



ПРОТОКОЛ 3

заседания Правления ТСН «Прибрежный»

г. Алушта, пгт. Партенит

30 декабря 2023 г.

Заседание Правления проводится по адресу Комплекса – г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Прибрежная, д.7, начало заседания - в 16:00. Заседание ведет член Правления – Галицкий Ф.Ю. Решения принимаются большинством голосов.

Присутствуют члены Правления ТСН: Галицкий Ф.Ю., Глазкова А.В. (удаленно по видеосвязи), Громыко М.В., Пивень И.А., Резниченко А.И., Самолюк С.М.

Участие в порядке очного присутствия приняли 5 членов Правления, в порядке удаленного присутствия посредством видеосвязи – 1 член Правления. Отсутствовал – 1 член Правления. Всего в заседании Правления приняли участие 6 из 7 членов Правления. Кворум имеется. **Заседание правомочно.**

На заседании Правления по приглашению Галицкого Ф.Ю. принимала участие собственник Мисник Н.А.

Галицкий Ф.Ю. отметил ключевое и определяющее значение участия Мисник Н.А. в организации Общего собрания членов ТСН и восстановлении работы Товарищества. Остановился на некоторых исторических моментах в деятельности Правления, провел анализ этих моментов. После прений ознакомил о проделанной работе, по итогу которой удалось убедить ООО «Спектр-Сервис» в целесообразности переуступки прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка, содействия в заключении договоров с ресурсопоставляющими и иными организациями, а также передаче проектно-технической и иной документации на Комплекс. В связи с этим, ТСН «Прибрежный», выполняя решение ОСЧ ТСН от 1.04.2023г, может приступить к исполнению хозяйственной деятельности по управлению Комплексом. Галицкий Ф.Ю., подчеркнув важность предстоящих решений, ознакомил с повесткой заседания и призвал перейти к голосованию.

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

Вопрос 1. Установление даты начала хозяйственной деятельности ТСН «Прибрежный» по управлению Комплексом.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. сообщил, что обеспечены все условия для исполнения решения ОСЧ ТСН по управлению Комплексом силами ТСН «Прибрежный».

Предложено: Начать хозяйственную деятельность по управлению Комплексом Товариществом с 1 января 2024 года. Заключить договора с ресурсоснабжающими и другими организациями для обеспечения функционирования Комплекса.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: ТСН «Прибрежный» приступает к работе по управлению Комплексом и начинает оказывать жилищно-коммунальные услуги собственникам с 1 января 2024 года. Заключить договора с ресурсоснабжающими и другими организациями для обеспечения функционирования Комплекса

Решение принято единогласно.

Председатель Правления ТСН «Прибрежный» Пивень И.А.

Страница 1 из 5

Вопрос 2. Утверждение документов внутренней регламентации.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. доложил о необходимости утвердить документы регулирующие правоотношения собственников и Товарищество. Представил ранее совместно разработанные проекты:

1. «Договор на оказание услуг управления, содержания и ремонта общего имущества» (Приложение 1);
2. «Правила оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений», как неотъемлемую часть Договора (Приложение 2);
3. «Правила пользования нежилыми помещениями и общедомовым имуществом», как неотъемлемую часть Договора (Приложение 3);
4. «Порядок информирования собственников помещений о поступлениях и расходовании средств, потреблении коммунальных ресурсов» (Приложение 4);
5. «Положение о курении на территории Комплекса» (приложение 5).

Члены Правления рассмотрели документацию, внесли некоторые коррективы.

Предложено: Утвердить «Договор на оказание услуг управления, содержания и ремонта общего имущества» (Приложение 1), «Правила оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений» (Приложение 2), как неотъемлемую часть Договора, «Правил пользования нежилыми помещениями и общедомовым имуществом» (Приложение 3), как неотъемлемую часть Договора, «Порядок информирования собственников помещений о поступлениях и расходовании средств, потреблении коммунальных ресурсов» (Приложение 4), «Положение о курении на территории Комплекса» (приложение 5).

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: Утвердить Договор на оказание услуг управления, содержания и ремонта общего имущества, Правил оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений, как неотъемлемую часть Договора, Правил пользования нежилыми помещениями и общедомовым имуществом, как неотъемлемую часть Договора, Порядок информирования собственников помещений о поступлениях и расходовании средств, потреблении коммунальных ресурсов.

