

ПРОТОКОЛ № 1

общего собрания собственников и нанимателей
помещений дома № 30/1 по ул. Бурова г. Орла.

г. Орел

14 декабря 2005г.

Место проведения общего собрания - двор дома.

Время проведения - с 10 час. до 11 час.

Всего собственников помещений	- 142,
в том числе помещений муниципальной собственности	- 0.
Не продано помещений	- 1.
Приняли участие в собрании	- 102.
Общая площадь помещений	- 7978м ²
Площадь помещений, собственники которых приняли участие в собрании (кворум для проведения собрания имеется).	- 5822м ²

Повестка собрания:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом;
2. О передачи дома на техническое обслуживание ОАО "Орелжилэксплуатация";
3. О стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и предоставлении коммунальных услуг.

Член инициативной группы Переверзева Н.А. сообщила собравшимся, что большинство собственников помещений на собрание явилось, кворум для проведения собрания имеется и собрание имеет право начать работу. Для проведения собрания она предложила избрать рабочий президиум из 3-х человек, счетную комиссию из 2-х человек, назвала кандидатов, предложила утвердить повестку собрания и регламент.

Президиум собрания:

1. Переверзева Наталья Александровна, собственник квартир № 22 (председатель собрания);
2. Кузьмина Вера Петровна, собственник квартиры № 42 (секретарь собрания);
3. Стребков Василий Филиппович, зам. директора ОАО "Орелжилэксплуатация"

За повестку собрания голосовали:

За - 102, против - 0, воздержалось - 0.

За президиум голосовали:

За - 102, против - 0, воздержалось - 0.

Счетная комиссия:

1. Дорофеева Л.Н.

2. Марков Д. Б.

За счетную комиссию голосовали:

За - 102, против - 0, воздержалось - 0.

Регламент собрания:

Собрание провести в течение часа (10 час. до 11 час.), путем непосредственного присутствия и очного голосования. Для выступлений - не более 15 мин., в прениях - не более 5 мин.

За регламент собрания голосовали:

За - 102, против - 0, воздержалось - 0.

По первому вопросу повестки собрания

Слушали: информацию заместителя директора ОАО "Орелжилэксплуатация" Стребкова Василия Филипповича, который разъяснил собственникам помещений о трех способах управления многоквартирным домом, указанным в ст. 161 Жилищного кодекса РФ (непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией), назвал характерные особенности каждого из них, положительные и отрицательные стороны, в том числе со стороны финансовой нагрузки, указал на право и обязанность собственников выбрать один из них, либо в процессе проживания изменить его на общем собрании.

Характеризуя способ непосредственного управления Стребков отметил, что он реально обеспечивает осуществление конституционных прав и свобод граждан, доступен в управлении, прост и дешев в обслуживании. Собственники помещений, принимая этот способ управления, заключают с эксплуатирующей (управляющей) организацией договор, вовремя оплачивать жилищно-коммунальные услуги и контролирует их предоставление. Эксплуатирующая организация, как в данном случае ОАО «Орелжилэксплуатация» согласно договору производит содержание и текущий ремонт общего имущества и предоставляет другие услуги в соответствии с договором. Все права и обязанности сторон в договоре отражены. Стребков порекомендовал выбрать способ непосредственного управления.

Раскрывая положительные и отрицательные стороны товариществ собственников жилья (ТСЖ) он указал, что на сегодняшний день это еще "сырой", не совершенный способ управления.. Он страдает отсутствием квалифицированных управленческих кадров, дорог в управлении и опасен тем, что через 5-10 лет дом может превратиться в непригодный для проживания. Он пояснил, что управлять многоквартирным домом пенсионерам, неквалифицированным работникам опасно, так дом нуждается в ежедневном обходе, ежедневном осмотре и своевременном ремонте. Если существующие ЖЭУ нуждаются в профессионалах, то что говорить о ТСЖ. Более того, многоликость собственников помещений, их подозрение в том, что кто то хочет

обогащаться за их счет, делает этот способ неэффективным управленческим инструментом.

