

ПРОТОКОЛ

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

19 марта 2014 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., Золотарев А.С., Караневич Д.Н., Савина Л.П., Сосновский П.И., ~~Гинжевич А.В.~~ Уельская А.Н., Чернов А.Ю., ~~Шенин В.П.~~ Шипинский А.А.
 2. Работники ТС: Самойленко О.В.
 3. Собственники, члены ТС: Селиверстова Т.А., Рак С.М.
 4. Кандидаты: Слободенюк А.С., Абрамович Л.Б.
- Наличие кворума: да (10 из 13).

Повестка дня:

1. Исключение из членов правления Шипинского А.А. по собственному желанию.
2. Решение о приеме на работу в качестве председателя ТС Слободенюка А.С. 1968 г.р.
3. Решение о приеме на работу главного бухгалтера (кандидат Абрамович Л.Б.)
4. Выступление Селиверстовой Т.А. о текущей ситуации по переходу на обслуживание в ЖЭС
5. Решение о проведении общего собрания путем письменного опроса. Утверждение повестки собрания, дат проведения и опросного листа.
6. Назначение даты следующего собрания.

По п.1 повестки.

Слушали:

Ахременко А.В. – мною от Шипинского А.А. получено заявление об исключении его из членов правления по собственному желанию по причине перемены места фактического проживания.

Решили: Исключить из состава правления Шипинского А.А. по его собственному желанию.

Голосовали: за: 10, против: 0, воздержались: 0.

По п.2 повестки.

Слушали:

Ахременко А.В. – 13 марта 2014 мы встречались с кандидатом на позицию Председатель ТС (Управляющий ТС согласно штатному расписанию). Я крайне рекомендую правлению предложить заключить трудовой контракт с

кандидатом на должность Председателя ТС Слободенюку А.С. сроком на 1 год, с испытательным сроком 3 месяца, с окладом согласно штатного расписания (на 01.03.2014 - 4,7 млн.), и ежемесячной премией согласно положению о премировании до 80%.

Слободенюк А.С. – кратко рассказывает трудовую биографию.

Решили: в течение недели председателю правления Чернову А.Ю. от имени ТС заключить трудовой контракт со Слободенюком Анатолием Сергеевичем сроком на 1 год, с испытательным сроком 3 месяца, на должность Председателя ТС, с окладом согласно штатного расписания (на 01.03.2014 - 4,7 млн), с ежемесячной премией согласно положению о премировании до 80%. Утвердить кандидатуру Слободенюка А.С. на очередном общем собрании собственников ТС.

Голосовали: за: 8, против: 2 (Чернов, Золотарев), воздержались: 0.

По п.3 повестки.

Слушали:

Абрамович Людмила Брониславовна – рассказывает о себе и своей деятельности.

Ахременко А.В. – готовы ли Вы вести и документооборот, и кадровую работу, и хозрасчет по каждому дому.

Абрамович Л. Б. – да, конечно.

Вирабян Э.А. – рассказывает об особенностях работы в ТС.

Решили: с 24.03.2014 председателю правления Чернову А.Ю. от имени ТС заключить трудовой контракт с Абрамович Л.Б. сроком на 1 год, с испытательным сроком 3 месяца, на должность главного бухгалтера ТС, с окладом согласно штатного расписания (на 01.03.2014 - 4,5 млн.), с ежемесячной премией согласно положению о премировании до 80% (до 01.04.2014 – на пол-ставки, с 01.04.2014 на полную ставку).

Голосовали: за: 8, против: 0, воздержались: 2.

По п.4 повестки.

Селиверстова Т.А. - Летом 2013 года в период проведения опроса собственников на предмет перехода на обслуживание в ЖЭС имела место совершенно другая экономическая ситуация. В среднем на 32% ниже были государственные тарифы, а для 30, 34, 36 домов доходы от аренды и наружной рекламы не покрывали разницу между фактическим уровнем затрат и плановыми сборами статье ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ по государственным тарифам.

С введением с 01.01.2014 новых тарифов и значительным ростом курса иностранных валют (доходы от аренды и наружной рекламы ориентированы на курс валют) картина изменилась. Экономический анализ за февраль 2014 года свидетельствует, что дома №30 и №36 самостоятельно «справились» с возмещением всех фактических затрат. Так, суммарное превышение затрат по ТО, освещению МОП, лифтам и ПДЗ по д.30 (исключая разовую выплату госпошлины по делу Англобелы) составили 11 млн., в то время как доходы от

аренды и ТО встроенных помещений (исключая %% по депозиту) – 15 млн. Аналогичная статистика и по дому №36 – 17,5 и 19,0 млн. соответственно (суммы возмещённой задолженности исключены). Абсолютно оптимистический прогноз складывается и для 34 дома, где госрасценками не покрыто только 2,3 млн. При условии сдачи офиса в аренду и, получив доход 6,4 млн., эта сумма будет с лихвой восполнена.

