П Р О Т О К О Л № 1

общего собрания собственников квартир в домах №28, № 30 по ул. Пожарная г. Орла.

г. Орел

28 апреля 2008 года.

Место проведения собрания - у дома.
Время проведения - с 10час. до 11 час.

Всего собственников квартир - 156,
из них квартир муниципальной собственности - 0

Приняли участие в собрании - 111
Общая площадь помещений - 10298м2
Площадь помещений, собственники которых приняли участие в собрании - 8285м2 (кворум имеется)

Повестка собрания:

1. Выбор способа управления многоквартирными домами;
2. О передаче домов на техническое обслуживание ОАО «Орелжилэксплуатация»;
3. О перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлении коммунальных услуг, тарифах и ценах по их оплате.

Представителем инициативной группы Чернобровкиной И.И. сообщено, что на собрание прибыло большинство собственников квартир, кворум имеется и собрание правомочно начать работу собрания. Предложено избрать президиум в составе 3-х человек, счетную комиссию, собрание начать в 10 час., закончить в 11 час. и провести его путем непосредственного присутствия и путем открытого голосования.

Постановили (единогласно):
Президиум собрания:

1. Чернобровкина Ирина Ивановна, собственник квартиры № 104 (председатель собрания);
2. Мартынова Наталья Николаевна собственник квартиры № 80 (секретарь собрания);
3. Кавелин Александр Николаевич, зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация»

Счетная комиссия:

1. Лубинец Людмила Александровна.
2. Клепова Татьяна Владимировна.

Слово для доклада о выборе способа управления многоквартирным домом предоставлено Кавелину Александру Николаевичу, зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация».

Кавелин А.Н. разъяснил собственникам квартир, что в соответствии со ст. 161 ЖК РФ собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1.Непосредственное управление.
2.Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).
3. Управление управляющей организацией.

Далее Кавелин раскрыл содержание каждого из способов, характерные особенности, преимущества и недостатки. Характеризуя способ непосредственного управления он отметил, что этот способ соответствует конституционным и демократическим принципам РФ, наиболее доступен гражданам, прост в управлении и не дорог в обслуживании.

Вопрос с места: "в чем это доступность и дешевизна"

Ответ: При данном способе управления собственнику помещения необходимо всего заключить с управляющей (эксплуатирующей) организацией договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг, вовремя оплачивать эти услуги и контролировать их предоставление, а управляющая (эксплуатирующая) организация за плату обязана предоставлять качественные жилищно-коммунальные услуги. Собственникам при этом способе не требуется посредников, каких-либо общественных некоммерческих организаций, юристов, адвокатов и др., использование которых не безвозмездно. Собственник помещения сам лично, от своего имени предоставляет свои интересы во всех жилищно-коммунальных организациях и органах власти. Этот способ удобен, прост и демократичен.

Раскрывая сущность товарищества собственников жилья (ТСЖ) Кавелин А.Н. заметил, что в этом доме была попытка организовать управление домом через ТСЖ, но дело не пошло, процесс не был доведен до конца и все развалилось. Дело в том, что ТСЖ - это структура самих собственников, Они из своей среды выбирают председателя, бухгалтера, юриста и других работников по содержанию дома. Все на платной основе. Но таких управленцев, к сожалению пока нет. Инициатива одного собственника мобилизовать всех на управление многоквартирным домом наталкивается на непонимание, зависть и ненависть других. В каждой доброй инициативе многие видят желание обогатиться за их счет. ТСЖ в нынешнем виде перспективы не имеет. Нужно время, надо подождать.

Управляющая организация, сказал Кавелин, это, как правило, некоммерческое юридическое лицо (но может быть и физическое лицо),

призванное за плату выполнить по договору обязанности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Но это не значит, что эта организация будет управлять всегда. Собственники вправе через год поставить вопрос о выборе новой управляющей организации (компании). Они также вправе в соответствии с Конституцией РФ заключить договора от своего имени с энергоснабжающей организацией.

Председатель собрания предложил выступить.

Выступили:

1. Лубинец Л.А., которая предложила избрать способ управления домом непосредственное управление.
2. Клепова Т.В. предложила выбрать способ непосредственного управления.

Больше выступлений не последовало.

Вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом поставили на голосование.

Постановили (единогласно):

Выбрать способ управления многоквартирным домами №28, № 30 по ул. Пожарная г. Орла - непосредственное управление.

По второму вопросу характеризовать свою организацию слово предоставлено зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация» Кавелину А. Н.

Кавелин А. Н. дал исчерпывающую характеристику своей организации, рассказал о кадрах, их профессиональном опыте, материально-технической базе и своей работе.

В процессе выступления Кавелин заметил, что ОАО «Орелжилэксплуатация» не является управляющей, а является по своему Уставу эксплуатирующей организацией. Она выполняет обязанности по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Договоры на предоставление коммунальных услуг собственники помещений заключают напрямую, от своего имени с энергоснабжающими организациями.

Выступили:

1.Лубинец Л.А., которая охарактеризовала ОАО «Орелжилэксплуатация» как достойную организацию и предложила передать дом на техническое обслуживание.

2. Чернобровкина И.Н. согласилась с тем, что дом уже обслуживается данной организацией и предложила передать дом на техническое обслуживание ОАО «Орелжилэксплуатация».

На предложение высказаться по данному вопросу выступлений не последовало.

Вопрос поставили на голосование.

Постановили (единогласно).

Многоквартирные дома №28, № 30 по ул. Пожарная г. Орла передать на техническое обслуживание ОАО «Орелжилэксплуатация».

По третьему вопросу и перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлении коммунальных услуг и порядке их оплаты слово для доклада предоставлено Кавелину А.Н. зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация».

Кавелин А.Н. сказал, что ОАО «Орелжилэксплуатация» работает по тарифам и ценам, установленным для благоустроенного муниципального жилья г. Орла. Ни на одну копейку эта цена не повышается.
Далее Кавелин А.Н. подробно разъяснил, что ОАО «Орелжилэксплуатация» в своей работе руководствуется Конституцией РФ, ГК РФ, ЖК РФ, постановления ми правительства РФ, администрации г. Орла и договорами, заключенными с собственниками помещений.
На вопрос с места привести пример о исполнении договорных обязанностей Кавелин ответил, что в новом статусе мы работаем чуть более 3-х лет, но уже третий дом "поставили" на текущий ремонт.

Выступили:

1. Чернобровкина И.И., которая сказала, что нас устраивает цена и тарифы по оплате ЖКУ и предложила согласиться оплачивать ЖКУ по тарифам и ценам для благоустроенного муниципального жилья.

2.Лубинец Л.А., поддержала Чернобровкину И.И. и предложила дать согласие оплачивать ЖКУ по цене для благоустроенного муниципального жилья г. Орла.

Больше выступлений не последовало.
Вопрос поставили на голосование.
Постановили (единогласно):
Согласиться оплачивать работы и услуги по тарифам и ценам, применяемым для благоустроенного муниципального жилья г. Орла.

Председатель собрания И.И.Чернобровкина.

Секретарь собрания Н.Н.Мартынова.