблица с перечнем работ которые должны быть в рабочем состоянии у всех пайщиков ЖСК. На основании замечаний пайщика к этому перечню работ, замечаний ЖСК и технического заказчика данная таблица будет заполнена. Замечания к работам не из этой группы будут выполняться при наличии остатков финансирования, после завершения всех остальных работ в ЖСК. Таблица еще не завершена, перечень работ тоже обсуждается.

Если общее собрание **принимает** решение сообща финансировать устранение замечаний, то ЖСК поручает ООО «СУ 107» подготовить смету на основании этой таблицы. Общее собрание ЖСК утверждает смету. Общее собрание выбирает подрядчика на устранение замечаний к работам по этой смете, это может быть ООО «СУ 107» или любой другой подрядчик.

Если общее собрание **не принимает** решение сообща финансировать устранение замечаний, то ЖСК готовит претензионные письма и обращения в суд к подрядчикам, выполнявшим работу к которой имеются замечания. Поручить подрядчику ООО «СУ 107» исправить замечания к работе предыдущих подрядчиков ЖСК не может из-за отсутствия финансирования на оплату этих работ.

ИЖС		Фасад								
Номер	Тип	Целостность		Герметизация швов фасада		Подсистема		Парапет	Зонт	Софит
		Характер повреждения	Объем, м2	Наличие	Объем, %	Характер повреждения	Объем, м.п.			
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										

Запуск ЖСК "Остров"

Утепление цоколя	Дверные и оконные конструкции								
	Окна		Двери		Откосы, отливы		В1	К1	
	Характер повреждений	Объем, м2	Характер повреждений	Кол-во, шт.	Характер повреждений	Объем, м.п.	Водомер. узел	Основная труба	Фановая труба

Сети

Электрика	Газ			Отопление			Вентиляция		
	До котла, анализатора	Коаксиальный дымоход	Присоединение	Расстояние между сетями	Отопительные приборы	Узлы соединения	Труба	Труба	Отверстие

3. Сложность в определении средств необходимых для завершения строительства объектов ЖСК. Определение размера пая (расходов на строительство).

Экспертиза проектов делалась **не на дострой, а на весь объём работ** (это требование дом.рф для обоснования выделения финансовой помощи).

В проекте, прошедшем экспертизу все работы разделены на три группы.

1. Работы, выполненные ООО «ИСК «Аркада». В ценах 2017г
2. Работы, которые планировал сдать ООО «РКС». В ценах 2019г
3. **Остаток работ. В ценах 2020г**

На смету **остатка работ** (вошедших в третью группу работ по смете) были заключены дополнительные соглашения, уточняющие сумму договоров подряда с ООО «СУ 107». Сумма договоров составила 1594 млн. рублей.

Важное уточнение, договор с ООО «СУ 107» заключен не на доделку домов до проектных показателей, договор заключен только на работы, вошедшие в эту третью группу.

В 2021-2022 году при производстве работ выявились следующие проблемы.

1. Часть работ которые планировал сдать ООО «РКС» не были приняты. РКС за них оплату не получил, но эти работы находятся в разделе сметы «выполнение ООО «РКС» (т.е. их необходимо **добавить в сметы к договорам подряда на жилье и сети, выполнить и оплатить**)
2. Часть работ были пропущены в проекте, но их необходимо выполнить, для возможности выполнить последующие работы которые есть в проекте (соответственно **добавить в смету и оплатить**).
3. Часть работ указаны в проекте, расценка соответствует государственной, но, в проекте был указан неверный объём работ (**добавить в смету и оплатить**).

4. Часть работ указаны в проекте в полном объеме, но, неверно указана расценка. Например, указан грунт третьей категории, а при производстве работ выявили шестую категорию грунта, что подтверждается заключением геологической экспертизы (**добавить в смету и оплатить**)..

Наличие этих проблем привело к тому что при увеличении числа необходимых к выполнению работ и включении этих работ в смету работ ООО «СУ 107», суммы договоров могло стать недостаточно для выполнения всех работ по проекту.

Все перечисленные сложности выявились не одновременно, тогда их можно было посчитать, а появлялись постоянно все время строительства, при производстве работ.

В условиях такой неопределенности, правление вынесло вопрос на голосование, а общее собрание утвердило отказ от части работ (штукатурка, электрика, отмостка, асфальтирование тротуаров и т.д.).

Приоритеты были расставлены таким образом:

У всех домов должен быть закрыт теплый контур.

К каждому дому должны быть подведены сети и обеспечен безопасный проезд.

Эксплуатация проездов не должна приводить к разрушению построенных сетей.

К сентябрю 2023г работы подрядчика практически завершены, это позволяет оценить стоимость остатка работ и вынести вопрос об утверждении окончательной стоимости строительства на общее собрание ЖСК.

4. Выдача справок о полной выплате пая до момента завершения строительства.