По-прежнему, в структуре статья «Техобслуживание» остаётся высоким удельный вес начислений по себестоимости, что позволяет значительно уменьшить фактическое возмещение затрат. По домам это выглядит следующим образом: д.30 – 61%, д.34 – 67%, д.36 – 64%, д.38 – 51,5%, а фактически сложившаяся себестоимость ТО за февраль 2014 г. составляет: дом №30 – 2 593 руб./м², дом №34 – 1 745 руб./ м², дом №36 – 2182 руб./ м², дом №38 – 1914 руб./м².

Для собственников 38 дома сумма затрат сверх начислений по гостарифам составила 18,8 млн. или в среднем по 106 000 руб. на квартиру. По мнению многих жильцов 38 дома дальнейшее совместное существование в рамках действующего ТС становится невозможным.

Шаги собственников д.30, 34, 36 и проводимая агитация по переходу на обслуживание в ЖЭС объясняются непреодолимым желанием в угоду собственным интересам получить призрачную экономию. При этом не принимается во внимание, что ЖЭСы не гарантируют постоянную чистоту подъездов (в ЖЭСах снижена частота проведения уборки), оперативность ликвидации снежных заносов зимой, поддержание на должном уровне инженерного оборудования, регулировку системы отопления и т.д. Вызывает тревогу то, как бы нам, с переходом на обслуживание в ЖЭС и, получив незначительную выгоду сегодня, в дальнейшем не пришлось широко раскрывать свои кошельки для восстановления загубленного. С переходом в ЖЭС ставится под сомнение принцип справедливого распределения доходов от аренды между собственниками, и до сих пор нет однозначного ответа на вопрос: где с переходом в ЖЭС будут аккумулироваться отчисления на КР.

В настоящее время создана рабочая группа, возглавляемая председателем КГК А. Якобсоном по изучению проблемных вопросов ЖКХ, которая занимается проверкой и ТС в том числе. Свои предложения по оздоровлению системы ЖКХ группа представит Президенту РБ до 31 мая 2014 года (сейчас население возмещает только около 30% ЖКУ). Новые нормативы в системе ЖКХ должны быть разработаны до 1 мая 2014 года, к тому же предполагается ввести дифференцированные тарифы на ЖКУ, исключая единую оплату (аналогично существующей системе оплаты по водоснабжению). Будут пересмотрены нормы потребления услуг, выработаны новые пути ценообразования и определены реальные цены ЖКУ. Уже сейчас Указом Президента №550 тарифы индексируются ежеквартально, исходя из роста зарплаты, и 15 марта 2014 года опубликованы новые тарифы.

По словам председателя КГК Александра Якобсона Беларусь должна прийти к мировой практике – услуга должна стоить столько, сколько она стоит.

Чернов А.Ю. – сейчас доходы от аренды проедаются. При переходе в ЖЭС эти доходы могли бы быть направлены на дополнительные нужды.

Дорошко Д.В. – 80% жильцов голосовало за переход в ЖЭС, и мы не вправе игнорировать это решение. Если есть сомнения в законности этого решения – давайте еще раз проведем опрос. Есть пример домов 40 и 42 домов, где аренда остается в распоряжении ТС.

Селиверстова Т.А. – я не понимаю, как можно уложиться в те доходы от аренды ^{38 домов} – необходимо содержать и главного бухгалтера, и председателя, и дополнительных рабочих по комплексной уборке.

Решили: принять во внимание мнение Селиверстовой Т.А.

21:56 Тишкевич А.В. принял участие в заседании правления, Чернов А.Ю. покинул заседания правления.

По п.5 повестки.

Слушали:

Ахременко А.В. – предлагаю провести общее собрание собственников путем письменного опроса. Повестка:

1. Выбор способа управления общим имуществом (ТС или управляющая компания)
2. Утверждение Устава ТС (необходимо утвердить рабочую группу по разработке нового устава)
3. Утверждение председателя ТС.
4. Утверждение сметы доходов и расходов за 2014г. (необходимо утвердить рабочую группу по разработке сметы)
5. Решение об источнике возмещения убытка, полученного в результате иска компании «Аймолин».

Предлагаю дату начала проведения опроса: 01.04.2014, дату окончания проведения опроса: 30.04.2014. Предлагаю опросный лист.

Золотарев А.С. – предлагаю запустить опрос, и в течение этого времени провести информационное собрание.

22:30 Золотарев А.С. покинул заседания правления.


