

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
жилого дома №105 по ул. Притыцкого**

ПРОТОКОЛ № 03

19.12.2013 г.

20.00

г. Минск

Повторного общего собрания.

Общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов ТС составляет 24 338,35 кв. м. Присутствуют собственники помещений или их представители согласно списку. Присутствующие представляют интересы собственников помещений общей площадью 10 258,71 кв. м, что составляет 42,15% от общей площади дома, количество присутствующих с учетом выданных доверенностей 153 человека.

Согласно п.9.ст.215 Жилищного кодекса Республики Беларусь повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, созванное не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания.

Кворум есть.

Собрание правомочно.

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания.

СЛУШАЛИ: члена правления товарищества собственников Костюченко А. В., предложившего для избрания в качестве председателя и секретаря собрания следующих лиц: председателем общего собрания избрать Плавскую И.С., секретарем Римашевского С. А. Голосовать списком открытым голосованием.

Других предложений нет.

ГОЛОСОВАЛИ:

Председателем собрания избрать: Плавскую И.С.

Секретарем собрания избрать: Римашевского С. А.

за – 42,15%, против –нет ,воздержался- нет

РЕШЕНИЕ:

Председателем собрания избрана Плавская И.С.
Секретарем собрания избран Римашевский С. А.

2. Выборы счетной комиссии общего собрания.

СЛУШАЛИ: Плавскую И.С. с предложениями кандидатур в счетную комиссию и голосованием списком:

1. Костюченко А.В.
2. Кривоблоцкий Ю.Н.
3. Кропивницкий Е.С.

Других предложений нет.

ГОЛОСОВАЛИ: за - 42,15%, против -нет, воздержался -нет

РЕШЕНИЕ: избрать счетную комиссию в составе

1. Костюченко А.В.
2. Кривоблоцкий Ю.Н.
3. Кропивницкий Е.С.

3. Утверждение регламента общего собрания.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. по определению регламента собрания с предложением:

Выступающему – по каждому вопросу повестки 5 минут.

Вопросы – 1 минута.

В прениях – 2 минуты.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

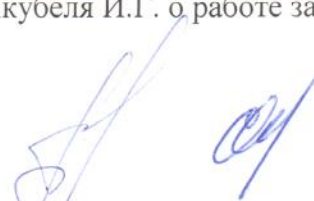
Против – нет Воздержался- нет

РЕШЕНИЕ: предложенный регламент утвердить.

СЛУШАЛИ: председателя собрания, который огласил повестку дня.

Повестка общего собрания:

1. Отчёт (в т.ч. и финансовый) и.о. председателя правления Якубеля И.Г. о работе за истекший период.
2. Отчёт правления ТС о проделанной работе.



3. Безвозмездная передача затрат на наружные сети на баланс эксплуатирующих организаций.
4. Выбор способа эксплуатации с определением обслуживающей организации:
 - частный ЖЭС, в том числе, ЖКУ «Минскпромстрой»;
 - государственный ЖЭС;
 - самообслуживание (свой штат работников)
5. Сдача мест общего пользования в аренду для покрытия части расходов ТС.
6. Выборы председателя правления ТС.
7. Выборы правления ТС:
 - а) Количественный состав правления;
 - б) Периодичность проведения заседаний правления;
 - в) Исключение из членов правления.
8. Выборы ревизионной комиссии ТС.
9. Утверждение штатного расписания.
10. Утверждение сметы на 2014 год.
11. Решение по отчислениям на капитальный ремонт с обязательным размещением их на депозит.
12. Применение поквартирного расчёта за отопление.
13. Увеличение взносов для собственников нежилых помещений в 3(?) раза.
14. Организация службы дежурных консьержей.
15. Видеонаблюдение: территории, подъездов.
16. Оплата лифтов - оплата по площади или по кол-ву зарегистрированных.
17. Оплата за вывоз строительного мусора.
18. Разное.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 41,55%

Против: - 0,6%

Воздержался - нет

РЕШЕНИЕ: утвердить повестку дня в предложенной редакции.

