

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ «КОМПЛЕКС «СЛАВЯНСКИЙ»

г. Брянск

«18» марта 2006г.

Членов ТСЖ согласно списку регистрации: **170.**

Всего присутствует членов ТСЖ: **143**(5670,67 долей), обладающих **84,12%** голосов от общего числа голосов.

Кворум: **имеется.**

Собрание: **правомочно.**

На собрание приглашены: дольщики в количестве **13** человек.

Иные лица: **2** человека.

Предлагаются кандидатуры президиума собрания: Случанко М.Н.- председатель Правления, Самохвалов В.В (по дов.), Хесин Г.Ю., Малиновская Г.В. (по дов.), Корнейков А.В. (по дов.).

Предлагается проголосовать списком.

Решение принято единогласно: избрать президиум собрания в предложенном составе.

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря:

Председатель собрания – Корнейков А.В, секретарь – Малиновская Г.В.

Предлагается проголосовать списком.

Решение принято единогласно: избрать председателем собрания Корнейкова А.В., секретарем - Малиновскую Г.В.

По процедуре голосования. Выступил председатель собрания Корнейков А.В.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

В связи с тем, что на сегодняшний день ТСЖ создано для завершения строительства Комплекса, а самого незавершенного строительства нет на балансе ТСЖ, соответственно у нас не закреплены права на имущество в комплексе предлагаю поставить на голосование следующий вопрос: о передаче прав и обязанностей дольщиков по договорам долевого участия, заключенных с ООО «Народные Промыслы», в ТСЖ «Комплекс «Славянский» для завершения строительства Комплекса.

Предлагаю проголосовать по данному вопросу поднятием руки.

Голосование: за -**139** ; против - **2** , воздержались - **2** .

Решение: передать права и обязанности дольщиков по договорам долевого участия, заключенных с ООО «Народные Промыслы», в ТСЖ «Комплекс «Славянский» для завершения строительства Комплекса, о чем в течение 30 календарных дней с момента принятия данного решения заключить договора переуступки прав требования, принято большинством голосов.

Голосование по вопросам повестки дня будет производиться бюллетенями (Решениями), которые выданы каждому зарегистрировавшемуся участнику собрания. Выбирать только один вариант голосования : или «за», или «против», или «воздержался». Решения испорченные в голосовании не участвуют.

Если вопросов по процедуре голосования нет, предлагается начать собрание

Решение: собрание начать - принято единогласно:

Предлагается заслушать повестку дня сегодняшнего годового собрания.

Повестка дня:

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания.
2. Отчет правления ТСЖ.
3. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ.
4. Принятие Устава ТСЖ в новой редакции.
5. О количественном составе правления.
6. Довыборы в состав ревизионной комиссии.
7. Утверждение годовой сметы деятельности ТСЖ на 2006г.
8. Образование специального фонда ТСЖ.
9. О необходимости внесения денежных средств для завершения строительства комплекса (в соответствии с проектно-сметной документацией).
10. Прочее.

Предложено по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за 2 часа, на выступление докладчика 5 минут, на выступления в прениях – 3 минуты.

Решение: утвердить прилагаемую повестку дня - принято единогласно.

1. По первому вопросу: предлагается избрать счетную комиссию в составе:

Магурина Л.М. – председатель, Козлова Г.Г., Скрипичникова В.Г.

Предлагаю голосовать списком.

Решение: избрать счетную комиссию в предложенном составе - принято единогласно.

2. По второму вопросу: предлагается заслушать отчет председателя Правления ТСЖ Случанко М.Н. о проделанной работе правления ТСЖ за период с октября 2005г. по февраль 2006г.

Рассмотрев и обсудив данный вопрос предложено утвердить отчет правления ТСЖ.

Решение: утвердить отчет правления ТСЖ- принято большинством голосов.

3. По третьему вопросу: предлагается заслушать отчет председателя ревизионной комиссии ТСЖ Чернецова Н.К. о проверке работы правления ТСЖ.

Рассмотрев и обсудив данный вопрос предложено: утвердить отчет ревизионной комиссии ТСЖ.

Решение: утвердить отчет ревизионной комиссии ТСЖ- принято большинством голосов.

4. По четвертому вопросу: предлагается заслушать сообщение Данилюк А.Я. о необходимости принятия решения об окончании строительства силами ТСЖ «Комплексе «Славянский», а в дальнейшем, по окончании строительства, избрать способ управления многоквартирными домами Комплекса - управление ТСЖ «Комплексе «Славянский», закрепить эти положения в новой редакции Устава ТСЖ.

