

Протокол заседания правления ЖСК «Утес-2000»

дата заседания — 24 ноября 2012г

дата оформления — 10 декабря 2012 года

Присутствовали: Грашкина О.В., Лебединский А.В., Малышев А.П., Кароли С.Ф., Зараев М.С., Лобанов В.В.

Председатель собрания: Грашкина О.В.

Секретарь: Лобанов В.В.

Повестка собрания :

1. Рассмотрение Проекта Положения об уполномоченном представителе от собственников помещения в многоквартирном доме. Обсуждение организации избрания уполномоченных общим собранием собственников.
2. Порядок избрания уполномоченных.
3. Порядок оформления опросных листов.

По первому вопросу выступала Грашкина О.В. Представила проект Положения об уполномоченном представителе от собственников помещений в МКД. Необходимость принятия данного документа объяснила трудностями с организацией общих собраний МКД. Очень много собственников в ЖСК не вступало, в этом случае высшим органом управления МКД является общее собрание МКД. Принимать решения по вопросам, находящимся в компетенции общего собрания собственников сложно. Необходимо повышать и число активных собственников в целом. Не понимание собственниками по многим вопросам рождает злость и раздражение. Нужно ЖСК как эксплуатирующей организации организовать самовыдвижение активных собственников в уполномоченные представители. Проект Положения об уполномоченном представителе от собственников помещений в МКД прикладывается к протоколу и является его неотъемлемой частью.

Голосовали: « за » -единогласно.

По второму вопросу также выступала Грашкина О.В. Предложила рассмотреть порядок избрания уполномоченных таким: в опросные листы включить пункт о самовыдвижении в уполномоченные представители, провести разъяснительную работу среди собственников путем раскладывания листовок по почтовым ящикам. После сбора опросных листов, включить все кандидатуры в бюллетени для голосования общим собранием заочным голосованием. Предложила принять образец разъяснительной листовки (прикладывается к протоколу) и является его неотъемлемой частью.

Голосовали: « за » -единогласно.

По третьему вопросу рассмотрели образец опросного листа, предложенный Грашкиной О.В. Поступило предложение Малышева А.П: к протоколу данного заседания приложить все сданные в установленный срок опросные листы, подписать протокол после сбора опросных листов и включить их в приложения.

Голосовали: « за » -единогласно.

Принято решение:

1. Утвердить Положение об уполномоченных представителях от собственников по приложению к протоколу № 1.
2. Распечатать и разложить по почтовым ящикам образец листовки разъяснительного содержания по приложению к протоколу № 2

3. Оформить протокол после сбора опросных листов 10 декабря и включить в приложения заполненные и сданные опросные листы.

Приложения к протоколу:

1. Положение об уполномоченных от лица собственников помещений многоквартирного дома.-3 листа.
2. Образец персональной разъяснительной листовки -4 листа.
3. Реестр размещения разъяснительных листовок на досках объявлений МКД дополнительно к персональным- 1 лист
4. Опросные листы — 49 штук.

Председатель правления ЖСК
Секретарь:



Грашкина О.В.
Лобанов В.В.

Члены правления ЖСК
М.П.



 (Кароли С.Ф.)
 (Лебединский А.В.)
 (Малышев А.П.)
 (Зараев М.С.)

Утверждено протоколом правления
ЖСК «Утес-2000»
24 ноября 2012 г

Положение об уполномоченных от лица собственников помещений многоквартирного дома.

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение определяет правовые и организационные основы деятельности Уполномоченных от лица собственников помещений многоквартирного дома (Далее Уполномоченный).

1.2. Уполномоченный в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг» утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ , протоколами общих собраний собственников многоквартирного дома и прочими Положениями, утвержденными общими собраниями собственников.

1.3. Уполномоченным может быть избран любой собственник, достигший возраста 21 год.

1.4. Уполномоченный избирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (далее МКД) как в форме очного так и заочного голосования самовидным и уполномочивается представлять интересы жителей дома во взаимоотношениях с организациями, обслуживающими общее имущество дома. Результаты проведения собрания фиксируются протоколом.

1.5. Уполномоченному от лица собственников помещений МКД предоставляются права на подписание, согласование и утверждение документов, связанных с реализацией решений общих собраний собственников, в том числе годовых отчетов и планов работ.

1.6. Уполномоченный от лица собственников помещений МКД избирается сроком на 5 лет.