1. Отчёт (в т.ч. и финансовый) и.о. председателя правления Якубеля И.Г. о работе за истекший период.

СЛУШАЛИ: временно исполняющего обязанности председателя правления Якубеля И.Г. с отчетом о проделанной работе.

ВЫСТУПИЛИ: Плавская И.С. с предложением утвердить отчет.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержался - нет

РЕШЕНИЕ: утвердить отчет временно исполняющего обязанности председателя правления Якубеля И.Г.

2. Отчёт правления ТС о проделанной работе

СЛУШАЛИ: члена правления Костюченко А. с отчетом о работе правления.
ВЫСТУПИЛИ: Плавская И.С. с предложением утвердить представленный отчет.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержался – нет

РЕШЕНИЕ: утвердить отчет правления.

3. Безвозмездная передача затрат на наружные сети на баланс эксплуатирующих организаций.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением: в силу невозможности и экономической нецелесообразности самостоятельного содержания и эксплуатации наружных сетей ТС решить вопрос о безвозмездной передаче их на баланс эксплуатирующих организаций.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержался -нет

РЕШЕНИЕ: Безвозмездно передать на баланс эксплуатирующих организаций затраты на строительство инженерных сетей из объекта «Многоквартирный жилой дом №19 (по генплану) со встроенными помещениями в границах улиц Притыцкого-Лобанка-Одинцова»:

1. Наружные сети дождевой канализации – на баланс УП «Ремавтодор Фрунзенского района г. Минска».
2. Наружные сети водопровода – на баланс УП «Минскводоканал».
3. Наружные сети хоз-бытовой канализации – на баланс УП «Минскводоканал».
4. Наружные сети радиификации – на баланс РУП «БРТПЦ».
5. Сетей наружного освещения – на баланс УП «Мингорсвет».
6. Сетей архитектурного освещения (подсветки) – на баланс УП «Мингорсвет»
7. Наружных сетей электроснабжения, комплектной двухтрансформаторной подстанции – на баланс РУП «Минскэнерго».
8. Наружных сетей телевидения – на баланс ОАО «МТИС»
9. Наружных и внутренних сетей телефонизации – на баланс РУП «Белтелеком».
10. Наружных сетей теплоснабжения – на баланс УП «Минсккоммунтеплосеть».

Определение стоимости затрат на строительство инженерных сетей из объекта «Многоквартирный жилой дом №19 (по генплану) со встроенными помещениями в границах улиц Притыцкого-Лобанка-Одинцова» (почтовый ул. Притыцкого, дом №105), процедуру оформления и передачу затрат на баланс эксплуатирующих организаций доверить ОАО «Минскпромстрой».

4. Выбор способа эксплуатации с определением обслуживающей организации:

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С.: ознакомила собравшихся с существующими основами действующего законодательства в сфере жилищного самоуправления, о способах управления недвижимым имуществом и видах возможной

эксплуатации для совместного домовладения. В настоящее время дом эксплуатируется организацией ЖКУ ОАО «Минскпромстрой» по договору до 31.12.2013г в определенном смысле «навязанную» для обслуживания. Имеется достаточно нареканий на их работу. Предлагается на голосование вынести вопрос о долгосрочном продлении договора с ЖКУ ОАО «Минскпромстрой».

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - нет
Против: - 42,15%
Воздержался - нет

РЕШЕНИЕ: не продлевать договор с ЖКУ ОАО «Минскпромстрой» на долгосрочной основе.