Основными моментами, повлиявшими на решение о принятии устава ТСЖ в новой редакции, стало:

- частичное несоответствие настоящего устава ТСЖ действующему законодательству РФ, в частности Жилищному Кодексу РФ,
- ссылка на недействующий закон «О товариществах собственников жилья»,
- отсутствие конкретных видов деятельности таких как - строительство и реконструкция зданий и сооружений, осуществление функции Заказчика строительства, осуществление функции Генерального подрядчика строительства,
- необходимость создания Дирекции ТСЖ для контроля и руководства строительством Комплекса, а также для его дальнейшего содержания и обслуживания, финансируемой за счет обязательных членских взносов,

- отсутствие сроков деятельности правления, председателя правления, ревизионной комиссии, их количественного состава, и т.п.

Рассмотрев и обсудив данный вопрос, предложено утвердить устав ТСЖ в новой редакции.

Решение: - *окончание строительства Комплекса осуществлять ТСЖ «Комплекс «Славянский», - создать Дирекцию ТСЖ для осуществления контроля и руководства строительством, а в дальнейшем, по окончании строительства, управление домами Комплекса осуществлять ТСЖ «Комплекс «Славянский», - утвердить устав ТСЖ «Комплекс «Славянский» в новой редакции - принято большинством голосов.*

5. По пятому вопросу о количественном составе правления предложено заслушать председателя Правления Случанко М.Н.

Для эффективной работы ТСЖ предложено определить состав правления ТСЖ – 13 человек. В связи с тем, что в настоящее время членами правления являются 6 человек, а по принятым законодательным нормам и правилам необходимо нечетное количество лиц в такого рода исполнительных органах, предлагаю переизбрать и довыбрать в члены правления кандидатуры, которые в период работы правления являлись членами инициативной группы, приглашались на заседания правления и по поручению правления выполняли поставленные задачи:

Рассмотрев и обсудив данный вопрос, предложено утвердить предлагаемый состав правления.

Решение: *утвердить состав правления ТСЖ «Комплекс «Славянский» в количестве 13 человек (А.А. Вернигор, Т.Ф. Волошина, Д.Е. Губин, Л.В. Самохвалова, Ю.С. Сорокин, М.Н. Случанко, Т.М. Лашина, В.Н.Малиновский, С.А. Марков, Г.Ю. Хесин, П.В. Чаплыгин, Н.В. Шевелев, Н.Н. Шилин) - принято большинством голосов.*

6. По шестому вопросу довыборы в состав ревизионной комиссии предложено заслушать Чернецова Н.К.

В связи с тем, что в настоящее время членами ревизионной комиссии являются Чернецов Н.К.- председатель, Вернигор А.А., Сергеева Е.В., Белоус А.В., а кандидатура Вернигор А.А. выдвинута в правление ТСЖ, то в случае выборов Вернигор А.А. высвобождается вакантное место. Предлагаю, в случае выбора Вернигор А.А. в члены правления ТСЖ, предложить кандидатуру Ромашиной О.А. в члены ревизионной комиссии.

Рассмотрев и обсудив данный вопрос предложено утвердить предлагаемую кандидатуру в ревизионную комиссию.

Решение: *в случае выборов Вернигор А.А. в правление ТСЖ утвердить кандидатуру Ромашиной О.А. в ревизионную комиссию ТСЖ – принято единогласно.*

7. По седьмому вопросу: об утверждении годовой сметы деятельности ТСЖ на 2006г. предложено заслушать председателя Правления Случанко М.Н.

На основе анализа деятельности ТСЖ в 2005г., текущей деятельности ТСЖ и учитывая, в дальнейшем, получение ТСЖ функции Заказчика строительства и передаче затрат по незавершенному строительством комплекса с ООО «Народные Промыслы» в ТСЖ «Комплекс «Славянский» предлагается определить годовую смету ТСЖ в части расходов на 2006г. размере 1300000 рублей. Предлагается утвердить статью расходов – предоставление денежных средств ООО «Народные Промыслы», для содержания охраны комплекса, оплаты за согласование проектов, а также оплаты иных затрат, связанных с завершением строительства комплекса.

Рассмотрев и обсудив данный вопрос, предложено утвердить годовую смету ТСЖ на 2006г. в размере 1300000 рублей и статью расходов - предоставление денежных средств ООО «Народные Промыслы».

Решение: утвердить годовую смету ТСЖ на 2006г. в размере 1300000 рублей. На заседаниях Правления рассматривать условия предоставления денежных средств ООО «Народные Промыслы», направляемых на цели, связанные с завершением строительства комплекса. Председателю Правления, директору надлежащим образом подготавливать и оформлять документацию.

