

# ПРОТОКОЛ

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

23 апреля 2013 года

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

### Присутствовали:

1. Члены правления ТС жилых домов №30, 34, 36, 38 по ул.С.Есенина: Ахременко А.В. (секретарь заседания), Булай А.И., Вирабян Э.А., Дорошко Д.В., Золотарев А.С., Караневич Д.Н., Савина Л.П., Тишкевич А.В., Уельская А.Н., Чернов А.Ю., Шеин В.П., Шипинский А.А.
  2. Работники ТС: гл. инженер Самойленко О.В.
  3. Собственники, члены ТС: Селиверстова Т.А., Рак С.М.
- Наличие кворума: есть (12 из 16).

### Повестка дня:

1. Удовлетворение устного ходатайства Радута С.М. об исключении из членов правления на основании устного заявления 01.04.2013.
2. Уточнение формулировки по решению 01.04.2013 о закупке двух циркуляционных насосов для домов 36 и 34., а также 4-х обратных клапанов – за счет средств текущего обслуживания домов, либо за счет средств капитального ремонта домов.
3. Разделение депозитных счетов на капремонт по домам.
4. Перезаключение договора на техническое обслуживание МОП с собственниками встроенных помещений. Докладчик Самойленко О.В.
5. Доклад рабочей группы по результатам проверки деятельности ТС и представленной сметы на 2013. Предложения по оптимизации расходов ТС.
6. Использование процентов по депозиту КР домов 30,34,36.
7. Поручение о корректировке сметы или вынос сметы на утверждение общим заочным голосованием собственников.
8. Вакансия управляющего ТС: обсуждение имеющихся кандидатов и порядка собеседования с кандидатами.
9. Компенсация д.34 за использование помещения под ТСЖ, докладчик Булай А.И., Селиверстова Т.А.
10. Подача в МКТС данных о зарегистрированных жильцах для корректного расчета сумм, предъявляемых к оплате за теплоэнергию.
11. Назначение даты след. собрания Правления.

**По п.1 повестки.****Слушали:**

*Чернов А.Ю.* – Радутю С.М. отказался писать заявление о самоотводе, попросил исключить его из членов правления по устному заявлению. Правление из 16 человек легитимно, на первом собрании 28.03.2013 в протоколе отражено решение работать в выбранном составе.

**Голосовали:** за: 10, против: 0, воздержалось: 1 (Шеин В.П.)

**Решили:** удовлетворить устное заявление Радутю С.М. и исключить из состава правления Радутю С.М.

**Слушали:**

*Чернов А.Ю.* – будем ли мы практиковать устные просьбы заместить присутствие действующего члена правления другим лицом.

**Голосовали:** за: 10, против: 0

**Решили:** При отсутствии члена правления никто не вправе его замещать и голосовать на заседаниях правления.

**По п.2 повестки.****Слушали:**

*Чернов А.Ю.* – Предлагаю купить два циркуляционных насосов для домов 36 и 34., а также 4 обратных клапана – за счет свободного остатка средств от аренды соответствующих домов.

**Голосовали:** за: 10, против: 0, воздержалось: 1 (Вирабян Э.А.)

**Решили:** Купить два циркуляционных насосов для домов 30, 36 и 34., а также 4 обратных клапана – за счет свободного остатка средств от аренды соответствующих домов.

**По п.3 повестки.****Слушали:**

*Чернов А.Ю.* – необходимо сделать 4 разных расчетных счета для отчислений по капремонту.

*Селиверстова Т.А.* – бухгалтеру уже дано устное поручение сделать выверку счета 76 (основные отчисления), необходимо вести внутрихозяйственный учет.

*Вирабян Э.А.* – не обязательно вести 4 разных расчетных счета, достаточно вести аналитический учет по домам (историю перечислений) отчислений на капремонт.

*Чернов А.Ю.* – считаю, что необходимо провести подготовительную работу в свете намерений отделения от ТС дома №38 и завести для каждого дома расчетный счет.

*Золотарев А.С.* – достаточно сейчас сделать аналитику по домам, после чего можно начинать процедуру отделения из ТС дома №38.

