

ПРОТОКОЛ

внеочередного заседания правления Товарищества собственников жилых домов 30, 34, 36, 38 по ул. Есенина

24 мая 2016 года

г. Минск,
ул. С.Есенина, д. 34, помещение ТС

Присутствовали:

1. Члены правления ТС жилых домов №№ 30, 34, 36, 38 по ул. С.Есенина: Ахременко А.В. (и.о. секретаря), Булай А.И., Вирабян Э.А., Дорошко Д.В., ~~Зелотарев А.С.~~, Караневич Д.Н., Савина Л.П., Сосновский П.И., ~~Тинжевич А.В.~~, Уельская А.Н., Чернов А.Ю., Шеин В.П.
 2. Работники ТС: Управляющий ТС Слободенюк А.С.
 3. Собственники, члены ТС: Рак С.М. (д.36 кв.27), Ясевич М.И. (д.36 кв.35), Воропай Е.Н. (дом.38 кв.117), Бобер А.В. (д.38 кв.99), Кочетов И.В. (д.38 кв.25), Матецкий С.М. (д.38 кв.41).
- Наличие кворума: да (10 из 12).

Повестка дня:

1. Утверждение повестки письменного опроса и сроков его проведения.

По п.1 повестки.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – уважаемые собственники, нужно понимать, что процесс реорганизации – это не просто принятие решения, следует полностью расписать разделительный баланс, утвердить его на общем собрании, назначить ответственных за каждое планируемое действие, и только после того, как будут поданы документы в ЕГР, каждое новое юридическое лицо сможет вести свою деятельность самостоятельно, определяться со способом управления и т.д. Свидетельства на землю выданы на каждый дом отдельно, поэтому оформление участков не будет стоить слишком дорого (около 2 млн).

Слушали: *Булай А.И.* – мы можем не разделяться на 4 ТС, а 36 и 38 дом могут выделиться в отдельные товарищества, а 30 и 34 дома (находящихся в примерно равных условиях) остаться правопреемником нынешнего юридического лица, оптимизировать штат и продолжить деятельность.

Слушали: *Чернов А.Ю.* – я считаю, что заниматься реорганизацией в интересах как 38 дома, так и 30 и 34.

Слушали: *Караневич Д.Н.* – я не являюсь сторонником разделения ТС, все это время наши дома платят каждый сам за себя. В свете указов, вышедших в начале этого года, мы видим что стоимость обслуживания в ЖЭСе находится на уровне 30% от фактической себестоимости, и далее эта доля будет только возрастать, в то время как собственники 38 дома уже сейчас платят фактически 100%. Поэтому я считаю, что выгоды от разделения ТС нет.

Слушали: *Воропай Е.Н.* – назовите хотя бы одну преимущества дома 38 от нахождения в составе товарищества.

Слушали: *Чернов А.Ю.* – я думаю, что преимущество будет в том, что находясь в ТС в составе четырех домов, обслуживание будет дешевле для собственников 38 дома.

Слушали: *Бобер А.В.* – я пока не очень понимаю, что происходит в нашем ТС.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – зачитывает протокол, согласно которому принято решение ежемесячно предоставлять Вирабян Э.А. всю необходимую документацию, на основании которого член правления Вирабян Э.А. делает заключение, которое прикалывается к протоколу и выкладывается на сайт.

Слушали: *Бобер А.В.* – лично я дополнительно переплатили за 2015 год 1,2млн (у меня двухкомнатная квартира площадью ~75 кв.м.). Всего весь дом доплатил 200 млн за 2015 год, а в 2016 году это будет около 260 млн. А мы могли бы получить на эту сумму субсидию, а эти дополнительно внесенные платежи потратить на что-то полезное. Поэтому я считаю, что 38 должен выделиться в отдельное ТС. Я считаю, что мы обязаны воспользоваться помощью государства, а не нести эти расходы самостоятельно. Вряд ли мы сможем дальше существовать в нынешнем составе. Мы не должны были принимать решение о том, что каждый дом считается отдельно. Мы должны выходить в ноль, для чего нам должно хватать дополнительных платежей не 5,5 тыс как сейчас, а примерно в два раза меньше. Я не понимаю, откуда берутся такие расходы. Цифра, которая нам выставляется каждый месяц разная (то 1600 руб., то 2200 руб.), не должна меняться, а должна утверждаться на общем собрании, нужно стараться экономить. У нас все непрозрачно, непонятно откуда берется эта цифра. Я хочу призвать членов правления, которым доверяют люди, чтобы было принято решение, которое прекратит нынешнюю ситуацию. Нести эти непонятные затраты нежелательно, и не нужно.

Слушали: *Матецкий С.М.* – куда перейдет имеющиеся средства КР при переходе на обслуживание в ЖЭС?