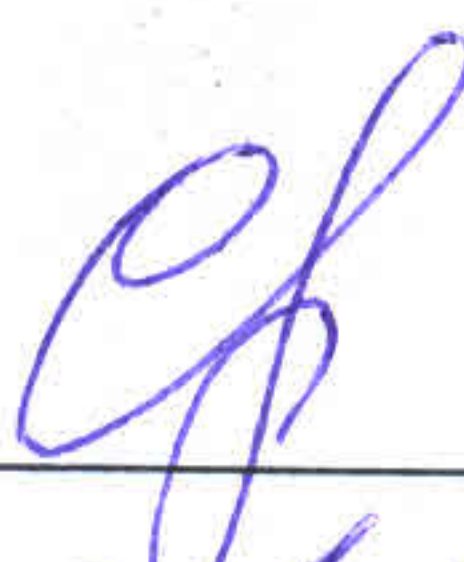
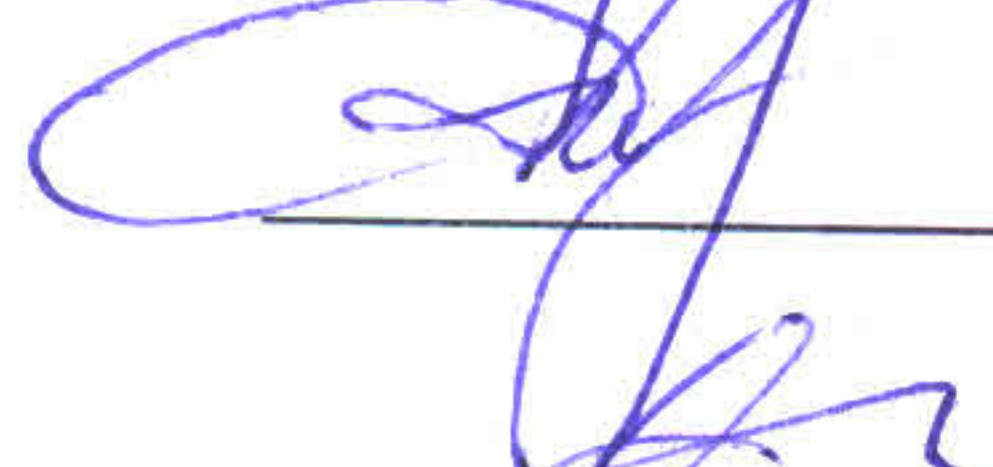

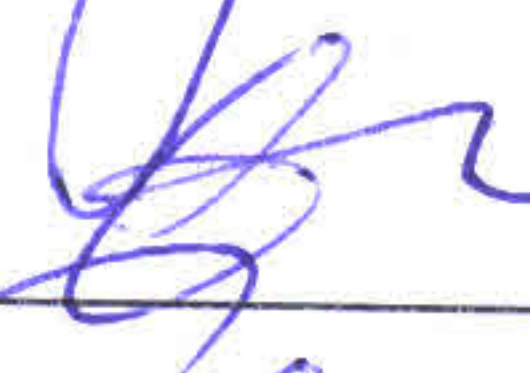
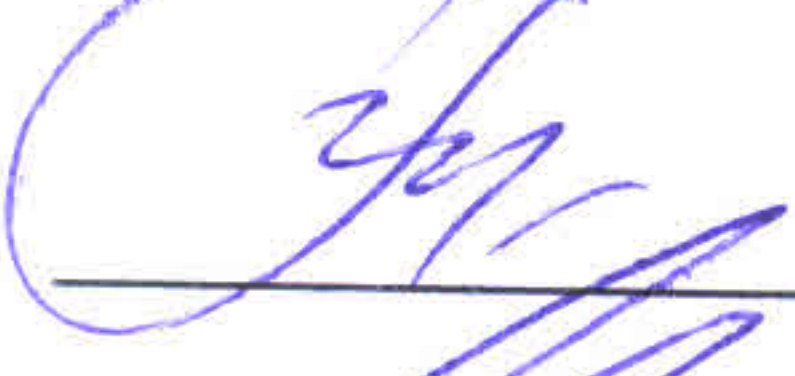
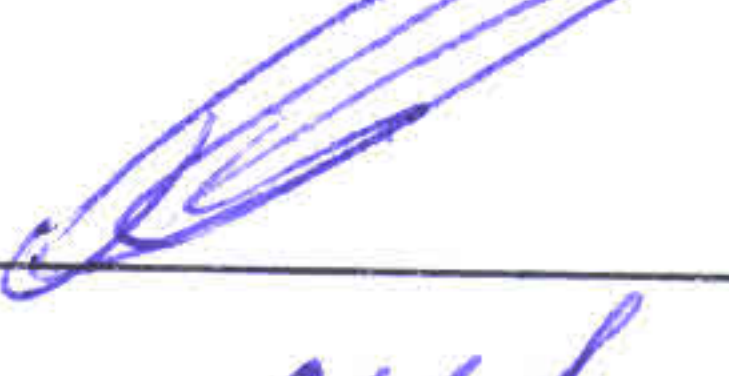

Решили: сформировать рабочую группу из Дорошко Д.В. и Ахременко А.В. для разработки редакции Устава для утверждения на общем собрании. Даты проведения опроса и окончательную повестку письменного опроса сформировать к 01.04.2014, ответственный: Ахременко А.В. Сформировать рабочую группу из Вирабян Э.А., Уельской А. и Селиверстовой Т.А. для разработки редакции сметы на 2014 год и штатного расписания для утверждения на общем собрании.

Голосовали: за: 9, против: 0, воздержались: 0.

По п.6 повестки.

Следующее заседание правления состоится: в среду 2 апреля 2014г. в 20:00.

Согласовано:

	Дремленко А.В.		С.Т. Савина
	Сосновский А.И.		А.А. Вирабэн
	Карандина Д.И.		
	Гурский Р.С.		
	Тимонин А.И.		
	Челомов А.И.		