

**ОФИЦИАЛЬНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ ЖСК «ОСТРОВ»
К ЧЛЕНАМ КООПЕРАТИВА ОТ 22.11.2018 г.
В СВЯЗИ С РАССЫЛКОЙ ИНФОРМАЦИОННОГО ЛИСТКА ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ**

Уважаемые члены ЖСК!

В связи с распространением «инициативной группой» (далее – ИГ) информационного листка, Правление кооператива считает необходимым прокомментировать изложенные в нем тезисы.

Ниже приводится Информационный листок ИГ (выделен цветом) с ответами Правления ЖСК «Остров».

Информационный листок Инициативной группы от 16.11.18

Цель – обосновать необходимость смены правления ЖСК Остров.

Комментарий Правления: Как видно, главной и единственной целью ИГ ставит не решение проблем, возникших в кооперативе при строительстве поселка, а смену Правления ЖСК. Содержание тезисов подводится под обоснование необходимости достижения этой цели.

1. Почему надо менять существующее правление?

Предполагаем, что члены ЖСК осведомлены о текущих проблемах стройки (почти полного ее приостановления; брака и плесени; и т.п.). Однако существуют системные причины, приведшие к этому состоянию.

Некоторые из этих причин внешние –

1. Связанные с генподрядчиком (Аркада):

- у нее операционные финансовые сложности (они не собираются банкротиться, но имеют проблемы с текущей ликвидностью);
- А. предпочитала выполнять дорогие работы (поэтому, например, она делала фасады и не делала крыши);
- А. «взяла» наш контракт по низкой цене и поэтому стремится выйти за контрактную цену через осуществление т.н. дополнительных работ.

2. Связанные с Новой Архитектурой (НА):

- Проекты, как не устают постоянно говорить ген директор Аркады Пытнев, содержат множество недоработок. Но при этом НА связана / аффилирована с Аркадой и мы оказываемся в «замкнутом кругу» (НА делает плохой проект, Аркада говорит, что не может по нему работать, проект возвращается на доработку в НА...).

Некоторые из проблем – внутренние:

3. Связанные с Правлением:

- Правление вынуждено стремиться к сокращению затрат, но не мотивировано на то, чтобы решать задачи отдельных домов (это приводит иногда к катастрофическому снижению качества – нет дренажа, нет откачки воды, какой-то дом находится вровень с дорогой, нет одних подпорных стен, где они нужны и есть там, где их необходимость вызывает сомнение).

Комментарий Правления: Утверждение не основано на фактах, является домыслом. В адрес Аркады неоднократно направлялись письма с требованием устранить выявленные службой технадзора ОКСа нарушения, в том числе по отдельным домам (см. ниже). Работы, выполненные с браком, ОКСом не принимаются вплоть до устранения нарушений.

Рельеф местности к моменту сдачи посёлка после выполнения всех работ по вертикальной планировке будет значительно отличаться от текущего. Судить о проектных решениях,

видя только невыполнение работы, бессмысленно. Любой желающий может ознакомиться с генеральным планом и получить разъяснения по сопутствующим вопросам в ОКСе.

- Правление представлено конгломератом связанных друг с другом людей (друзья семьи, коллеги по работе – с разными статусами, аспиранты и руководители и т.п.). В таком варианте все решения неминуемо принимает один человек. И этот человек не является председателем. Другие члены кооператива не имеют возможности войти в состав правления. Попытки оборачиваются репрессиями, вплоть до исключения из кооператива.

Комментарий Правления: Утверждения не основаны на фактах, являются домыслом.

- Информация об изменении состава Правления ЖСК находится в прилагаемой справке. Ежегодно извещая членов ЖСК об очередном годовом собрании, Правление просило предлагать кандидатуры в Правление. Предложенные кандидатуры вносились в бюллетени для голосования. Результаты отражены в протоколах собраний, размещенных на сайте кооператива. За время существования ЖСК в Правлении (состав по Уставу - 7 человек) работало 16 человек (Богданов В.Ф., Васильева В.В., Герасименко А.Б., Грабовенко И.А., Ефимов Т.А., Заболотский В.С., Иванникова Н.П., Миргородская Ю.В., Нагорный И.Г., Нефедев К.В., Полоник М.В., Прохоров В.И., Ромашко Р.В., Слепарчук А.В., Тлустый Р.Е., Цуприк В.Г.) При этом кандидатов в Правление было гораздо больше, однако они не набрали необходимое количество голосов на общих собраниях.