Слушали: *Слободенюк А.С.* – имеющиеся средства КР, накопленные домом, полностью перечисляется на счета ЖРЭО, при выборе способа управления такого, как обслуживания в ЖЭС. Но нужно понимать, кто будет обслуживать юридических лиц, т.к. ЖРЭО не имеет права обслуживать юридических лиц, и в 30 доме есть второй теплоузел, который в любом случае требует наличия в штате главного инженера и обслуживающий персонал.

Слушали: *Вирабян Э.А.* – если дом переходит на обслуживание в ЖЭС – как осуществляется расчет и выставление счетов-извещений?

Слушали: *Слободенюк А.С.* – ЖЭС является посредником, осуществляющим расчеты, заключается трехсторонний договор. Но, например, плата за ПДЗ и АПС будет выставляться отдельной строкой. Все операции будут осуществляться в РСЦ (равно как и услуги паспортиста). Тем не менее, в штате ТС должен быть обслуживающий штат для обслуживания юридического лица. Я посчитал минимальный фонд оплаты труда для обслуживающего штата 38 дома после перехода в ЖЭС размер дополнительных взносов может минимально составить 600-650 рублей на метр квадратный. Но нужно учесть еще и что все сданные сейчас помещения в аренду также перейдут в ЖЭС. Есть еще интересный момент - обычно, «комплат» собирает поступившие платежи, при этом если в ЖЭСе на счете нет денег, и платеж поставщику коммунальных

услуг не поступает, то поставщик КУ выставляет претензию не ЖЭСу, а товариществу, как конечному потребителю услуг.

Слушали: *Уельская А.Н.* – если будет реорганизация, что будет с трудовым коллективом?

Слушали: *Слободенюк А.С.* – если человеку нет работы – можно либо выплатить 3 оклада и сократить, либо в порядке перевода предложить новое место.

Слушали: *Ясевич Мария Игнатьевна* – у меня есть жировка, в которой за март 2016 года мне начислено дополнительных платежей 218 тыс. По 36 дому ПДЗ и АПС входит в техосблуживание, по 6-8 млн. на наш дом включаются эти расходы в жировки. Мне не дали ознакомиться с доходами от аренды и рекламы, ведомость по зарплате. У меня есть письменный ответ, что собственники имеют право ознакомиться с этими документами, мне предложили обратиться к каким-то лицам. Я хочу сказать, что 36 дом имеет больше других доходов от аренды, почему-то уходит в минус и собственникам выставляются дополнительные платежи.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – давайте сейчас назначим ответственных для проверки ФХД товарищества, срок проведения ревизии, давайте не будем голословно обвинять меня в том, что я не предоставляю документы. Создайте комиссию, назначьте сроки – и приходите проверять.

Слушали: *Рак С.М.* – у нас нет ревизионной комиссии, это наше большое упущение и наша большая беда. Поэтому в нашем ТС нет прозрачности, нам безосновательно выставляются дополнительные платежи.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – объявление о поиске желающих войти в ревизионную комиссию висело некоторое время, пришел один человек, но в тот момент приняли решение провести аудиторскую проверку.

Слушали: *Дорошко Д.В.* – Мария Игнатьевна, Светлана Михайловна, Вы готовы войти в ревизионную комиссию?

Слушали: *Ясевич М.И.* – нет, я не готова быть ревизором.

Слушали: *Кочетов И.В.* – я жил и обслуживался в ЖЭСе, в доме сданном в 1978 году, капитальный ремонт в доме был проведен спустя 34 года. Если мы сейчас уйдем в ЖЭС, то следующего капремонта дома я могу просто не дожждаться, т.к. мне будет около 87 лет. В моем доме (который в ЖЭСе) несколько лет назад поменяли дверь, в подъезде стало темно, обращались в ЖЭС много раз, но до сих пор света так и нет. В апреле я получил жировку, в которой выставлены дополнительные платежи в размере 115 тыс на месяц (квартира 46 м²).

Слушали: *Виравян Э.А.* – подомового учета у нас как не было, так и не будет, наш 38-й дом находится в невыгодных условиях, на правлении наши права мы защитить не можем, т.к. членов правления других домов большинство, и я считаю, что если будет принято решение убытки ТС выставлять всем собственникам одинаковые, то еще можно говорить о сохранении ТС. Если же каждый дом будет считать аренду помещений в своем доме как свои доходы, товарищество продолжит выставлять дополнительные платежи каждому дому различные, то лучше разделить (или выделиться 38-му дому в отдельное ТС).

