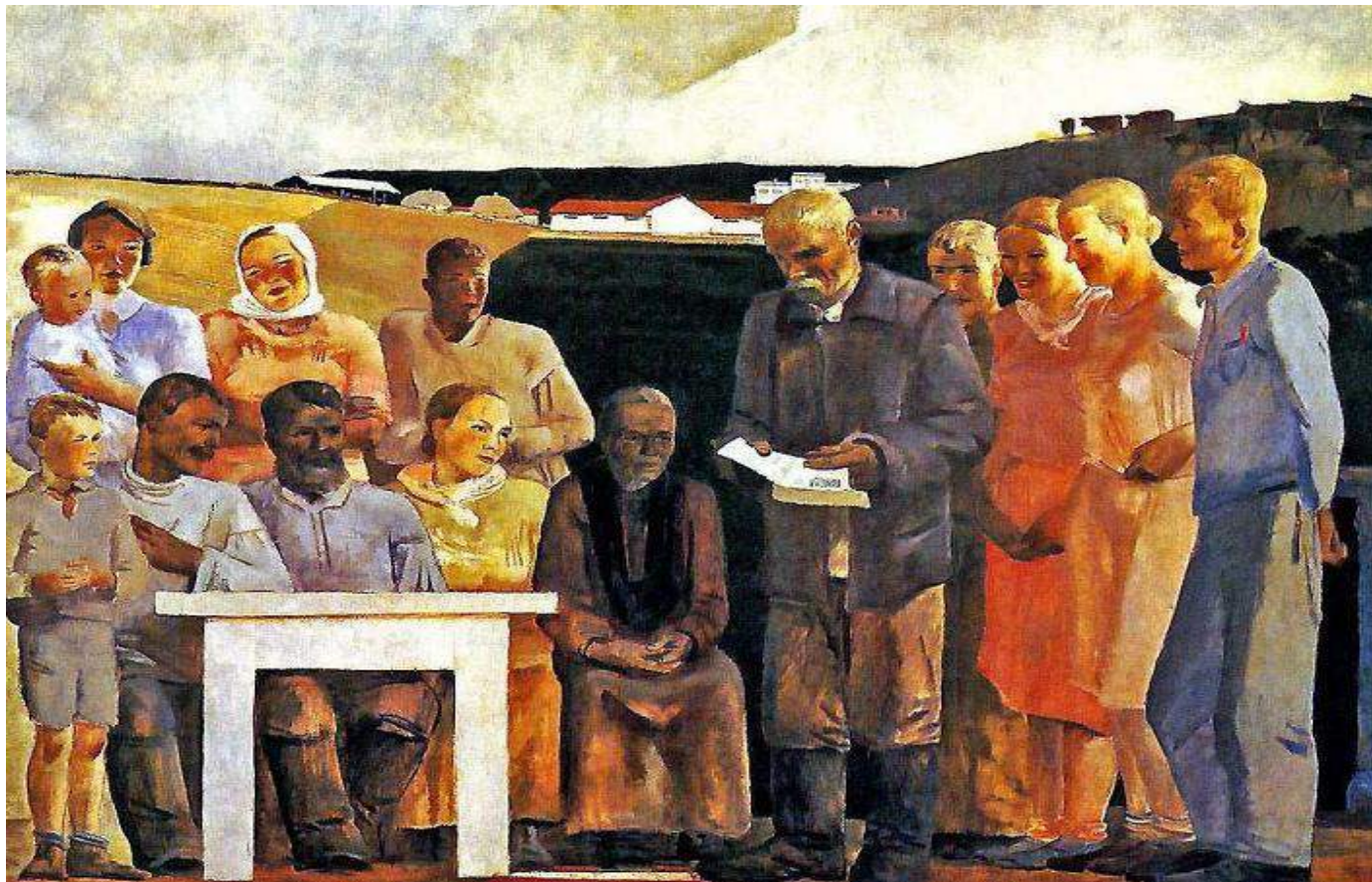




РЕКОМЕНДАЦИИ по организации и проведению общего собрания





МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ
МЕНЕДЖМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ
В БЕЛАРУСИ

[Главная](#)

[Об ассоциации ▾](#)

[Проекты ▾](#)

[Новости](#)

[Центр консультаций ▾](#)

[Пресс-центр ▾](#)

[Календарь](#)

Центр консультаций

[Главная](#) / [Центр консультаций](#)