2. Основные задачи деятельности уполномоченного

2.1. Основными задачами Уполномоченного являются контроль за сохранностью жилищного фонда и повышение уровня ответственности населения за содержание квартир, подъездов и придомовой территории.

2.2. Собрание уполномоченных решает вопросы, относящиеся к их компетенции и не требующие проведения общего собрания собственников, а также совместно с инициативными жителями дома готовит предложения , сметы для обсуждения на общих собраниях, проводит конкурс подрядных организаций на проведение работ в МКД.

3. Функциональные обязанности Уполномоченного

3.1. Уполномоченный :

3.1.1 Участвует в организации и проведении всех общих и информационных собраний собственников МКД, которые проводятся не реже 1 раз в год. Контролирует выполнение решений , принятых на собраниях. Участвует в подсчете голосов.

3.1.2. Участвует в собраниях уполномоченных и контролирует выполнение решений , принятых на собраниях.

3.1.3. Организует и производит общественный контроль за : соблюдением правил и норм технической эксплуатации дома; перепланировкой и переоборудованием квартир; состоянием благоустройства придомовой территории.

3.1.4. Организует и проводит работу по привлечению жителей к участию в мероприятиях по :

КОПИЯ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЖСК
«УТЕС-2000»
ГРАШКИНА О.В.

-сохранности жилищного фонда, инженерного оборудования и запирающих устройств, соблюдению чистоты и порядка в подъездах дома и на прилегающей территории, в общественных работах и по уборке, благоустройству, озеленению придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями, строительству и сохранению спортивных и детских площадок, мест для отдыха, малых архитектурных форм, урн, ограждений, площадок для выгула собак.

3.1.5. Уполномоченные участвуют в процессе приемки работ по капитальному ремонту от подрядных организаций, организуют коллегиальные осмотры при подготовке дома к сезонной эксплуатации, организуют ежегодные осмотры общего имущества с составлением акта его состояния с перечнем требуемых работ по ремонту и замене оборудования при необходимости, контролируют исполнение договорных обязательств и должностных обязанностей обслуживающего персонала ЖСК.

3.1.6. Проводит с жителями дома разъяснительную работу по предупреждению образования задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в том числе и по взысканию образовавшейся задолженности.

3.1.7. Взаимодействует с участковым уполномоченным милиции, при необходимости сообщает в правоохранительные органы о фактах нарушения общественного порядка, паспортного режима.

3.1.8. Принимает участие в антитеррористических и противопожарных мероприятиях -выявляет открытые чердаки и подвалы, места захламления лестниц и лестничных площадок, брошенный автотранспорт на прилегающей территории, своевременно сообщает о выявленных фактах в ЖСК, размещает наглядную агитацию и информацию, проводит разъяснительную работу среди жителей дома.

3.1.9. Участвует в разрешении конфликтных ситуаций между жителями дома.

3.1.10. Оказывает содействие в реализации принятых в установленном законом порядке мер общественного или административного воздействия к жителям, нарушающим правила проживания, пользования жилым и вспомогательными помещениями, инженерным оборудованием, лифтами, правил содержания собак и кошек, а также допускающими загрязнение подъезда и порчу оборудования дома.

3.1.11. Принимает меры по предотвращению и пресечению размещения на доме и подъездах несанкционированной рекламы и агитационных материалов провокационного характера.

3.1.12. Уполномоченный должен знать все телефоны аварийных служб, сотрудников ЖСК, обслуживающих организаций и служб быстрого реагирования.

3.1.13. В случае смены владельца помещения уведомляет ЖСК о фактическом переходе права собственности на объект недвижимости.

3.1.14. В коллегиальном составе информирует ЖСК о проживающих без регистрации с составлением акта и о квартирах, сдающихся внаем.

4.Права уполномоченного:

Уполномоченный имеет право :

4.1. С учетом мнения жителей вносить предложения по ремонту и обслуживанию дома. Собранием уполномоченных утверждать сметы, планы, годовые отчеты.

4.2. В составе собрания уполномоченных участвовать в контроле качества проводимых работ по содержанию и ремонту.

4.3. В составе собрания уполномоченных конкурсно выбирать организации для заключения договоров на обслуживание общего имущества: лифтов, оборудования крышной котельной, насосной, газопроводов и газового оборудования, вывоза и утилизации КГО и ТБО, домофона.