Отвечая на вопрос о роли управляющих организаций (компаний) Стребков заметил, что их в г. Орле пока нет. Их предстоит еще создать. Они отличаются тем, что предоставляют собственникам помещений все ЖКУ, но это не значит, что собственники помещений не имеют право заключать договор напрямую с энергоснабжающими организациями. Это их конституционное право.

Выступили:

1. Переверзева Н.А., которая предложила выбрать способ непосредственного управления;
2. Кузьмина В.П. согласилась избрать способ непосредственного управления;
3. Марков Д.Б. охарактеризовал способ непосредственного управления как эффективный и порекомендовал его выбрать.

В связи с тем, что выступлений больше не последовало, вопрос вынесли на голосование.

Постановили (единогласно):

Выбрать способ управления многоквартирным домом № 30/1 по ул. Бурова г. Орла - непосредственное управление.

По второму вопросу повестки собрания слово предоставили Стребкову Василию Филипповичу, зам. директора ОАО «Орелжилэксплуатация». Стребков В.Ф. в своем выступлении дал развернутую характеристику своему предприятию, рассказал о кадровом составе, его профессиональных качествах, опыте работы, мобильности и др., указав, что, что по своему Уставу ОАО «Орелжилэксплуатация» является эксплуатирующей организацией и выполняет обязанности по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Отвечая на вопрос с места когда станем управляющей организацией он ответил, что для этого есть одно препятствие - нежелание энергоснабжающих организаций заключать с нами договоры, в которых предусмотреть содержание абонентного отдела. Тогда появится возможность и перейти на единую квитанцию.

Выступили:

1. Кузьмина В.П., которая рекомендовала передать дом на техническое обслуживание ОАО «Орелжилэксплуатация»
2. Переверзева Н.А. согласна с тем, что ее дом будет обслуживать ОАО «Орелжилэксплуатация».

На вопрос с места Стребков дал исчерпывающий ответ.

Больше выступлений не последовало.

Вопрос поставили на голосование.

Постановили (единогласно):

Многоквартирный жилой дом № 30/1 по ул. Бурова г. Орла передать на техническое обслуживание ОАО «Орелжилэксплуатация».

По третьему вопросу слово для выступления предоставлено Стребкову В.Ф., который сообщил, что ОАО «Орелжилэксплуатация» руководствуется тарифами и ценами, установленными администрацией г. Орла для комфортных (благоустроенных) домов муниципальной собственности и привел примеры

За техническое обслуживание - 4,28 руб. (себестоимость - 4,89 руб.) с 1м2 площади квартиры, за холодную воду 7,43 руб. 1мз, за лифт - 29,55 руб. с человека, за вывоз твердых бытовых отходов - 9,36 руб. с одного человека.

Ни копейки больше, ни копейки меньше, хотя "город" из бюджета получает дотацию для компенсации расходов между установленной ценой (4,28 руб.) и себестоимостью (4,89 руб.). ОАО «Орелжилэксплуатация» такая разница не компенсируется ввиду того, что является частной эксплуатирующей организацией.

Реплика: Вам хватает?

Ответ: Да.

Выступили:

- 1 Переверзева Н.А., которая согласилась и призвала собственников помещений оплачивать ЖКУ по городским тарифам и ценам.
2. Кузьмина В.П. сказала, что ее устраивает цена.
3. Дорощеева Н.Л. согласилась оплачивать жилищно-коммунальные услуги по тарифам и ценам, установленным администрацией г. Орла.

Вопрос с места: планируете увеличивать тарифы и как это должно делаться?

Ответ Стребкова: Тарифы и цены, как правило, устанавливаются на один год, увеличений без согласия собственников помещений произвести нельзя. Собственники самостоятельно могут собрать дополнительно, какие либо деньги на вновь открывшиеся работы, например, построить забор, ограждение вокруг дома, на гаражи и др. В связи с тем, что выступлений больше не последовало, вопрос поставили на голосование.

Постановили (единогласно):

Согласиться с предложением ОАО «Орелжилэксплуатация» оплачивать жилищно-коммунальные услуги по тарифам и ценам, установленным администрацией г. Орла для комфортных (благоустроенных) домов муниципальной собственности.

Председатель собрания

Секретарь собрания



Н.В. Переверзева.

В.П.Кузьмина.