

ПРОТОКОЛ № 1

общего собрания собственников и нанимателей
помещений дома № 79 по ул. Октябрьская г. Орла.

г. Орел

23 апреля 2008г.

Место проведения собрания - помещение дома.

Время проведения - с 10 час. до 11 час.

Всего собственников помещений - 144,
в том числе помещений муниципальной
собственности - 0.

Приняли участие в собрании - 102.

Общая площадь помещений - 10413м²

Площадь помещений, собственники
которых приняли участие в собрании - 7393,1м²
(кворум для проведения собрания имеется).

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 и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.

Член инициативной группы Чулкова С.И. заявила собравшимся, что на собрание прибыло большинство собственников и нанимателей помещений и собрание правомочно начать работу. Она предложила утвердить повестку собрания, избрать рабочий президиум из 3-х человек, счетную комиссию из 2-х человек, назвала кандидатов, предложил утвердить регламент.

По повестке собрания голосовали:

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

Президиум собрания:

1. Чулкова Светлана Ивановна, собственник квартир № 34
(председатель собрания);
2. Шохин Вячеслав Павлович, собственник квартиры № 14
(секретарь собрания);

3. Кавелин Александр Николаевич, зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация».

За президиум собрания голосовали:

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

Счетная комиссия:

1. Костомарова Г.С.

2. Сенько Е.В.

За счетную комиссию голосовали:

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

Регламент собрания:

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

За регламент собрания голосовали:

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

По первому вопросу слово для выступления предоставлено Кавелину Александру Николаевичу заместителя генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация».

Кавелин Александр Николаевич сказал, что в соответствии со ст.ст. 161-164 Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу с 1 марта 2005 года, собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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

Характеризуя способ непосредственного управления он отметил, что по его мнению, это наиболее демократичный, простой в управлении и недорогой в обслуживании способ. При непосредственном управлении собственник заключает договор с управляющей либо эксплуатирующей организацией в котором определяет стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, права и обязанности сторон, вытекающие из требований ЖК РФ, Законов и подзаконных актов, постановлений правительства РФ, администрации г. Орла, регламентирующие жилищно-коммунальные отношения. Этот способ наиболее доступен гражданам, так как все правоотношения строятся на прямую, от себя лично. Он предоставляет гражданам возможность заключить договоры с энергоснабжающими организациями напрямую, т.е. от своего имени, тем самым расширяет их конституционное право по контролю за качеством и количеством предоставляемых услуг.

Давая оценку товариществам собственников жилья (ТСЖ) Кавелин отметил, что процесс по их созданию как в стране, так и в г. Орле замедлился и, можно сказать, остановился. Положительных особенностей в них нет, а недостатков много. Но главные их них - это отсутствие профессиональных кадров, наличие больших разногласий между собственниками помещений, вызванное тем, что каждый собственник помещения претендует на роль главного выразителя обсуждаемого вопроса, а это порождает непонимания, противоречия и

неприязнь. В желании одного собственника, решившего создать ТСЖ и управлять многоквартирным домом, многие видят стремление обогатиться за их счет.

Выступили:

1. Чулкова С.И., которая сказала, что выбирает способ непосредственного управления;
2. Сенько Е.В., сказал, что будет рекомендовать способ непосредственного управления;
3. Шохин В.П. назвал способ непосредственного управления наиболее приемлемым.

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

Постановили (единогласно):

Выбрать способ управления многоквартирным домом № 79 по ул. Октябрьская г. Орла - непосредственное управление.

По второму вопросу слово предоставлено Кавелину Александру Николаевичу, зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация», который дал развернутую характеристику своему предприятию, указав, что ОАО «Орелжилэксплуатация» не является управляющей организацией, а является эксплуатирующей и выполняет в соответствии со своим Уставом одну функцию - содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

Реплика с места: а почему не управляющая компания?

Ответ: Наша организация готова стать управляющей и все для этого имеет, но сложности заключается в другом. Так, чтобы поставлять все услуги необходимо создать абонентский отдел, а это дополнительные расходы. В среднем один контролер обошелся нашей организации в 2007 году около 300 тыс. руб. Мы неоднократно предлагали энергоснабжающим организациям оплачивать нам содержание абонентский работников, но вопрос завис.

Далее Кавелин рассказал о кадровом составе своего предприятия, их профессиональной подготовке, материально-технической базе, автотранспорте, мобильности и управляемости обслуживающего персонала, отметив, что обоснованных жалоб на действия работников ОАО «Орелжилэксплуатация» практически не бывает. Было предложено высказать свое мнение по обсужденному вопросу.

Выступили:

1. Иванов А.Г., который сказал, что он выкупил квартиру и не должен платить за услуги в том числе и за отопление.
Кавелин А.Н. дал квалифицированное разъяснение Иванову, с которым последний согласился.
2. Костамарова Г.С., которая предложила проголосовать за передачу дома на техническое обслуживание ОАО «Орелжилэксплуатация».
3. Максимова В.Г. сказала, что не будет заключать с нами договор на содержание до тех пор пока строители не отремонтируют

канализационный стояк.

Кавелин А.Н. разъяснил, что ОАО «Орелжилэксплуатация» не занимается ремонтом строительных недостатков, квартиры от строителей не принимает, их принимают сами собственники. Поэтому Максимова необоснованно заявила претензию.

Выступлений больше не последовало.

Вопрос поставили на голосование.

По второму вопросу голосовали:

За - 100, против - 2, воздержались - 0.

По третьему вопросу слово предоставлено Кавелину А.Н. зам. генерального директора ОАО «Орелжилэксплуатация», который заявил, что Организация с момента образования и с согласия собственников помещений при расчете за обслуживание дома принимает за основу тарифы и цены, установленные администрацией г. Орла для комфортных (имеющие все виды благоустройства) домов муниципальной собственности.

Выступили:

1. Костомарова Г.С., которая призвала собственников квартир оплачивать ЖКУ по тарифам и ценам, установленным администрацией г. Орла для комфортных (благоустроенных) домов муниципальной собственности.
2. Шохин В.П., который согласился с предложением Костомаровой оплачивать ЖКУ по городским тарифам.
3. Чулкова С.И. сказала, что ее устраивает предложенный вариант.

Выступления прекратились.

Вопрос поставили на голосование.

Постановили (единогласно).

Согласиться оплачивать жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) по тарифам и ценам, установленным администрацией г. Орла для комфортных (имеющих все виды благоустройства) домов муниципальной собственности.

Председатель собрания



С.И. Чулкова.

Секретарь собрания



В.П. Шохин.