- Исключения из кооператива производились только решениями Общего собрания и на основании Устава.

- Правление закрыто от членов кооператива. За шесть лет проблема информирования членов кооператива по вопросам текущей и перспективной ситуации со строительством не решена. Даже голосование на собраниях проходят вслепую (документы нам либо предоставляют либо после собрания, либо в момент его проведения). Нечего и говорить о текущих проблемах (о проблемах на стройке мы узнали через полгода после того, как правление «знало, что Аркада не построит»). Не ясно, ведутся ли протоколы собраний членов правления. Согласно пункту 113 устава: «Решения правления кооператива принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления кооператива, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением кооператива, оформляются в виде протоколов заседаний правления кооператива. Протоколы заседаний правления кооператива подписываются присутствовавшими членами правления кооператива». Даже если они ведутся, они остаются «тайной» для членов кооператива.

Комментарий Правления: Утверждение не основано на фактах, является домыслом. Любой член ЖСК может присутствовать на заседании Правления. Отсутствие решений Правления в свободном доступе продиктовано необходимостью защиты внутренней информации кооператива от третьих лиц. При этом любой член ЖСК может ознакомиться с протоколами заседаний Правления по запросу. Наличие протоколов в открытом доступе может нанести вред кооперативу.

- У правления нет формально определенных стимулов к «ударной» работе. Стимулы могут быть положительными (премии) и отрицательными (лишение чего-либо). Можно предположить, что в нашем случае стимулы преимущественно репутационные. Но репутация ученого – это его научная работа, а проблемы на стройке всегда могут быть списаны на то, что «мы не профессионалы и нам надо учиться»...

Комментарий Правления: Члены Правления не являются нанятыми работниками. Мотивация членов Правления не финансовая, а такая же, как у всех членов кооператива – поскорее заселить свои семьи в новые дома и квартиры. Денежное вознаграждение в кооперативе получает Председатель, юрист, бухгалтер, сотрудники ОКСа. Члены

Правления получают частичную компенсацию расходов на связь и транспорт в размере 400-500 руб. в месяц.

4. Связанные с ОКС:

- ОКС формально не заинтересован в обеспечении качества. Во-первых, потому что полностью подконтролен правлению (даже если у инженеров есть собственное мнение, о нем знает только Председатель – и сами члены ОКС неоднократно в беседах с разными членами кооператива подтверждали, что их протесты не слышат). Во-вторых, потому что нет стимулов к завершению стройки и обеспечению качества. Стимулы могут быть положительными (премирование) и отрицательными (депремирование).

Комментарий Правления: К трудовым функциям сотрудников ОКСа относится обеспечение качества принятых работ. Они обязаны информировать о том, что препятствует исполнению ими своих трудовых обязанностей. Если они не выполняют трудовые обязанности – это основание для применения мер дисциплинарной ответственности. Сотрудники ОКСа не строят объекты непосредственно, а осуществляют контроль выполненных работ. Если работы выполнены с браком, работы не принимаются и не оплачиваются. К примеру, текущие фасады стоимостью 51 млн. руб. после выполнения и предъявления Генподрядчиком к оплате, не приняты ОКСом по причине наличия недостатков, в том числе замоченности утеплителей, и, как следствие, кооперативом не оплачены. Генподрядчик уведомлен, что после обустройства кровель, данные фасады будут обследованы независимой экспертной организацией, и в случае его отрицательного заключения, должны быть демонтированы и сделаны заново.

- Бывший начальник ОКС связан коллегальными и дружескими связями и с Правлением и с Новой архитектурой. И при является членом кооператива (и то и другое – не проверенная информация). Ничего о квалификации нового (и старого) руководителя ОКС мы не знаем. Как, впрочем, и об инженерах в нем работающих.