**Голосовали:** за 12, против 0, воздержались: 0.

**Решили:** дать поручение главному бухгалтеру предоставить справку-расчет по начисленным и перечисленным отчислениям на капремонт по каждому дому с 01.04.2011. Ответственный: главный бухгалтер ТС, срок: 30.04.2013.

**По п.4 повестки.****Слушали:**

*Самойленко О.В.* – в связи с тем, что штат РКУ Товарищества состоит из 6 человек, вместо 11 согласно расчету по отраслевым нормам и ограниченности фонда з/п РКУ и сбором платежей по статье «техобслуживания» с собственников встроенных помещений в размере 1 195 815 руб. (дом 30) и 450 000 руб. (дом 36) куда входят затраты по содержанию общего имущества жилого дома: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, заработная плата сантехнику, электрику, слесарю КИП, гл. инженеру, гл. бухгалтеру, что абсолютно не покрывает реальные затраты, предлагается перезаключить договора на техническое обслуживание с собственниками встроенных помещений жилых домов № 30, 36 с целью закрепления за ними прилегающей территории для самостоятельной уборки.

**Голосовали:** за 9, против 0, воздержались 1 (Вирабян).

**Решили:** поручить Самойленко О.В. провести переговоры с собственниками встроенных нежилых помещений по вопросу компенсации фактических расходов на уборку прилегающей территории.

**По п.5 повестки.****Слушали:**

*Шипинский А.А.* – Рабочая группа находится в процессе проверки правильности учета и финансовой деятельности ТС. Осипов С.И. так и не подписал должностную инструкцию.

*Дорошко Д.В.* - В настоящий момент в подвалах коммуникационные шкафы провайдеров (Аксиома, Соло, Unet, и др.), установлены без проекта, установлены на первый взгляд с нарушением техники пожарной безопасности, шкафы запитаны от источников энергоснабжения МОП, отдельных счетчиков нет. Предлагаю: а). Попросить собственников шкафов предоставить проектную документацию и привести состояние шкафов в проектное состояние б). Предложить заключить договора аренды в). Сделать расчет энергопотребления и внести в договора аренды оплату электроэнергии по проектной мощности.

*Шипинский А.А.* – трудовые книжки работников присутствуют все, но паспортист ТС допустил нарушения при оформлении на работу гл. бухгалтера Вороновой. Осипов С.И. от лица ТС подписал договора аренды бессрочно, необходимо заключить доп. соглашения к договорам о продлении сроков аренды (сейчас получается что арендаторы платят без действующего договора аренды). Также некоторые арендаторы пользуются отоплением от МОП, и оплачивают исходя из метража. Возможно, что целесообразно проработать вопрос подключения через счетчики. Также необходимо провести ревизию

договоров по рекламе (т.е. реклама висит, а договора нет). У нас в ТС официально зарегистрирована всего одна собака, хотя собак явно больше.

*Савина Л.П.* - у нас нет специально оборудованного места для выгула собак.

*Дорошко Д.В.* - есть факты найма работников по договорам подряда, которые не выполнили свои обязанности, но получили оплату более 6 млн. в январе. Осипов С.И. привлекал для работ свою жену в качестве третьего бухгалтера. Также есть факты выхода Осипова С.И. в выходной день и перечислении самому себе в размере около 1 млн. Также обнаружены неточности при расчете техобслуживания (недобор около 8 млн), а также завышена плата за лифт. При формировании штатного расписания постоянно кроме штатных единиц набирался дополнительный персонал для работ по договорам подряда, также были факты ухода работника в отпуск, выплаты ему отпускных, и найма ~~не~~ места работника по договору подряда на время отсутствия штатного работника в отпуск.

Предлагаю использовать следующие подходы при создании штата:

1. ТС может тратить не более той суммы, которую оно зарабатывает.
2. Обеспечить среднюю з/п по ТС не меньше средней з/п по г.Минск.
3. Объемы возлагаемой на штат ТС работы должны обеспечивать полную их загрузку на протяжении всего рабочего времени.
4. Премия работникам выплачивается **ТОЛЬКО** по результатам выполненной работы.