8. По восьмому и девятому вопросу повестки дня: Образование специальных фондов ТСЖ и о необходимости внесения денежных средств для завершения строительства комплекса (в соответствии с проектно-сметной документацией) предложено заслушать председателя Правления Случанко М.Н.

Для завершения строительства комплекса, после принятия затрат по незавершенному строительством комплексу на баланс ТСЖ, в соответствии с проектно-сметной документацией необходимо около 125 млн. рублей. Общая площадь строительства составляет около 21,2 тыс. кв.м. Однако существует возможность снизить стоимость строительства. Приглашенный на собрание представитель ЗАО «Созидатель» Городецкий В.М. пояснил, что его организация имеет соответствующие лицензии для производства работ в качестве генерального подрядчика, и он заинтересован в сотрудничестве в случае передачи прав аренды на земельный участок (поз.35) с ООО «Народные Промыслы» на ЗАО «Созидатель» и снятия городской администрацией обременения на него. В этом случае стоимости доплаты может составить ориентировочно 3600 рублей за кв.м. площади.

Для хозяйственной деятельности Дирекции (директор, главный бухгалтер, главный инженер, инженер по технадзору, юрист) ТСЖ необходимо создать специальный фонд дирекции, финансируемый за счет обязательных членских взносов. В случае нехватки членских взносов разрешить использовать средства, внесенные в строительный фонд, с последующим возмещением за счет членских взносов, внесенных позднее.

Корнейков А.В. выступил с пояснениями о правовой возможности и скорейшей необходимости передачи прав требований и обязательств к ООО «Народные Промыслы» от дольщиков в ТСЖ, о правах ТСЖ выступать в роли Заказчика-застройщика и самостоятельного выбора Генподрядчика, о вариантах договора с ним, о возможностях привлечения других кандидатур в роли Генподрядчика.

Рассмотрев и обсудив данный вопрос, предложено определить сумму первоначального взноса при вступлении в ТСЖ и образовать специальные фонды товарищества для завершения строительства комплекса: 1. фонд дирекции и 2. строительный фонд.

А) вступительный членский взнос 1100 рублей в течение 30 дней с момента принятия решения;

Б) обязательный членский взнос 2000 рублей в течение 30 дней с момента принятия решения.

В) обязательный взнос с строительный фонд в размерах и в сроки, утвержденные решениями общих собраний ТСЖ.

Денежные средства фонда будут направляться ТСЖ для выполнения функции заказчика строительства, а также перечисляться генеральному подрядчику. Контроль расходования денежных средств возлагается на правление.

Денежные средства членов ТСЖ, внесенные в качестве взносов в специальный фонд ТСЖ на завершение строительства Комплекса, после передачи затрат по незавершенному строительством комплексу с баланса ООО «Народные Промыслы» на баланс ТСЖ, пропорционально оплаченным обязательствам, будут приняты в зачет по оплате за помещения по договорам долевого участия, которые будут заключены с членами ТСЖ.

Решение: образовать специальные фонды товарищества: 1) фонд дирекции и 2) строительный фонд. Определить сумму первоначального взноса при вступлении в ТСЖ в размере 1100,00 рублей. Обязательный членский взнос определить в размере 2000,00 рублей. Данные денежные средства вносятся в течение 30 дней с момента принятия решения.

9. В прениях выступил член правления Хесин Г.Ю., обратившись к представителю городской администрации с просьбой озвучить позицию администрации к существующей проблеме и возможности оказания помощи для снижения материальных затрат дольщиков для окончания строительства.

На заданные вопросы ответил заместитель главы города по строительству Федосенко С.А. заверив, что администрация не намерена препятствовать продолжению строительства, более того использует все резервы имеющиеся в законодательстве для оказания помощи. Использует все возможности для снятия обременения с земельного участка (35 поз.).

Выступил член правления Губин Д.А. с предложением создать при администрации города специальную комиссию, ответственную за ускорение решения вопроса окончания строительства и снижения материальных затрат дольщиков.

Федосенко С.А. ответил, что не уполномочен, на сегодняшний день, дать ответ на заданный вопрос, но доведет его до вышестоящих ответственных лиц.

Было обращено внимание правления, что в рамках договоров долевого участия отдельные лица не в полной мере произвели оплату, тем самым создавая сложности не только для завершения строительства, но и для текущей деятельности в целом.

Обсудив данный вопрос, принято решение присутствующим пояснить свое нежелание производить оплату, а остальных вызвать на правление.

Счетная комиссия огласила результаты голосования (протокол прилагается).

Решения общего собрания являются обязательным для всех будущих собственников помещений в Комплексе, в том числе для тех будущих собственников, которые не участвовали в голосовании.

Председатель собрания

А.В. Корнейков

Секретарь собрания

Г.В. Малиновская