Комментарий Правления:

- Приводится непроверенная информация, т.е. ИГ занимается демагогией.
 - Уставом не предусмотрена процедура выбора как сотрудников ОКСа, так и его руководителя на общем собрании кооператива. Все сотрудники ОКСа принимались на работу на конкурсной основе с 2-х месячным испытательным сроком (были те, кто его не прошел). С любым сотрудником ОКСа каждый член ЖСК может встретиться и задать свои вопросы лично.
-

Кто-то может сказать, что это «русская модель управления». Но наш опыт показывает, что она не работает. И приводит к конкретным, в т.ч. юридическим, финансовым проблемам, потерям:

1. Подписанное дополнительное соглашение об увеличении авансирования ООО ИСК «Аркада», по мнению ИГ, было заключено незаконно, в связи с тем, что общее собрание членов кооператива по данному вопросу решения не принимало. Пункт 86 устава: «К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся: ...16) одобрение сделок кооператива на сумму, превышающую 2 000 000 руб.; ред от 11.06.2014...». Результаты авансирования привели к безусловной зависимости кооператива от генерального подрядчика. Любые разрывы договоров сулят нам многолетние судебные тяжбы с перспективой ничего обратно не вернуть. Если правление считает, что подобного рода вопросы оно было вправе принимать самостоятельно, то нет никакой гарантии, что оставшиеся у кооператива деньги впредь будут расходоваться с умом.

Комментарий Правления: Правление не заключало новую сделку. ИГ следовало бы обратиться за разъяснением к компетентным юристам. Существенными условия сделки

являются срок и цена контракта. Ни цену, ни срок дополнительное соглашение №2 не меняет. Решение об увеличении аванса было принято по объективным причинам, о которых разъяснялось неоднократно (необходимость ускорить строительство, не допустить повышения стоимости квадратного метра в связи с наличием выявленных ошибок в проектах). Подписание дополнительного соглашения №2 позволило ввести четырехмесячный мораторий на оплату принятых выполненных работ и привести в соответствие сметную стоимость проектным решениям. По старой смете стоимость контракта составляла 1961 млн. руб., а с учетом понижающего коэффициента (0,86), установленного по результатам работы при заключении договора генподряда, стоимость составила $1961 * 0,86 = 1687$ млн.руб. Новая сметная стоимость выросла до 2200 млн.руб. Для того, чтобы избежать увеличения общей стоимости контракта (в чем неоднократно заверяла Аркада), понижающий коэффициент должен был составить $1687/2200 = 0,77$. Однако, вопреки договоренности, Генподрядчик отказался подписывать новую смету по договору генподряда.

В ответ на это, Правление, в целях защиты интересов членов кооператива, оплачивает выполненные работы «списанием» аванса, и не принимает работы, вошедшие в ПСД при подписании контракта. На сегодняшний день работы, вошедшие в ПСД, принимаются и оплачиваются по следующей схеме. Из каждых 100 рублей 55 идет на списание ранее выданного аванса, 45 оплачиваются.

2. Договор Генподряда №1 содержит «юридические помарки», мелкие ошибки и не содержит некоторых важных пунктов для претензионной работы. Чего стоит тот факт, что оно подписано юристом, не прошито (хотя в самом договоре написано, что должно быть), не на всех страницах поставлены подписи нашего юриста.

Комментарий Правления: Утверждения основаны на некомпетентности. Договор подписан не «юристом», а полномочным представителем, действовавшим на основании Доверенности и в соответствии с Уставом ЖСК, в связи с вынужденным отъездом Председателя за пределы региона и необходимостью скорейшего заключения договора генподряда и начала строительства в июле 2016 г.

Действующее законодательство не устанавливает прошивку договора в качестве обязательного требования. Данная техническая ошибка известна, не несет никаких юридических последствий и в настоящее время уже устранена.

Информация о претензионной работе не соответствует действительности. После Общего собрания 11.10.2018 г. была выбрана юридическая компания для ведения претензионной работы в адрес компаний, к которым имеются нарекания по качеству оказанных кооперативу услуг. Претензионная работа начата.

3. С компаниями, занимавшимися геологической разведкой, проектированием и т.д. не ведутся претензионные работы. Вновь и вновь мы заказываем и платим за некачественные работы.