Для товариществ собственников
и ЖСПК

Презентации и документы для помощи



Арендное жильё

Публикации о преимуществах арендного
жилья, презентации и доклады



Управление жилой
недвижимостью

Презентации и публикации экспертов



Жилищные союзы и ассоциации

Опыт практической деятельности,
рекомендации и презентации экспертов



Капитальный ремонт,
модернизация,
энергоэффективность

Презентации и публикации экспертов,



Устойчивое развитие и
социальная политика

Разработка местных стратегий устойчивого
развития в интересах социальной политики



Техническая эксплуатация,
хаусмастера, аварии

Слайд-презентации и материалы
профессиональных компаний



Обучение и информирование
собственников жилья

Сравнительный анализ правил оплаты и
стоимости ЖКУ в разных странах



Google Play

мамн

Развлечения

Приложения

Фильмы

Музыка

Книги

Аккаунт

Промокоды

Список желаний

Мои действия

Руководство для родителей

Результаты поиска

Все результаты ▾

Приложения

 Центр консультаций МАМН
Sky Online

Центр консультаций Международной Ассоциации Менеджмента Недвижимости.

★★★★★

БЕСПЛАТНО



Количество ТС и ЖСК на 1 млн. населения

БЕЛАРУСЬ – 1020

УКРАИНА – 520

РОССИЯ - 250

Европейские практики в странах СНГ – лидер Беларусь

В Беларуси с 2017 года началось активное создание жилищных ассоциаций. Но создаваемые ассоциации всё еще испытывают недостаток в знаниях и недостаток практики в процессах принятия решений. Необходима помощь для введения вновь созданных ассоциаций в международную сеть, чтобы гарантировать развитие этих ассоциаций стабильным способом.



Эффект Даннинга-Крюгера



«Люди, имеющие низкий уровень квалификации, делают ошибочные выводы и принимают неудачные решения, но не способны осознавать свои ошибки в силу своего низкого уровня квалификации».