Для примера, ТС зарабатывает:

1. Платежи членов ТС за техобслуживание = 24 337 000 руб. (сумма по статье техническое обслуживание д.30,34,36,38 только по гос. расценкам)
2. Поступления ТС от арендаторов = 27 041 710 (поступления от сдачи в аренду площадей д.30,36,38 + компенсация 4 400 000руб д.34 за помещение ТС)

Средняя з/п по г Минск в настоящее время составляет эквивалент 600 долл. США или 5 160 000 руб.

1. 100% загрузка работой согласно должностных инструкций на протяжении рабочего дня.
2. Сумма окладов штата ТС не должна превышать статью з/п (составляет 71,87%) в отчислениях на техническое обслуживание (17 491 200 руб)
3. Премия штатным работникам ТС выплачивается из поступлений за сдачу в аренду площадей (появляется заинтересованность подороже сдать в аренду наши площади) по результатам работы ТС за месяц (27 041 710)

Т.о. если ВСЕ поступления от аренды направить на премию работникам она составит 154% при этом средняя з/п по ТС превысит 600 долл США. Считаем целесообразным премию по результатам работы штатным работникам ТС установить в размере 110% оклада, тогда средняя з/п по ТС составит 600 долл. США, что не превышает среднюю з/п по г.Минск. Рекомендуем рассмотреть вопрос формирования бригады из рабочих по КУ с объемом выплат бригаде

(обязательных (сумма окладов) = 8 400 000 руб. премиальных = 9 240 000 руб.) = 17 640 000 руб. Данный подход будет стимулировать работников по КУ не расширять штат, что бы получить достойную з/п. При наборе дополнительных работников по КУ (при решении бригадой) выплаты бригаде не увеличиваются и распределяются на ВСЕХ членов бригады. При уходе в отпуск мастера ТС его обязанности по желанию может выполнять любой штатный работник ТС с выплатой дополнительно до 40% оклада мастера ТС. Экономия 7 801 830 руб. (средства оставшиеся от поступлений аренды) использование по решению общего собрания либо на благоустройство территории ТС, либо, в случае роста средней з/п по г. Минск на повышение конкурентоспособности штатных предложений ТС (рост з/п штатных работников). **ВСЕ ПРЕДЛОЖЕННЫЕ ВЫКЛАДКИ СПРАВЕДЛИВЫ ТОЛЬКО ДЛЯ 100% ЗАНЯТОСТИ ПЕРСОНАЛА 8 ЧАСОВ В ДЕНЬ!**

В итоге: Управляющий ТС оклад 4,185млн + 100% премии итого выйдет 8,79 млн., Главный бухгалтер оклад 5,7 млн + премия, Мастер оклад 4,5млн + премия.

*Шеин В.П.* – сколько надо рабочих по КУ по нормам?

*Самойленко О.В.* – средняя ЗП рабочего по КУ около 3млн, (до 5 млн). У нас на одного рабочего приходится 1,8 ставки (т.е. почти две нормы), но при этом зарплата не более 2,8 млн. Т.е. мы платим примерно на 3,5 млн меньше, чем в ЖЭСе (при одинаковых объемах работ). Сантехники в ЖЭС – от 4,5 до 7 млн., у нас же максимальная зарплата сантехника 3,5 млн. По другим позициям картина схожая.

*Шеин В.П.* – в 2010 году работники по КУ жаловались на зарплату, говорили что как платите – так и работаем.

*Дорошко Д.В.* – работники по КУ формируются в бригады. Согласитесь, что в данный момент работники по КУ не работают 8 часов в день. Если правление решает сформировать штат с ФОТ, превышающий сборы по ТО и аренде – то необходимо принимать решение общим собранием о необходимости ввести доп. платежи. При введении дополнительных штатных единиц, необходимо указывать источник финансирования.

*Селиверстова Т.А.* – для уборки одного дома (36 или 38) один человек готов работать за 6 млн. У ГБ в другом ТС ЗП ~5 млн около 570 лс и 6 отдельных балансов.