Комментарий Правления: Информация не соответствует действительности. Исходные результаты геологических изысканий («геология»), а также первая топографическая съемка не заказывались и не оплачивались кооперативом. И геология, и топосъемка были переданы кооперативу безвозмездно Фондом «РЖС». После обнаружения ошибок в этих материалах, кооператив направил претензию в ФРЖС и, в соответствии с решением Общего собрания, заказал в марте 2014 г. новую топосъемку участка.

С генпроектировщиком (Новая Архитектура) в настоящее время ведется претензионная работа.

4. Мы не можем оценить целесообразность строительства известной подпорной стены, в то время как генеральный подрядчик уверяет, что она не нужна в таком объеме. Мы не можем оценить ущерб, который она принесла членам кооператива. При этом подпорная стена объективно нужна на другом участке, где находится болотистая почва и сточные воды ничем не сдерживаются.

Комментарий Правления: Утверждение является приемом демагогии и основано на некомпетентности. Подпорные стены предусматриваются в проектной документации в случае наличия больших перепадов высот в целях исключения оползней грунтов под фундаментами. На болотистых (а, значит, равнинных) почвах предусмотрены совершенно другие мероприятия, а именно, регулирование дождевых и сточных вод посредством создания отводных каналов и стоков. Подпорные стены никогда не используются для «сдерживания» сточных вод. Все проектные решения, в том числе решения по размещению подпорных стен, были приняты не Правлением (которое не может выполнять функции проектировщиков), а генпроектировщиком на основании строительных норм и правил. Проект прошел государственную экспертизу, получено положительное заключение.

Строительство подпорных стен не может нанести какой-либо ущерб членам кооператива, так как оно финансируется из средств безвозмездной финансовой помощи, выданной АИЖК. Размер помощи определялся на основании проектной документации, предусматривающей подпорные стены.

5. Реагирование членов правления на критически важные и срочные просьбы оставляют желать лучшего. Так, например, администрация края после встречи с ИГ просила от кооператива пакет документов, которые правление предоставило через неделю (поскольку у юриста в это время проходили пары со студентами). Не представлялись некоторые отчеты, за что на нас налагались административные штрафы.

Комментарий Правления: Утверждение содержит искажённые факты.

Администрация ПК запросила не только пакет документов, но и аналитические сведения по ситуации на стройке. Недельный срок был оговорен с куратором, которого назначила Администрация ПК.

Отчеты о строительстве многоквартирных домов за первые три квартала в ГАСН, о которых идет речь, не предоставлялись в органы контроля в связи с тем, что в ГАСН отсутствовала утвержденная форма для жилищно-строительных кооперативов (были формы только для долевого строительства). Кооперативу были вынесены предупреждения, а не штрафы. В настоящее время все отчеты предоставляются регулярно. За время существования ЖСК «Остров» кооперативом не было заплачено ни одного штрафа.

6. И др.

Комментарий Правления: «И др.» без раскрытия сути – чистой воды манипуляция.

2. Что делать?

Предложения сформированы инициативной группой, которая более месяца работает над решением текущих задач. Мы предлагаем провести внеочередное собрание и переизбрать правление.

[...]

Ниже представлены кандидаты в члены Правления.

Все резюме составлены по принципу. 1) Кем работает, статус, должность и т.п. 2) Каковы компетенции, полезные для решения стратегических и тактических задач кооператива. 3) Каков функционал в кооперативе.

Итак, «строительная группа»:

1. Бочаров Сергей Васильевич (с этим кандидатом мы верим, что вопросы водоснабжения и шире коммуникаций очень скоро станут актуальной задачей кооператива!)

1) Доцент кафедры ИСЗиС Инженерной школы ДВФУ, инженер-строитель по специальности водоснабжение и канализация. 1994-2009 гг – зам директора Строительного института ДВГТУ. 2009-2017 гг - Директор филиала ДВФУ в г. Артеме

2) В разные годы был членом, а потом и председателем ЖБК (жилищно-бытовая комиссия) ДВГТУ. Навыки управленческой работы и работы с подрядчиками. Успешно отстаивает интересы разных коллективов.