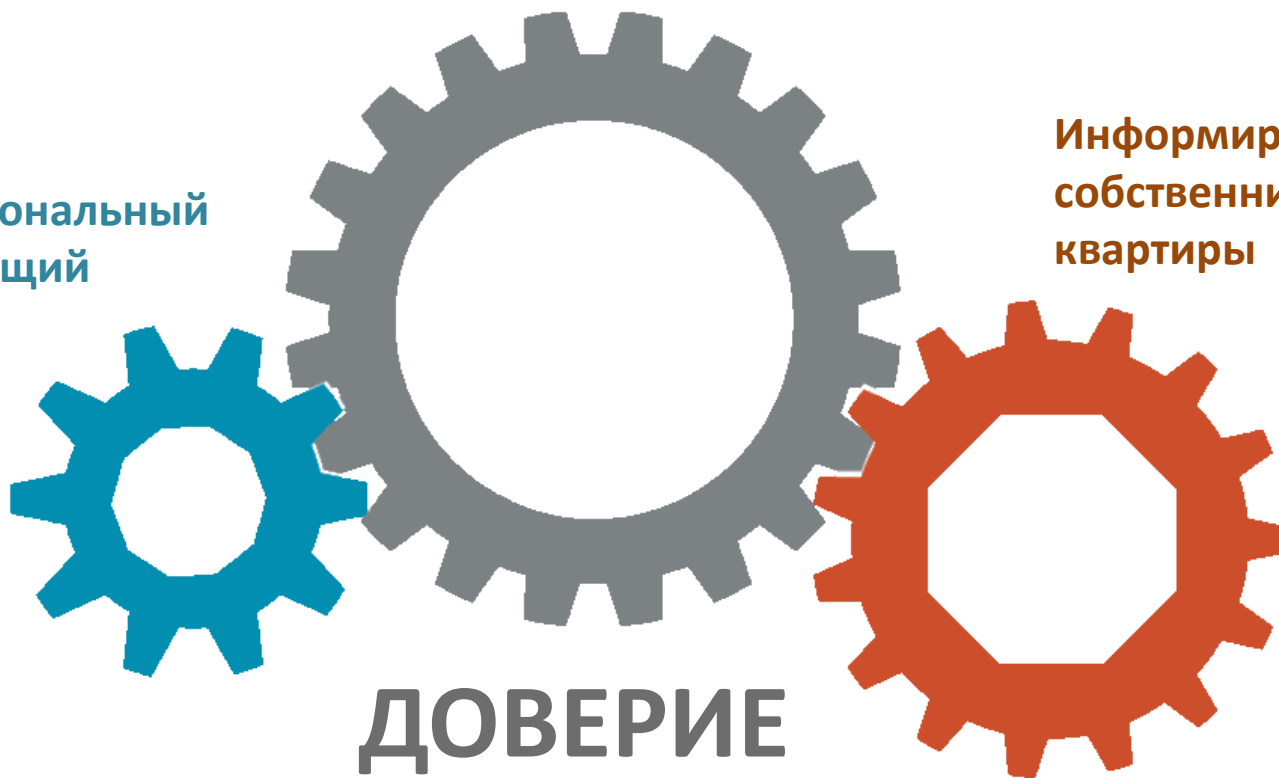
** Дэвид Даннинг, Джастин Крюгер, 1999*

Непонимание ошибок приводит к убеждённости в собственной правоте, а следовательно, повышению уверенности в себе и осознанию своего превосходства. Таким образом эффект Даннинга-Крюгера является психологическим парадоксом, с которым все мы нередко сталкиваемся в жизни: **менее компетентные люди считают себя профессионалами**, а более компетентные склонны сомневаться в себе и своих способностях.



Управление совместным домовладением (за 140 лет человечество не придумало ничего лучше)

Профессиональный
управляющий



Информированный
собственник
квартиры



В 2016 г. внесены изменения в Положение об уполномоченном лице по управлению общим имуществом, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2005 г. № 342.

В частности, на уполномоченное лицо по управлению общим имуществом дополнительно возлагаются обязанности по:

- информированию не реже одного раза в год на общем собрании участников совместного домовладения о проводимой работе по управлению общим имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества, предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
- организации и проведению по мере необходимости, но не реже одного раза в год общих собраний участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества и иным вопросам в соответствии с законодательством;



РЕКОМЕНДУЕМОЕ ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ

НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ:

- В ПОНЕДЕЛЬНИК;
- В ПЯТНИЦУ;
- НАКАНУНЕ БОЛЬШИХ ПРАЗДНИКОВ;
- В ВЫХОДНЫЕ

НАЧАЛО СОБРАНИЯ: НЕ РАНЕЕ 19-00 **ЗАВЕРШЕНИЕ:** НЕ ПОЗДНЕЕ 21-00

РЕКОМЕНДУЕМОЕ МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ

НАИХУДШЕЕ : НА ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ПОДЪЕЗДЕ ЖИЛОГО ДОМА

НАИЛУЧШЕЕ: В БОЛЬШОМ ЗАЛЕ, НАПРИМЕР В ШКОЛЕ, ЖРЭО

ВОЗМОЖНО: АРЕНДА ЗАЛА, НАПРИМЕР КИНОТЕАТР





ОБОРУДОВАНИЕ

- ЗВУКОУСИЛИВАЮЩАЯ АППАРАТУРА,
- МИКРОФОН,
- МУЛЬТИМЕДИА,
- НОУТБУК,
- ФЛИП-ЧАРТ

ДОКУМЕНТАЦИЯ

- ЛИСТЫ РЕГИСТРАЦИИ, НЕ БОЛЕЕ 50 РЕГИСТРИРУЕМЫХ НА 1 ЧЛЕНА СЧЁТНОЙ КОМИССИИ
- КАРТОЧКИ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ
- ДОВЕРЕННОСТИ НА ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ
- ОТЧЁТЫ
- ПРОТОКОЛЫ СЕКРЕТАРЕЙ



РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ

РЕКОМЕНДАЦИЯ: ОБЯЗАТЕЛЬНО ВЕСТИ УЧЁТ ЧЛЕНОВ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ В ФОРМАТЕ EXCEL

РЕЕСТР ЛЕГКО ПРЕОБРАЗОВАТЬ В ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ, ДОБАВИВ ОДИН СТОЛБЕЦ СПРАВА (ДЛЯ ПОДПИСИ)