Решение принято единогласно.

Вопрос 3. Конкретизация размера компенсации за аренду земельного участка и тарифа на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. выразил мнение, что размер обязательных платежей для собственников помещений в Комплексе в 48 руб 62 коп. с каждого метра частной собственности, утвержденный на ОСЧ ТСН «Прибрежный» от 1 апреля, должен в себя включать тарифы на электро и водо-обеспечение общедомовой территории, на содержание лифтов, вывоз мусора, что фактически уменьшит размер тарифа более, чем на 16 руб. с каждого метра в частной собственности, который собственники платили при обслуживании ООО «Спектр-Сервис».

Учитывая различные обстоятельства, а также то, что собственники никогда ранее не оплачивали обслуживание подвалов, машиномест, балконов (не путать с террасами и лоджиями) и прочих помещений, не приспособленных для временного размещения людей, было предложено установить тариф в размере 30% от утвержденного на ОСЧ ТСН 2023 размера тарифа обязательных платежей, а именно 14 руб 53 коп. с каждого квадратного метра таких помещений.

Размер компенсации за аренду земельного участка, полученный путем округления деления стоимости аренды земельного участка, уплачиваемой в пользу собственника земельного участка, на площадь всех помещений, находящихся в индивидуальной собственности согласно данным Росреестра, установить в размере 9 руб 00 коп.

Глазкова А.В. предложила принять решение после установления тарифов на вывоз ТБО.

Предложено: Включить в тариф в размере 48 руб 62 коп. все дополнительные расходы по обслуживанию общедомового имущества; установить тариф обязательных платежей за обслуживание помещений, не

приспособленных для временного размещения, в размере 14 руб 53 коп. с каждого квадратного метра таких помещений; установить тариф на компенсацию аренды земельного участка в размере 9 руб 00 коп, с каждого квадратного метра индивидуальной собственности.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: Включить в тариф в размере 48 руб 62 коп. все дополнительные расходы по обслуживанию общедомового имущества; установить тариф обязательных платежей за обслуживание помещений, не приспособленных для временного размещения, в размере 14 руб 53 коп. с каждого квадратного метра таких помещений; установить тариф на компенсацию аренды земельного участка в размере 9 руб 00 коп, с каждого квадратного метра индивидуальной собственности.

Решение принято единогласно.

Вопрос 4. Согласование кандидатур на рабочие должности в Комплексе.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. предложил рассмотреть для принятия на работу или заключить необходимые договора с рядом лиц, высоко оценив их личные и профессиональные качества.

Предложено: Предложить кандидату и в случае его согласия утвердить на должность

бухгалтера – Дунаеву Ольгу Григорьевну,

заведующим хозяйством – Мисник Надежду Анатольевну.

С остальными специалистами заключить необходимые договора в рабочем порядке.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: Утвердить на должность при их согласии Дунаеву Ольгу Григорьевну на должность бухгалтера, Мисник Надежду Анатольевну на должность заведующего хозяйством. С остальными специалистами заключить необходимые договора в рабочем порядке.

Решение принято единогласно.

Вопрос 5. Утверждение должностных инструкций.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. сообщил, что необходимо утвердить должностные инструкции работников Комплекса. Должностные обязанности должны быть четко распределены и регламентированы. Зоны ответственности управляющего, инженера, бухгалтера не должны пересекаться или дублироваться. Специалисты руководствуются должностными инструкциями, решениями правления и нормативно-правовыми. Никто из членов правления не вправе вмешиваться в их деятельность.

Предложено: Утвердить должностные инструкции работников и следовать принципам невмешательства членов Правления в работу специалистов.

Голосовали:

«ЗА» - 5

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 1

Решили: Утвердить должностные инструкции работников и следовать принципам невмешательства членов Правления в работу специалистов.

Решение принято.

Вопрос 6. Работа членов Правления на безвозмездной основе.

Слушали: Галицкий Ф.Ю.

Предложено: Утвердить принцип безвозмездности работы членов Правления.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: Члены Правления работают бесплатно.

Решение принято единогласно.