3) Готов решать вопросы, связанные с наведением порядка и расширением функционала ОКСа, а также связанные с работой с подрядчиками.

2. Кобзарь Александр Владимирович (не меньше верим, что инженерные системы с этим кандидатом будут в идеальном состоянии)

1) Кандидат тех. наук, доцент, Зав. Кафедрой Инженерных систем зданий и сооружений ИШ ДВФУ

2) Опыт управленческой работы, навыки работы с подрядчиками в области инженерных систем зданий и сооружений.

3) Готов курировать работу ОКСа в рамках своих компетенций.

В этой же группе может работать действующий председатель. Не меняя председателя (Нагорного И.Г.) мы обеспечиваем преемственность (в нашем чате не раз звучали опасения по поводу «коней и переправ»).

«Юридическая группа»

3. Безуглова Марина Борисовна (редкая удача – данный кандидат совмещает компетенции строительные и юридические, да еще и дверь ее рабочего кабинета находится напротив двери ОКСа)

1) Кандидат тех. наук, доцент, Начальник Управления дополнительного профессионального образования Инженерной школы ДВФУ.

2) Специалист в области оценки имущества и арбитражного управления. Опыт арбитражного управления – 10 лет. Сертифицированный оценщик недвижимости РОО.

3) Готова взять на себя взаимодействие с ОКСом.

4. Якименко Сергей Викторович (это правильно иметь в правлении бизнесмена, который очень легко справляется с задачами финансового контроля. Именно С.В. «нашел» юридический казус, который поверг многих из нас в шок)

1) Директор ООО «Далькомпас». У нас - по доверенности Якименко Людмилы Владимировны, профессор ВГУЭС.

2) Стаж предпринимательской деятельности 25 лет. Опыт договорной работы, ведения переговоров, финансового контроля.

3) Член Инициативной Группы, занимался анализом финансовых и юридических документов. Готов и далее курировать исковую, претензионную работу.

5. Свиридов Максим Константинович (с Максимом Константиновичем мы будем уверены, что наш сайт всегда предоставит всю необходимую информацию)

1) Старший преподаватель кафедры менеджмента ШЭМ ДВФУ.

2) Опыт в бизнес-планировании, финансовом менеджменте, управлении проектами и разработке онлайн-платформ.

3) Член Инициативной Группы, занимается техническим обеспечением ИГ: организация хранения документов, анализ внутренних нормативных документов ЖСК, создание и наполнение сайта ИГ, администрирование групп в Вцапе.

«Социальная группа»:

6. Каплун Оксана Юрьевна (именно с подачи этого кандидата был снят первый ТВ сюжет и вообще «завертелась» деятельность ИГ)

- 1) Кандидат соц. наук, доцент ШИГН ДВФУ (была начальником научного отдела ШГН).
- 2) Опыт работы в рекламном агентстве, связи с представителями региональных СМИ. Успешно проводит переговоры на самом высоком уровне. Налажено взаимодействие с Администрацией края по вопросам нашего кооператива.
- 3) Один из инициаторов создания и активный член Инициативной Группы. Готова курировать взаимодействия с региональными СМИ и региональными органами власти (что важно для понимания и решения нашей проблемы с использованием внешних сил).

7. Карелина Алина Анатольевна (энергия этого кандидата, направленная на организацию социальных акций, помогла сделать невозможное. Организовать два события за одну неделю!)

- 1) Кандидат филол. наук, доцент, доцент ШЭМ (была зав.каф. профессионально-ориентированного перевода ВИ-ШРМИ ДВФУ)
- 2) Опыт управленческой работы, навыки работы с текстами любой сложности (петиции, письма органам власти, чиновникам, политикам). Давно указывала на сбои в работе правления.
- 3) Один из активных членов Инициативной Группы. Курировала организацию митинга и пикета, готова заниматься этой работой и далее. Также готова взять на себя работу по информированию членов ЖСК о текущей работе правления.

8. Рыжова Наталья Петровна (этот кандидат, ориентированный на достижение нашей главной цели, смог сплотить людей, добиться встречи с многими действующими лицами и вообще он верит в кооперативное поведение!)