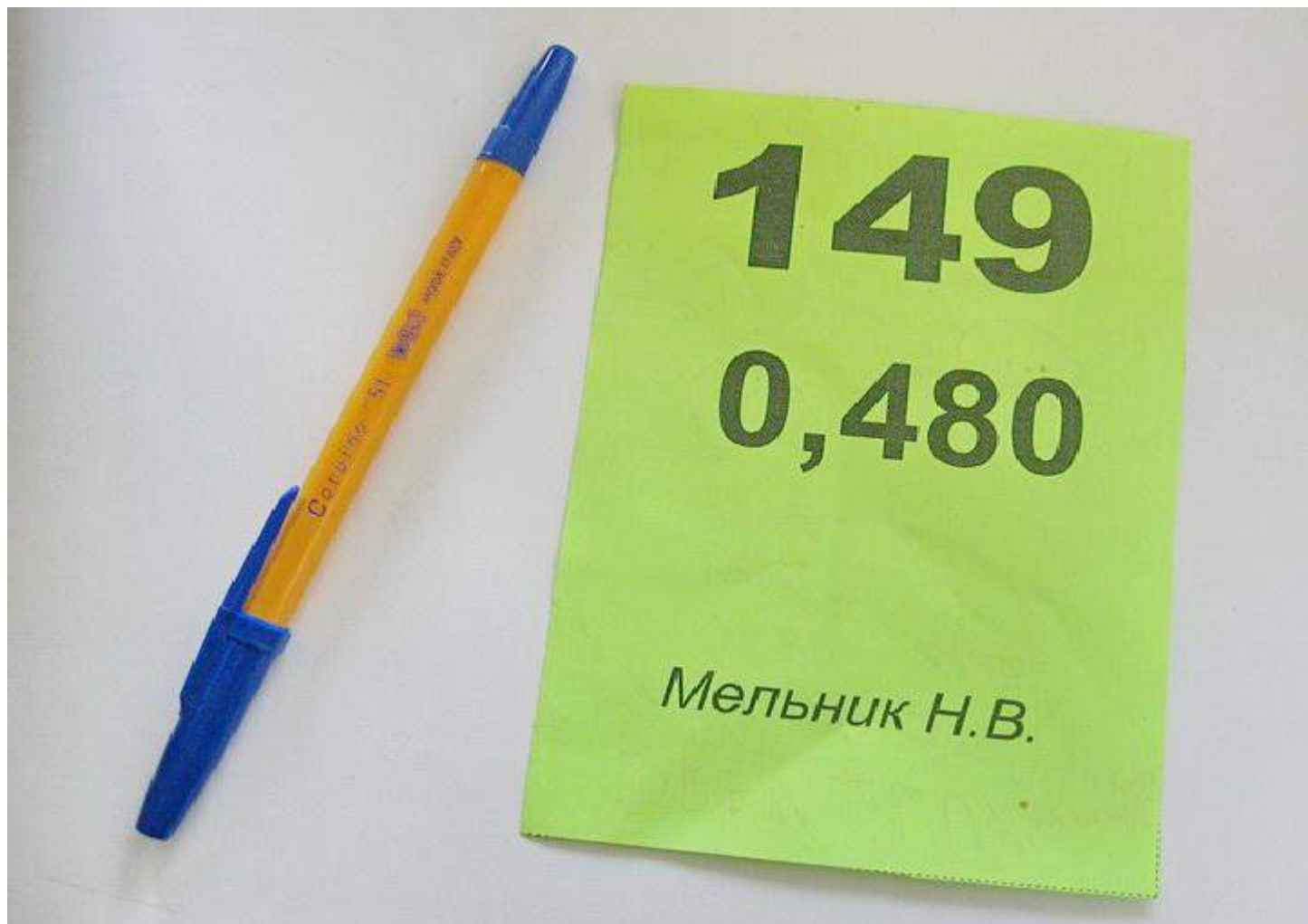
К КОМПЕТЕНЦИИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ОТНОСЯТСЯ:

- УЧЁТ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ



**ГДЕ ЭТО
СКАЗАНО?**

- *Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 № 428-3 статья 216 пункт 2*





ВЫБОР ЧЛЕНОВ СЧЁТНОЙ КОМИССИИ

- ОДИН РЯД В ЗАЛЕ – ОДИН ЧЛЕН КОМИССИИ
- ПРИ ПОДСЧЁТЕ ГОЛОСОВ ЧЛЕН СЧЁТНОЙ КОМИССИИ ИДЁТ ПО СВОЕМУ РЯДУ И ЗАПИСЫВАЕТ НОМЕРА КВАРТИР НА ПОДНЯТЫХ КАРТОЧКАХ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ
- В ТАБЛИЦЕ – РЕЕСТРЕ СОБСТВЕННИКОВ ОТМЕЧАЮТСЯ ПРОГОЛОСОВАВШИЕ СОБСТВЕННИКИ И МГНОВЕННО ВИДЕН РЕЗУЛЬТАТ