Вопрос 7. Учет переплат собственников на содержание Комплекса за предыдущие периоды.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. напомнил, что Товарищество создавалось в интересах собственников и для защиты их интересов. В связи с этим, ТСН не имеет права не учитывать авансовые платежи собственников, сделанные за предыдущие периоды.

Предложено: Сделать перерасчет оплаты собственников за ЖКУ с учетом их авансовых платежей за предыдущие периоды при предоставлении соответствующей подтверждающей документации.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: Сделать перерасчет оплаты собственников за ЖКУ с учетом их авансовых платежей за предыдущие периоды при предоставлении соответствующей подтверждающей документации.

Решение принято единогласно.

Вопрос 8. Утверждение штатного расписания, окладов.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. в соответствии с требованиями ОСЧ ТСН от 2023г. объяснил необходимость принятия штатного расписания, согласно которому в Комплексе на постоянной основе по трудовому договору будут работать:

1. Управляющий делами Комплекса с окладом 35 т.р. в месяц;
2. Инженер с окладом 35 т.р. в месяц;
3. Бухгалтер с окладом 30 т.р. в месяц;
4. Электрик с окладом ½ ставки – 10 т.р. в месяц;
5. Сантехник с окладом ½ ставки – 10 т.р. в месяц;
6. Сторожа в количестве 3 человек с окладом 20 т.р. в месяц;
7. Технические работники в количестве 3 человек с окладом 20 т.р. в месяц;

Предложено: Утвердить штатное расписание.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: Утвердить штатное расписание, оклады, согласно которым в Комплексе будут работать по трудовому договору:

заведующим хозяйством Комплекса с окладом 35 т.р. в месяц;

Инженер с окладом 35 т.р. в месяц;

Бухгалтер с окладом 30 т.р. в месяц;

Электрик с окладом ½ ставки – 10 т.р. в месяц;

Сантехник с окладом ½ ставки – 10 т.р. в месяц;

Охранников в количестве 3 человек с окладом 20 т.р. в месяц;

Технические работники в количестве 3 человек с окладом 20 т.р. в месяц;

Решение принято единогласно.

Вопрос 9. Порядок выдачи доверенностей на право представлять интересы ТСН и аннулирование доверенностей, выданных до 1 января 2024 года.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. назвал целесообразным решение об аннулировании доверенностей на право представлять интересы ТСН, выданных до 1 января 2014 года, а также указал на необходимость принять порядок выдачи доверенностей только с разрешения Правления.

Предложено: аннулировать доверенности, выданные до 01.01.2024 года; принять порядок выдачи доверенностей только с разрешения Правления; выдать доверенность Мисник Н.А. на право получения почтовой корреспонденции на срок полномочий Правления.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: аннулировать доверенности, выданные до 01.01.2024 года; принять порядок выдачи доверенностей только с разрешения Правления; выдать доверенность Мисник Н.А. на право получения почтовой корреспонденции на срок полномочий Правления.

Решение принято единогласно.

Вопрос 10. Передача проектно-технической и прочей документаций от ООО «Спектр-Сервис» Товариществу.

Слушали: Галицкий Ф.Ю. сообщил, что необходимо исполнить требование нормативно-правовых актов при приемке-передачи документации на Комплекс ООО «Спектр-Сервис».

Предложено: принять необходимые меры по исполнению надлежащей приемки-передачи документации от ООО «Спектр-Сервис» в пользу Товарищества, назначить ответственными от Правления Громыко М.В. и Самолюк С.М. в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

Голосовали:

«ЗА» - 6

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0

Решили: принять необходимые меры по исполнению надлежащей приемки-передачи документации от ООО «Спектр-Сервис» в пользу Товарищества, назначить ответственными от Правления Громыко М.В. и Самолюк С.М. в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

Решение принято единогласно.

Галицкий Ф.Ю. сообщил о том, что вопросы повестки заседания исчерпаны. Решения принять к исполнению. Призвал Правление к командному и эффективному взаимодействию. Поблагодарил за конструктивную работу пришедших на заседание и всех принявших в нем участие и объявил заседание **Правления оконченным.**

Подписи членов Правления

Галицкий Ф.Ю.		Резниченко А.И.	
Глазкова А.В.	<i>участвовала онлайн</i>	Самолюк С.М.	
Громыко М.В.			

Председатель Правления ТСН «Прибрежный»: _____ / _____ М.П.