- 1) Доктор экономических наук, Профессор департамента экономических наук ШЭМ ДВФУ. И завлаб Приморской лаборатории ИЭИ ДВО РАН.
- 2) Опыт управленческой работы, связи с представителями федеральных СМИ и отдельными структурами (такими как Стрелка). Успешный опыт переговоров и коммуникаций с разными организациями и лицами.
- 3) Один из инициаторов создания и активный член Инициативной Группы. Готова курировать взаимодействия с федеральными СМИ, органами власти (напр., Совфед). Обладает навыками организации «коллективных действий».

Комментарии Правления:

1) ИГ пытается провести в Правление гражданина (Кандидат №4), не являющегося членом кооператива, что является грубым нарушением Устава ЖСК (п.107). Вызывает удивление, что ИГ, указывая на просчеты действующего Правления, большинство которых являются несостоятельными (см. выше), сама грубо нарушает Устав. Усугубляется это тем, что это нарушение было допущено, в том числе и членами «Юридической группы», куда входит и сам Кандидат №4.

2) ИГ обвиняет действующее Правление в том, что оно представляет собой «конгломерат связанных друг с другом людей (друзья семьи, коллеги по работе – с разными статусами, аспиранты и руководители и т.п.)», см. выше на стр.2. При этом в составе предлагаемого ИГ правления два кандидата (Кандидаты №7 и №8) являются сотрудниками одного Департамента, а другие два кандидата (Кандидат №2 и Кандидат №1) находятся в прямом подчинении друг к другу (заведующий и сотрудник одной кафедры). При этом Правление не считает, что наличие коллег в управляющем органе кооператива является чем-то постыдным или незаконным. Мы вообще в этом кооперативе все коллеги. Однако, налицо политика двойных стандартов ИГ.

3. Что мы уже делали?

Несколько слов о работе ИГ за 4 недели:

- проведено 5 рабочих встречи с ген.директором Пытневым (с участием Рыжовой, Шкариной, Каплун, Якименко, Ващенко, других)
- проведена встреча с руководством АИЖК (Дом.рф) в Москве (Рыжова),
- проведен ряд встреч с представителями региональной власти (Каплун, Мурашкина, Ващенко и др),

- проведен ряд консультаций с директором инженерной школы А.Т.Беккером (в т.ч. для подбора кандидатур для включения в правления, обладающих компетенциями в строительной отрасли)
- проведен анализ юридической чистоты заключенных доп.соглашений, а также вероятности банкротства и финансового состояния ООО Аркада (Якименко)
- проведена серия рабочих встреч с представителями разных школы ДВФУ (ШРМИ, ШЭМ, ИШ)
- подготовлен медиа-план для целевой работы по принуждению ООО Аркада к выполнению договоров (Рыжова)
- проведена массированная медиа-атака на ООО Аркада. Подготовлен и проведен митинг, а также пикет (Карелина). Вышли публикации в региональных изданиях и готовятся к публикации материалы в федеральных и специальных изданиях (Мурашкина, Зубанова, Сыроед, Каплун, Карелина, Матев, и др.). Организована поддержка в соцсетях – ФБ, ВК и др (Рыжова, Матев, Перевозников, Сыроед, Зубанова, Мурашкина, и многие другие).

Результат: о нашей проблеме известно в различных инстанциях. Поступают позитивные сигналы о готовности решать проблему. Гендиректор Аркады Пытнев подтвердил, что деньги (по протоколу с Дом.рф от 28.08.18) перечислены на счет в РК (Правление не могло этого добиться с 28 августа 2018). На стройку завезены материалы для обустройства крыш.