4.4. В составе собрания уполномоченных утверждать договора на размещение оборудования средств связи, интернета в многоквартирном доме.

4.5. Контролировать правомерность начислений коммунальных услуг, для чего ежемесячно

КОПИЯ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЖСК
«УТЕС-2000»
ТРАШКИНА О.В.

имеет право получать в ЖСК : ведомости начислений собственникам и счета ресурсоснабжающих организаций, контролировать показания общедомовых и коллективных приборов учета, правильность расчета расхода коммунальных услуг по дому.

5. Ответственность Уполномоченного

Уполномоченный несет ответственность за :

5.1. Необъективную информацию о состоянии и уровне обслуживания жилищного фонда и придомовой территории.

5.2. Необъективный подход к вопросам взаимоотношений как с населением, так и с различными службами, обеспечивающими жизнедеятельность дома.

5.3. Халатное отношение к функциональным обязанностям.

6. Меры поощрения Уполномоченного.

6.1 За активное участие в общественной жизни дома, добросовестное отношение к своим функциональным обязанностям к Уполномоченному могут применяться следующие поощрения:

-объявление благодарности;

-награждение почетной грамотой ;

6.2. Собственники помещений МКД вправе на общем собрании принять решение о материальном поощрении Уполномоченных за счет средств жителей , установить размер и порядок предоставления вознаграждения каждого уполномоченного по результатам их работы за год.

7. Прекращение деятельности Уполномоченного

7.1. Деятельность Уполномоченного прекращается в следующих случаях:

- по истечении срока избрания;

-в случае подачи им личного заявления о досрочном прекращении своих полномочий;

-по решению общего собрания собственников помещений МКД;

-в случае продажи собственности в МКД.

КОПИЯ ВЕРНА
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЖСК
«Утес-2000»
ГРАШКИНА О.В.

Уважаемые собственники!

Для составления «Плана мероприятий кооператива на 2013 год» Вы должны сформулировать Ваши предложения, по которым будет составлен данный план. Для этого необходимо заполнить таблицу представленную ниже в виде опросного листа. Для возможности активного влияния на жизнедеятельность МКД, взаимодействия каждого собственника с ЖСК, более быстрого и качественного принятия решений правлением кооператива предлагается провести выборы уполномоченных представителей собственников в соответствии с принятым правлением ЖСК Положением об уполномоченных представителях собственников. Так как значительная часть собственников в доме членами ЖСК не является, а высшим органом управления МКД является общее собрание собственников, а не общее собрание ЖСК. Уполномоченные собственниками лица составят общий план мероприятий и смету на содержание для **утверждения общим собранием**.

Уполномоченные собственниками лица произведут коллегиальный ежегодный осмотр общего имущества с составлением оценки его состояния и сформируют перечень необходимых работ по капитальному ремонту на следующий год, смету на содержание и перечень работ и услуг по содержанию, которые должны входить в смету.

Для распечатки бюллетеней на голосование требуется **внести кандидатуры уполномоченных**, которые и будут формировать общие предложения на утверждение ежегодным общим собранием. Ранее все предложения формулировало правление кооператива. Но жизнь показывает, что чем активнее и больше собственников участвует в управлении общим имуществом, тем больше понимания у собственников вообще, кто за что платит, кто-что должен и т.д. Помните, что это вы «заказываете музыку» и нужно активнее участвовать в формировании планов на следующий год. Заказать можно один раз в год, а потом вы получаете лишь то, что заказали и оплатили.

Исключение составляют лишь обязательные технические мероприятия по требованию различных технических регламентов, другие требования законодательства (обязательные договора, страхование и т.д.) платежи по которым для собственников общего имущества являются **обязательными**.

Возможно также внесение изменений в должностные инструкции сотрудников. Например,

Предложение	Примечание	Источник финансирования
Предлагаю убрать из требований должностной инструкции уборщицы мытье окон 2 раза в год	Уменьшить ее оклад и наши расходы соответственно в смете на содержание.	Смета на содержание
Добавить в должностную инструкцию слесаря -сантехника ремонт замков почтовых ящиков или то-то и то-то	Предусмотреть увеличение затрат на зр/пл слесаря в размере...	Смета на содержание

КСИЯ ВЕРНА
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЖСК
«УТЭС-2000»
ГРАШКИНА О.В.