СЛУШАЛИ: члена правления Костюченко А.: в силу сложившихся обстоятельств в товариществе собственников предлагается продлить договор с ЖКУ ОАО «Минскпромстрой» до окончания отопительного периода – до 31..04.2014г.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%
Против: - нет
Воздержался -

РЕШЕНИЕ: продлить договор ЖКУ «Минскпромстрой» до 31..04.2014г.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. о том, что с 1 мая следующего года необходимо определить каким образом будет обслуживаться домовладение. Предложено проголосовать за обслуживание государственной эксплуатирующей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 3,37%
Против: - 38,78%
Воздержался – нет

РЕШЕНИЕ: не обслуживаться государственной эксплуатирующей организацией.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением рассмотреть вопрос эксплуатации домовладения, организовав самообслуживание с привлечением собственного штата специалистов.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 9,16%
Против: - 32,99%
Воздержался – нет

РЕШЕНИЕ :не организовывать самообслуживание.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением рассмотреть вопрос о привлечении для обслуживания домовладения с 1 мая 2014г. частную ЖЭС, выбрав оптимальный вариант из представленных коммерческих предложений.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 29,61%

Против: - 12,54%

Воздержался – нет

РЕШЕНИЕ: для обслуживания дома с 1 мая 2014г. выбрать частную ЖЭС, представившую наиболее выгодное коммерческое предложение.

5. Сдача мест общего пользования в аренду для покрытия части расходов ТС.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С.- для покрытия части расходов товарищества имеется возможность сдачи в аренду помещений колясочных, при технической возможности- части техподполья, для заинтересованных рекламодателей можно представлять в аренду части фасада дома, стены в подъездах, лифтах и т.д. Делегировать правлению полномочия на рассмотрение предложений и заключению договоров по расценкам, не ниже установленных на данном рынке.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 40,58%

Против: - 1,57%

Воздержался –нет

РЕШЕНИЕ: сдавать в аренду помещения мест общего пользования ТС по сложившимся рыночным расценкам.

6.Выборы председателя правления ТС.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С.: правлением ТС приглашен кандидат на должность председателя правления Антонова Наталья Ивановна.

ВЫСТУПИЛИ: Антонова Наталья Ивановна с кратким резюме.

Других кандидатов нет.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 40,21%

Против: -1,65%

Воздержался -0,29%

РЕШЕНИЕ: избрать на должность председателя правления Антонову Наталью Ивановну.

СЛУШАЛИ: согласно ст.215 ЖК РБ поручить председателю собрания Плавской И.С. заключить трудовой договор (контракт) сроком на один год с правом продления по результатам работы на второй год с председателем правления Антоновой Натальей Ивановной.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: поручить председателю собрания Плавской И.С. заключить трудовой договор (контракт) сроком на один год с правом продления по результатам работы на второй год с председателем правления Антоновой Натальей Ивановной.

7. Выборы правления ТС:

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением определить количественный состав правления, учитывая то, что в домовладении более 370 помещений.

ВЫСТУПИЛИ: члены ТС с предложением того, что состав правления не может составлять менее 10 человек.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42,15 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: состав правления должен составлять не менее 10 человек.

Персонально в состав правления предложены следующие кандидатуры: Голосовать списком.

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Соловьев С. А. - кв 324 | 2. Сухая О.Н. - кв.198 |
| 3. Римашевский С.А.-кв.360 | 4. Кривоблоцкий Ю.Н.- кв.84 |
| 5. Костюченко А.В.- кв.280 | 6. Кизевич Т.Н.-кв 124 |
| 7. Кропивницкий Е.С. - кв.24 | 8. Пшеничный А.В. - кв 292 |
| 9. Гарбачева А.Г. -кв 153 | |
| 10. Гриб С.Н. -кв.207 и неж.помещ. | |
| 11. Антонова Н.И. - с правом совещательного голоса | |

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42,15%

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: в состав правления избрать все предложенные кандидатуры.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением определить периодичность проведения заседаний правления - по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: установить периодичность проведения заседаний правления - по мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением определить порядок исключения из членов правления – в случае неявки на заседания правления 3 раза и более без уважительных причин делегировать правлению полномочия по исключению члена правления.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42,15 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: в случае неявки члена правления на заседания правления 3 раза и более без уважительных причин делегировать правлению полномочия по исключению из своего состава указанного члена правления.

8.Выборы ревизионной комиссии ТС.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением избрать членов ревизионной комиссии ТС. Согласно требованиям ЖК РБ в составе ревизионной комиссии ТС должно быть не менее 3-х человек.