Устав ЖСК п.52 «Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, вступающим в члены кооператива, и указывается в решении общего собрания членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер пая уточняется на основании фактической стоимости построенного кооперативом жилого помещения, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для обеспечения эксплуатации жилья и указывается в решении общего собрания членов кооператива о передаче жилого помещения пользование члена кооператива».

Протокол **общего собрания ЖСК от 04 августа 2022г. п. 10** «Решили. Выбрать вариант №2 и определить следующий порядок: ЖСК выдает справку о полной выплате пая после передачи генеральным подрядчиком всех участков в ЖСК. Готовые жилые объекты находятся в общей собственности ЖСК большинством голосов».

Протокол **общего собрания ЖСК от 26 июня 2023г 16-й вопрос повестки** «Решили: выдать справку о полной выплате пая членам ЖСК, не имеющим задолженности по паевым и членским взносам в следующем порядке:

- собственникам ИЖД всех участков после завершения работ на сетях инженерно-технического обеспечения, **включающих строительство, восстановление, технологическое подключение (присоединение)**;
- Для собственников квартир в МКД и домов блокированной застройки (дуплексов) – после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

большинством голосов».

ПЕРЕЧИСЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЗАПРЕЩАЮТ ВЫДАЧУ СПРАВОК О ПОЛНОЙ ВЫПЛАТЕ ПАЯ ДО МОМЕНТА ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Поэтому на общее собрание выносится следующая формулировка:

Утвердить размер паевого взноса в размере 49800 руб. за кв. м. площади объекта жилья по утвержденным проектам, с учетом исключенных общим собранием работ.

Утвердить разовый целевой взнос в размере 2850р за кв. м. общей площади. Разместить средства взноса на отдельный счет. Расходование со счета допускается только на оплату работ, одобренных общим собранием ЖСК. Неиспользованный остаток средств вернуть пайщикам пропорционально внесенным средствам.

Выдавать справку о полной выплате пая до завершения строительства всех объектов ЖСК при полной оплате утвержденных общим собранием взносов.

Установить срок внесения целевого взноса: первая половина взноса в течении 45 дней с момента утверждения взноса общим собранием, вторая половина в течении 90 дней с момента утверждения общим собранием.

При утверждении вопроса $\frac{3}{4}$ голосов:

1. Заплатившие все взносы сразу получают справку и могут регистрировать право собственности.
2. Налоговая нагрузка на остальных членов ЖСК уменьшается.

3. Подрядчик получает указание продолжить работы, и просьбу подождать с оплатой выполненных работ до момента сбора средств. Работа не останавливается.
4. Пайщики имеют три месяца для внесения утвержденной общим собранием суммы. При самых сложных жизненных ситуациях, некоторые пайщики получают справку о полной выплате пая после того как смогут оплатить все утвержденные общим собранием взносы.
5. Права пайщиков на участках с наименьшей готовностью не будут нарушены. Соответственно, от пайщиков этих участков **не будет обращений** в суд с признанием решения общего собрания недействительными (за их средства были достроены другие участки и кооператив отказался достраивать участки этих пайщиков).
6. Строительство по заключенным договорам завершается в этом году.
7. Подрядчик получает задание составить сметы на устранение замечаний к предыдущим подрядчикам от пайщиков.
8. Пайщики рассматривают сметы и принимают решение о выполнении ремонтных работ с обозначением сроков выполнения договора.

При не утверждении вопроса $\frac{3}{4}$ голосов присутствующих пайщиков.

1. Подрядчик получает указание остановить часть работ, ЖСК оплачивает работы только в пределах лимита 211 млн. рублей.
2. Уже выполненные работы приходят в негодность из-за отсутствия консервации. Ливневая и фекальная канализация забивается камнями с песком, что приведёт к необходимости демонтировать и смонтировать трубы и колодцы заново. Дорожное основание под асфальт будет разрушено. Подрядчик несколько раз восстанавливал щебеночное основание, на уклонах его смывает дождем. С момента ухода подрядчика со строительной площадки и до захода подрядчика города, никто восстанавливать дорожное основание не будет.
3. Вывод из строя канализационных насосных станций (КНС) в результате попадания грязи и щебня с песком с незавершенных проездов, приведет к выходу из строя канализации в МКД. КНС в поселке общие, трубы от ИЖС и МКД приходят в одну насосную станцию.
4. Город может ремонтировать за счет бюджета только объекты находящиеся в собственности города, и строить на земле на которую имеет правоустанавливающие документы (собственность, аренда, сервитут и т.д.). В настоящий момент участки под проездами находятся во временном срочном пользовании ЖСК по договору с АО ДОМ.РФ.
5. Передача земельных участков городу под проездами займёт не менее 3-х месяцев. Выход подрядчика города на завершение проездов, при самом оптимистичном сценарии, с учетом бюджетного финансирования, тендеров,

проектов, экспертиз, это вторая половина следующего года. Напомню, городскую дорогу город обещал построить в 2012 году.

б. Выдача справок до завершения строительства всех объектов ЖК невозможна.