Слушали: *Рак С.М.* – наш 36-й дом тоже хочет деления.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – сегодня принесли акт от «Лифтсервиса» – 30 млн за месяц за все лифты. С жильцов мы собираем по гос. тарифам мы 7 млн., где взять еще 23 млн.? Это убытки, которые мы выставляем ежемесячно. И так по всем домам. Мы каждый месяц собираем фактические расходы, учитываем поступившую аренду и собранные по гос. тарифам платежи, и рассчитываем для каждого дома размер доплат. В 38 доме собранная по гос.тарифам сумма за уборку около 2 млн, а зарплата работников по комплексной уборке с налогами около 7 млн – где взять еще 5 млн? Можно или сократить работников, либо выставить дополнительные платежи для оплаты этих услуг. Субсидии нам не дадут, т.к. у нас не утвержден председатель.

Слушали: *Рак С.М.* – Анатолий Сергеевич, Вас не утвердили, т.к. Вы не привели Устав в соответствие с действующим Законодательством.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – никакая реорганизация у вас не получится, пока собственники не утвердят Устав, председателя. Организованы были два очных собрания, на первое пришло 43 человека, на второе 63, при минимальном кворуме 143 человека.

Слушали: *Дорошко Д.В.* – мы должны дать людям высказаться, тут далеко не все собравшиеся. Считаю, что вопрос о разделении должен быть в опроснике первым пунктом. Опасения про ЖЭС беспочвенны – знаю дом, в котором датчики движения, трава косится, чистота и т.д. Поэтому никакого страха перед переходом в ЖЭС быть не должно. По поводу КР – деньги на КР могут забрать в любой момент, и не нужно бояться того, что деньги КР заберет ЖРЭО. Вторым вопросом должен быть вопрос об утверждении Устава.

Слушали: *Караневич Д.Н.* – пока депозит в нашем распоряжении, мы можем пользоваться процентами.

Слушали: *Рак С.М.* – Анатолий Сергеевич, зачитайте пожалуйста предложение Радута С.М.

Слушали: *Слободенюк А.С.* – зачитывает письмо Радута о том, чтобы создать комиссию для проведения письменного опроса, листы собрать, пронумеровать, определить ответственного за подсчет голосов и подачу в Администрацию Московского района. Также необходимо оповестить Администрацию о проведении письменного опроса и повестке.

Слушали: *Чернов А.Ю.* – я не верю, что даже письменный опрос даст нам нужный кворум. Я предлагаю включить вопросы об утверждении Устава, о сумме дополнительных платежей – и мое предложение - нужно утвердить разные взносы на каждый дом, но взнос должен быть выражен фиксированной суммой согласно смете на весь год, а не рассчитываться по фактическим затратам. Также нужно утвердить председателя. Хочу сказать еще то, что фактические затраты мы выставляем на основании собрания 2011 года, и в том протоколе было также решение о переходе в ЖЭС, и протокол никто не отменял, и согласно этому протоколу, мы в данный момент должны осуществлять переход на обслуживание в ЖЭС.


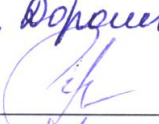

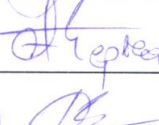

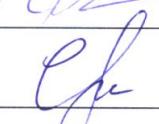


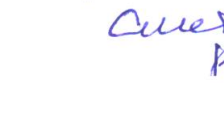
Решили: Провести письменный опрос в ТС с 25 мая 2016 года по 5 июня 2016 года утвердить повестку письменного опроса:

- 1) Утверждение решения о реорганизации ТС путем выделения в три отдельных товарищества: дом 38, дом 36, дома 30 и 34. Расходы, связанные с реорганизацией до регистрации в ЕГР вновь создаваемых товариществ каждый дом несет самостоятельно.
Варианты ответов: за, против.
- 2) Утверждение Устава Товарищества собственников в последней редакции (май 2016 г.). Варианты ответов: за, против.
- 3) Утверждение Кандидатуры председателя ТС – Слободенюк А.С.
Варианты ответов: за, против.
- 4) Утверждение Сметы доходов и расходов на 2016 год.
Варианты ответов: за, против.
- 5) Утверждение размера ежемесячных дополнительных взносов, взимаемых с 1 января 2016 года согласно смете доходов и расходов на 2016 год в следующем размере:
30 дом – 500 руб/м², 34 дом – 0 руб/м², 36 дом – 1000 руб/м², 38 дом – 2250 руб/м². Дополнительные взносы оплачиваются ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.
Варианты ответов: за, против.

Ответственный за сбор опросных листов – Слободенюк А.С.

Голосовали: за: 6+1, против: 2, воздержались: 0.
(Выражен, Доромин)

Согласовано:

	<u>Выражен В.В.</u>		<u>Выражен В.В.</u>
	<u>Доромин В.В.</u>		<u>Чертков А.Ю.</u>
	<u>Трофимов И.А.</u>		<u>Корниенко В.И.</u>
	<u>Чайков А.И.</u>		<u>А.С. Слободенюк</u>
	<u>Ткачев А.В.</u>		

* Категорически против 2-х дополнительных вопросов, смета составлена неверно, доходы все совпадают с расходами.