Персонально в состав ревизионной комиссии предложены нижеуказанные кандидатуры.

ВЫСТУПИЛИ: члены ТС с предложением за предложенные кандидатуры голосовать поименно.

Губкина Галина Александровна кв109

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42,15 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: избрать Губкину Г. А. в состав ревизионной комиссии ТС.

Дыбанёва Тамара Алексеевна кв.46

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42,15 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: избрать Дыбанёву Т.А. в состав ревизионной комиссии ТС.

Ходосовский Александр Вячеславович кв.93

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -38,01 %

Против: - 4.14%

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: избрать Ходосовского А. В. в состав ревизионной комиссии ТС.

Плавская Ирина Сергеевна кв211

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42,15 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: избрать Плавскую И.С. в состав ревизионной комиссии ТС.

9. Утверждение штатного расписания.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением рассмотреть на период становления деятельности ТС возможное штатное расписание. Для юридического лица –ТС- как минимум необходимы ставка руководителя – председателя правления с окладом на «руки» 5 млн. рублей и ставка бухгалтера с окладом «на руки» 4 млн. рублей. Размеры зарплат предложены членами ТС. Возможно, возникнет необходимость привлечения дополнительных специалистов на основе договоров подряда.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: утвердить ставку председателя правления с окладом на «руки» 5 млн. рублей, ставку бухгалтера с окладом «на руки» 4 млн. рублей. В случае необходимости привлекать разовых специалистов на основе договоров подряда.

10. Утверждение сметы на 2014 год.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С.: ввиду начала деятельности ТС и невозможности точно предусмотреть статьи «доходов-расходов» товарищества предлагается предварительно установить «верхнюю» планку оплаты по статье «целевой взнос на содержание ТС и эксплуатационные расходы» в 2500 руб/м.кв. для покрытия основных издержек по эксплуатации и содержанию совместного домовладения.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -42.15 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: установить оплату по статье «целевой взнос на содержание ТС и эксплуатационные расходы» не выше 2500 руб/м.кв. для покрытия основных издержек по эксплуатации и содержанию совместного домовладения.

11. Решение по отчислениям на капитальный ремонт с обязательным размещением на депозит.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с указанием того, что согласно действующему законодательству необходимо взимать оплату для проведения работ по капитальному ремонту и с предложением размещать сакумулированные средства на депозитных счетах. Проценты, полученные за размещение средств на депозитах, использовать на текущую деятельность ТС.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: с .01.01.2014г. взимать оплату по статье «капремонт» с дальнейшим размещением средств на депозитных счетах, с использованием процентов на текущую деятельность ТС.

12. Применение поквартирного расчёта за отопление.

СЛУШАЛИ: члена правления Костюченко А.В. с указанием того, что в настоящем отопительном периоде в силу различных причин не имеется возможности применять поквартирный учет тепла. Предлагается проголосовать за применение поквартирного учета тепла при наличии технической возможности со следующего отопительного периода 2014-2015г.г.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 42,15%

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: применять поквартирный учет тепла при наличии технической возможности со следующего отопительного периода- 2014-2015г.г.

13. Увеличение взносов для собственников нежилых помещений в 3 (?) раза.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. : законодательством Республики Беларусь для собственников нежилых помещений установлены другие тарифы по всем видам коммунальных услуг с полным возмещением затрат на их содержание. Так, например, по статье «отопление» тарифы отличаются более, чем в 9 раз. Связано это с тем, что в указанных помещениях размещаются коммерческие предприятия и ведется деятельность с целью извлечения прибыли.

ВЫСТУПИЛИ: некоторые члены товарищества собственников с предложениями для собственников нежилых помещений установить уровень возмещения затрат в пятикратном размере от размера, принятого для жилых помещений.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -37,66 %

Против: - 4,49%

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: для собственников нежилых помещений установить уровень возмещения затрат в пятикратном размере от размера, принятого для жилых помещений целевого взноса на содержание ТС и эксплуатационные расходы.