Комментарий Правления:

- О проблемах ЖСК «Остров» было известно в различных инстанциях на всех уровнях власти с ноября 2017 г. Правление регулярно информировало о ситуации в кооперативе ДОМ.РФ, а также Администрацию Президента РФ, Полномочного Представителя Президента РФ в ДФО, Администрацию ПК, Администрацию г. Владивостока.
 - Что касается «позитивных сигналов», ООО «ИСК Аркада» никогда официально не отказывалась от выполнения договорных отношений, однако темпы работ непрерывно снижались вплоть до фактической остановки строительства.
 - Наблюдаемая сегодня активизация Аркады по строительству является следствием прокурорской проверки, которая состоялась благодаря действиям Правления, начатым перед ВЭФ-2018 (середина августа – начало сентября 2018 г.). На сегодня согласно выписке со специального счета в банке Российский Капитал, предоставленной Генподрядчиком, привлечены денежные средства в размере 80 415 280 руб. из 150 000 000 руб., определенных протоколом от 31.08.2018.
 - Материалы для устройства крыш были завезены на стройку после того, как Правление согласовало с Генподрядчиком процедуру, по которой в порядке исключения денежные средства в размере 6,7 млн.руб. (за уже принятые работы) были целевым образом перечислены контрагентам Генподрядчика, связанным с обустройством кровель.
-

Проведена мобилизация членов кооператива (люди проинформированы, ведут ежедневную активную переписку, включены в поиск решения проблемы).

Члены ИГ:

Рыжова Н., Каплун О., Якименко С., Ващенко М., Карелина А., Мурашкина С., Костина Е., Свиридов М., Матев Н., Сыроед М., Зубанова Е., Алленова Н., и другие... (извините, если вдруг кто-то «потерялся»).

Конец Информационного листка ИГ от 16.11.2018

Таким образом, ИГ фактически показала свою компетентность только в вопросах создания информационного шума. Правление считает эти навыки полезными для отстаивания интересов членов ЖСК, но недостаточными для разрешения критической ситуации с исполнением условий договоров подряда Аркадой.

Ниже содержится краткая информация о работе Правления ЖСК «Остров» за последние 6 месяцев в части принуждения Генподрядчика к выполнению взятых на себя обязательств по строительству объектов ЖСК «Остров» и обеспечения качества (с приложением копий основных документов):

1. Правление направило в адрес Генподрядчика письма о недопущении выполнения работ по фасадам в отсутствие кровель, а также требования о создании комиссии для фиксации нарушений технологии устройства фасадов в целях последующего устранения этих нарушений за счет средств Генподрядчика.
2. Правление направило в адрес Генподрядчика требования о возврате аванса в связи с невыполнением Генподрядчиком своих обязательств по увеличению темпов строительства, взятых им в соответствии с Допосглашением №2.
3. Правление направило в адрес Генподрядчика требования об увеличении темпов строительства.
4. Правление обратилось в ДОМ.РФ с официальным письмом с целью содействовать разрешению сложившейся ситуации.
5. Правление приняло участие в совещании 31.08.2018 в ДОМ.РФ под председательством генерального директора А.А. Плутника, результатом стал протокол, в котором Генподрядчик обязался выполнить ряд рекомендаций ДОМ.РФ. До настоящего времени рекомендации не выполнены Генподрядчиком в полном объеме.
6. Правление направило официальные письма с просьбой оказать содействие в адрес Администрации ПК, Вице-премьеру Ю.П. Трутневу, Администрацию Президента РФ с приглашением посетить наш кооператив в дни проведения ВЭФ.
7. В преддверии ВЭФ Правление обратилось в местные СМИ с разъяснением сложившейся ситуации, вышло несколько публикаций, по одной из них началась прокурорская проверка.
8. Правление приняло участие в совещании с вице-губернатором, курирующим вопросы градостроительства, регионального государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства, земельных и имущественных отношений, транспорта и дорожного хозяйства, А.Н.Немковым.
9. Правление участвовало в совещании у прокурора Фрунзенского района по итогам прокурорской проверки. Требования протокола от 08.11.2018 не выполнены в полном объеме со стороны Генподрядчика.
10. Правление участвовало в рабочем совещании с федеральными инспекторами Аппарата полномочного представительства Президента РФ в ДФО.
11. Правление участвовало в рабочем совещании 17.11.2018 с заместителем полномочного представителя Президента РФ в ДФО О.А.Скуфинским.
12. Правление провело множество встреч с Генподрядчиком с целью урегулировать проблемы приемки и оплаты работ, не включенных в проектно-сметную документацию. Разработало дополнительные Соглашения, в которых отражены рекомендации ДОМ.РФ, выработанные на совещании 31.08.2018:
 - 1) Генподрядчик признает, что проектная документация передана ему в полном объеме, в случае необходимости корректировки проектно-сметной документации он вносит изменения самостоятельно и за свой счет, после согласований этих изменений с ЖСК. Таким образом, Генподрядчик не сможет оправдывать свое бездействие тем, что ему не передана ПСД, разработанная Новой Архитектурой, в полном объеме.
 - 2) Все работы, не включенные в ПСД, а также возникшие в ходе строительства, оплачиваются взаимозачетом с пенями за незавершённое строительство в срок 24 месяца, обозначенный договором №1. Утверждается новый график строительства, в случае его нарушения начисляется другая пеня, не имеющая ограничений по размеру (по действующему договору общая пеня не может превышать 12% от стоимости контракта).