*Чернов А.Ю.* – довольно суровое предложение, предлагаю рассмотреть озвученные подходы для формирования штатного расписания на след. заседании. Нам необходимо сформировать смету с пояснительной запиской, в которой будет расшифрован фонд оплаты труда.

*Вирабян Э.А.* – давайте попросим от каждого работника хронометраж использования рабочего времени.

*Савина Л.П.* – Олег Викторович, расскажите о работе паспортиста.

*Самойленко О.В.* – паспортист постоянно занят, к ней все время приходят люди, она также делает много другой работы – печатает объявления, ведет работу по кадрам, все время занята. Не могу сказать только за те два дня, в которые паспортист ездит в ОВИР.

*Дорошко Д.В.* – лучше пусть будет меньше людей, но больше зарплата и ответственность.

**Решили:** собрать мнения по озвученным предложениям рабочей группы, а также иные предложения по штатному расписанию от всех членов правления (а также главного инженера ТС), и сформировать повестку и проекты решений к следующему заседанию правления.

### **По п.6 повестки.**

#### **Слушали:**

*Дорошко Д.В.* – проценты по КР переводятся на расчетный счет, и эти деньги используются для уменьшения счетов за коммунальные услуги только для жильцов дома 38. Необходимо сформировать единый подход для всех домов – или компенсировать всем, или никому.

*Шипинский А.А.* – проценты должны перечисляться обратно на депозит с КР.

*Чернов А.Ю.* – в ЖЭСах используются все собранные деньги, и капремонт делается по очереди, плюс есть дотации со стороны государства.

*Дорошко Д.В.* – государство будет уходить от дотаций. Нам необходимо своевременно обслуживать дома, чтобы оттянуть крупный капитальный ремонт. Поэтому проценты от депозита лучше использовать на поддержание хорошего технического состояния домов. Если разобраться с фактическими расходами, то 68% от дополнительных платежей - это зарплата наемным работникам, и только 16% - это лифты.

*Чернов А.Ю.* – я не согласен, по 38 дому картина прозрачная. Необходимо по справке бухгалтера восстановить все суммы по депозиту.

**Голосовали:** за 7, против 3 (Чернов, Ахременко, Золотарев), воздержались 0.

**Решили:** с 01.05.2013 проценты по депозиту аккумулировать на депозите с дальнейшим использованием только на капремонт и текущий ремонт. Отправить письмо в банк. Ответственный: Самойленко О.В.

### **По п.7,8 повестки.**

Сняты с повестки.

### **По п.9 повестки.**

#### **Слушали:**

*Булай А.И.* – расчеты показали, что 34-му дому остальные дома (30, 36,38) должны возместить 343 евро ежемесячно (на сегодняшний день).

**Голосовали:** за: 8, против: 2 (Вирабян, Золотарев) .

**Решили:** с 01.04.2013 пропорционально площадям жильцам домов 30, 34, 36 и 38 ежемесячно нести доленое участие в компенсации жильцам дома 34 упущенной выгоды от сдачи помещения ТС в размере средней ставки аренды по ТС за вычетом налога на аренду.

**Слушали:**

Булай А.И. – необходимо компенсировать платежи за отопление помещения ТС  
отопительный сезон 2012-2013г жильцам дома 34.

**Голосовали:** за: 7, против: 2, воздержалось 1.

**Решили:** пропорционально площадям жильцам домов 30, 34, 36 и 38  
необходимо компенсировать жильцам дома 34 платежи за отопление  
помещения ТС отопительный сезон 2012-2013г.









**По п.10 повестки.**

Снят с повестки.

**По п.11 повестки.**

**Решили:** Собрать очередное заседание правления 30 апреля 2013г. в 20-00 в  
помещении ТС. Ответственный за формирование повестки: Чернов А.Ю.

Согласовано:

	Аршенин А.В.	_____	/	_____
	Чернов А.Ю.	_____	/	_____
	Шипилов А.А.	_____	/	_____
	Верабьян Э.А.	_____	/	_____
	Золотарёв А.С.	_____	/	_____
	Булай А.И.	_____	/	_____
	Савина А.Т.	_____	/	_____
	Чижикова А.Н.	_____	/	_____