14. Организация службы дежурных консьержей

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с необходимости рассмотрения вопроса по целесообразности размещения консьержей в подъездах. Предложено проголосовать за работу круглосуточно 4-х консьержей на один подъезд. Стоимость в месяц при их з/плате в 2 млн рублей составит около 1825 руб/м.кв. Для 3-хкомнатной квартиры (80м.кв.) в месяц это будет 146 тыс.рублей. При 12-часовой работе соответственно в 2 раза меньше.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - нет

Против: 42,15%

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: не организовывать работу консьержей по-подъездно.

СЛУШАЛИ: члена правления Костюченко А.В.: предложено вынести на голосование вопрос работы дежурных консьержей -вахтеров для присмотра за территорией домовладения, соблюдения порядка, доступа к «аварийной» связке ключей от всех помещений ТС и т.д.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 30,82%

Против: 11,33%

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: для повышения качества технического обслуживания организовывать работу дежурных консьержей-вахтеров с включением в квитанции по оплате целевого взноса на их содержание.

15. Видеонаблюдение: территории, подъездов.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с предложением рассмотреть вопрос необходимости установки видеонаблюдения на территории домовладения.

ВЫСТУПИЛИ: некоторые члены товарищества собственников с резкими замечаниями против установки видеонаблюдения.

СЛУШАЛИ: члена правления Костюченко А.В.: председателю правления и правлению произвести сбор коммерческих предложений по установке видеонаблюдения в ТС для дальнейшего рассмотрения вопроса на очередном общем собрании.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - 39,34%

Против: - 2,47%



Воздержались: - 0,34%

РЕШИЛИ: председателю правления и правлению произвести сбор коммерческих предложений по установке видеонаблюдения в ТС для дальнейшего рассмотрения вопроса на очередном общем собрании.

16. Оплата лифтов - оплата по площади или по кол-ву зарегистрированных.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С.: не смотря на то, что социальные гарантии предусмотрены для всех жителей РБ, бюджетные ассигнования не покрывают в полном объеме. Законодательными актами предусмотрено лишь частичное возмещение убытков, в том числе и на обслуживание лифтов. С каждым годом уровень возмещения затрат в жилищном секторе для домов, обслуживаемых негосударственными организациями, снижается. В связи с тем, что в настоящее время домовладение эксплуатируется на принципе полной самокупаемости, все затраты на обслуживание лифтов должны оплачивать члены товарищества. Т.к., во-первых, в доме мало зарегистрированных жильцов, а во-вторых, начисление тарифа, установленного государством, на зарегистрированных, покрывает лишь малую долю выставяемых УП«Лифтсервис» затрат, необходимо принять решение о порядке покрытия недостающей суммы. Согласно ЖК РБ убытки по «лифтам» (недостающую сумму) должны покрываться членами ТС пропорционально долям на право в общем имуществе. Предложено проголосовать за то, чтобы оплату «обслуживание лифтов» выставять по утвержденному нормативу на каждого зарегистрированного, а недостающую сумму выставять по долям.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -10,26 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: недостающую сумму оплаты «обслуживание лифтов» не выставять по долям.

ВЫСТУПИЛИ: некоторые члены товарищества собственников с предложением недостающую сумму по статье «обслуживание лифтов» распределять по квартирам равными долями.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: -31,89 %

Против: - нет

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: недостающую сумму по статье «обслуживание лифтов» распределять по помещениям равными долями.

17. Оплата за вывоз строительного мусора.

СЛУШАЛИ: председателя собрания Плавскую И.С. с информацией о том, что всегда для новостроек «больной» темой являются несанкционированные свалки строительного

мусора, устраиваемые несознательными собственниками. Некоторыми собственниками озвучены предложения по установке специального контейнер для вывоза строительного мусора.

ГОЛОСОВАЛИ:

За: - нет

Против: - 42,15%

Воздержались: - нет

РЕШИЛИ: не устанавливать специальный контейнер для вывоза строительного мусора.

18.Разное.

Предложений не было. Вопрос не рассматривался.

Председатель собрания

Секретарь собрания



И.С.Плавская

С.А.Римашевский