Это позволит ОКС принимать работы, отсутствующие в ПСД без опасения увеличения паевых взносов для членов ЖСК.

13. Правление проработало механизм оплаты Генподрядчику денежных средств в размере стоимости материалов, необходимых для устройства кровель, с организацией контроля со стороны кооператива (ОКС) целевого расходования этих средств Генподрядчиком. Оплачено 6,7 млн. руб. Генподрядчиком приобретены кровельные материалы. Работы по устройству кровель, начатые ранее, возобновились.
14. Учитывая замечания ревизионной комиссии по результатам проверки, инициированной Правлением
 - 1) Был нанят документовед, заведующий всей перепиской ОКСа и отвечающий за содержание документации в должном порядке.
 - 2) Выбрана юридическая компания для ведения претензионной работы с контрагентами ЖСК, выполняющими услуги с ненадлежащим качеством.
 - 3) Произведены изменения в руководстве ОКС. На должность руководителя ОКС приглашен с испытательным сроком отставной военный строитель с большим опытом управления, бывший заместитель генерального директора Открытого акционерного общества "Военно-морское строительное управление Тихоокеанского флота" А.В.Ситник.
15. Правление пригласило участвовать членов ИГ в заседаниях Правления сразу после создания этой группы. На этом заседании было принято решение о начале медиакампании в преддверии выборов губернатора ПК. ИГ высказало желание организовать и провести эти мероприятия.

Правление ЖСК «Остров» обращает внимание на наличие в Правлении трёх вакансий и приглашает членов ЖСК, желающих помочь кооперативу, войти в Правление для того, чтобы конструктивно работать над решением проблем ЖСК.

--

Правление ЖСК «Остров»
22.11.2018 г.

Приложения:

1. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 07.06.2017 о сроках строительства
2. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 22.11.2017 о сроках и объемах строительства, дополнительных работах, новом календарном графике
3. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 29.01.2018 об актуальном календарном графике и мерах по окончанию работ в установленный срок
4. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 20.02.2018 об ускорениях темпов строительства и актуализированном графике
5. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 02.04.2018 о ликвидации отставания производства работ по строительству инфраструктуры
6. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 16.04.2018 с требованием устранения многочисленных нарушений и ликвидации отставания
7. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 16.04.2018 о нарушении условий Договора и требовании возврата аванса
8. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 18.07.2018 об отчете о ходе строительства
9. Письмо в ООО «ИСК «Аркада» от 06.09.2018 об исполнении протокола от 31.08.2018
10. Письмо в АО «ДОМ.РФ» от 14.08.2018 о ненадлежащем исполнении обязательств ООО «ИСК «Аркада»
11. Протокол совещания в АО «ДОМ.РФ» 31.08.2018
12. Письмо Президенту РФ В.В.Путину от 05.09.2018 о проблемах ЖСК

13. Письмо Полномочному представителю Президента РФ в ДФО Ю.П.Трутневу от 05.09.2018 о проблемах ЖСК
14. Письмо Вице-губернатору Приморского края А.Н.Немкову от 27.08.2018 о проблемах ЖСК
15. Письмо Врио губернатору Приморского края А.В.Тарасенко от 17.08.2018 о проблемах ЖСК
16. Протокол совещания у Прокурора Фрунзенского района от 08.11.2018
17. Справка по выборам в Правление ЖСК «Остров» за период 2012-2018 г.г.