Таким образом, формирование планов на следующий год должно происходить в 2 этапа.
ЭТАП 1. Сбор предложений в виде предложенной таблицы. Примечание. Предложения в виде лозунгов рассматриваться не будут (хочется парковку, например). Предложение обязательно должно содержать именно ПРЕДЛОЖЕНИЕ с обязательным указанием источника финансирования или конкретного способа решения.

Пример.

ремонт подъезда № 1	восстановление штукатурного слоя, покраски стен) и т.д	Включить в смету на кап.ремонт дома
---------------------	--	--

Обязательно заполните последнюю таблицы в опросном листе, если хотите быть уполномоченным. Список для бюллетеней формируется самовыдвижением. Заполняете себя. Требование одно .Вы обязательно должны быть собственником.

ВНИМАНИЕ!!! СРОКИ

Опросные листы, которые вы получили сейчас заполняются Вами и опускаются в ящики ЖСК. Все кандидатуры с опросных листов вносятся в бюллетени 10 декабря и бюллетени раскладываются по почтовым ящикам. 10 декабря начинается заочное голосование по кандидатурам уполномоченных. Бюллетень заполняется и опускается опять же в ящик ЖСК. 10 декабря в 15.00 все бюллетени из ящиков вынимаются, голосование заканчивается. До 25 декабря до 15.00 Вы **обязаны свои бюллетени сдать**. 26 декабря производится подсчет голосов и вывешиваются результаты на информационные доски ЖСК. С 26 декабря уполномоченные приступают к выполнению своих поручений. 26 декабря в 19 ч. в офисе ЖСК назначается сбор всех выбранных уполномоченных. Составляется краткий план, распределяются функции. Осматривается общее имущество, обобщаются предложения собственников по опросным листам и т.д., все о чем говорилось выше. В результате уполномоченные лица формируют предложения на 2013 год на утверждение общим собранием, печатаются бюллетени.

ЭТАП 2 . Назначается общее собрание собственников. Принимаются решения.

Заключаются срочные трудовые договора с сотрудниками на 2013 год с учетом внесенных собственниками изменений в перечень работ и соответственно в штатное расписание.

Вносятся и изменения в различные договора с организациями на 2013 год. Исполнение решений начинается с 1 января 2013 года. Начисления с января 2013 года производятся с учетом внесенных изменений.

Возможные варианты.

1.Некогда заполнить опросные листы.

2.Нет предложений (Если нет хотя бы пишите - на усмотрение у кого есть).

3. Все отказались быть уполномоченными. Или не утверждены большинством голосов.

4. Решение общим собранием не принято.

и.т.д.

Результат таких вариантов.

У сотрудников ЖСК с прошлого года заключены срочные трудовые договора до 31 декабря 2012 года.

Если собрание не состоится , договора на новый год будут не заключены, и с 1 января 2013 года ЖСК останется без сотрудников. Может будут они сидеть дома и ждать когда же найдется у собственников время, может нет. Но чтобы получать услуги, из нужно заказать, определить перечень, стоимость и т.д. **И ЭТО ВЫ ДОЛЖНЫ ДЕЛАТЬ САМИ!!!** А повторяющаяся история из года в год с предложениями от председателя и правления она лишь потому, что ваших предложений НЕТ. В прошлом году предложений к собранию получено ...1 !!! Предложения правления приняты, в них учтено и выполнено то предложение 1 собственника. Потом целый год председатель отбивается от советов, что было бы лучше сделать, а чего не делать . Некрасиво !!! Кто мешает самим определять что нужно, а что нет, когда составляются эти планы.

Председатель -исполнитель. Будьте добры, определитесь что вы хотите иметь и сколько готовы за это платить.

Всем, кому выполнялась рассылка на эл.почту (материалы к собранию прошлого года)могут посмотреть и вспомнить за что они платили в уходящем году. Собрание по итогам

КОПИЯ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЖСК
ГЛАДЫШЕВ

Опросный лист.

Предложения по включению в План мероприятий кооператива на 2013 год для утверждения общим собранием собственников.

Предложение	Примечание	Источник финансирования

Если Вы готовы быть уполномоченным от собственников заполните след таблицу

Ф.И.О. полностью	Контакт тел

Дата заполнения опросного листа _____ № кв (помещения) _____

_____ Ф.И.О. _____ подпись