ВЫБОР ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОБРАНИЯ

ХУДШИЙ ВАРИАНТ:

- ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТС, ОЗ

ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ:

- ПОДГОТОВЛЕННЫЙ ЧЛЕН ТС, ОЗ



УТВЕРЖДЕНИЕ РЕГЛАМЕНТА И ПОВЕСТКИ ДНЯ

ЭТО РОЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОБРАНИЯ:

- ПОСТАВИТЬ НА ГОЛОСОВАНИЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ДОКЛАДОВ;
- ПОСТАВИТЬ НА ГОЛОСОВАНИЕ ВРЕМЯ ДЛЯ ВЫСТУПЛЕНИЙ В ПРЕНИЯХ;
- УТВЕРДИТЬ ПОВЕСТКУ БЕЗ ИЗМЕНЕНИЙ ЛИБО С ИЗМЕНЕНИЯМИ;
- СТРОГО СЛЕДИТЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ РЕГЛАМЕНТА И ПРЕСЕКАТЬ ЛЮБЫЕ НАРУШЕНИЯ РЕГЛАМЕНТА.

ПОДСЧЁТ ГОЛОСОВ

ОДИН СОБСТВЕННИК – ОДИН ГОЛОС:

- ТОЛЬКО В СЛУЧАЕ ЕДИНОГЛАСНОГО РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
- ПРАВО ГОЛОСА РАВНО ДОЛЕ СОБСТВЕННИКА В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ
- В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ, КАК ПРАВИЛО, МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ «КЛЮЧ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ», ДЛЯ УДОБСТВА ПОДСЧЁТОВ



ПРИМЕР РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛЕЙ

Расходы	Общая сумма	Ключ распределения	Количество долей	Расходы собственника
Вода + Отопление ***	41 419,28			1 346,13
Мусор	8 764,62	10 000,00	325,00	284,85
Уборка дома	6 902,87	10 000,00	325,00	224,34
Хаусмастер	37 284,96	10 000,00	325,00	1 211,76
Садоводство	10 686,43	10 000,00	325,00	347,31
Уборка снега	6 309,29	10 000,00	325,00	205,05
Электричество	3 734,42	10 000,00	325,00	121,37
Кабельное телевидение	2 500,00	184	1	13,59
Страховка	4 851,37	10 000,00	325,00	157,67
Другие оперативные расходы	454,45	10 000,00	325,00	14,77
Оплата управляющего	37 986,36	10 000,00	325,00	1 234,56
Банковские сборы	133,69	10 000,00	325,00	4,34
Налог на доход с капитала	1 879,64	10 000,00	325,00	61,09
Отчисления на текущий ремонт	19 306,68	10 000,00	325,00	627,47
Отчисления на капремонт	13 914,79	10 000,00	325,00	452,23
Сумма расходов	196 128,85			6 306,52

ВАЖНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛЕЙ



■ действующие нормы ■ предлагаемые нормы

- 1** **Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников:**

■ КВОРУМ 2/3 членов + 2/3 голосов (долей) **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ более 2/3 членов, совместного домовладения
■ КВОРУМ 2/3 членов + 2/3 голосов (долей) **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ не менее 1/2 голосов (долей) от принявших участие в собрании
- 2** **Общее собрание членов Организации по вопросу выбора уполномоченных собрания уполномоченных:**

■ КВОРУМ 2/3 членов + 1/2 голосов (долей) **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ более 50% голосов (долей) от принявших участие в собрании
■ КВОРУМ 2/3 членов + 1/2 голосов (долей) **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ не менее 50% голосов (долей) от принявших участие в собрании
- 3** **Общее собрание членов Организации по вопросам отчуждения части общего имущества одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, уменьшения размера общего имущества:**

■ КВОРУМ более 50% голосов (долей) от общего числа **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ более 2/3 членов
■ КВОРУМ 2/3 членов **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)** не менее 2/3 членов
- 4** **Общее собрание членов организации по всем иным вопросам, например избрание членов правления и председателя правления, досрочное прекращение их полномочий, утверждение финансового плана, внесение изменений в устав, внесение изменений и (или) дополнений в устав, избрание членов ревизионной комиссии (ревизора), утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре), утверждение форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников, установление размера обязательных платежей и взносов членов Организации, другие внутренние вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания:**

■ КВОРУМ более 50% голосов (долей) от общего числа **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ более 50% голосов (долей) от общего числа
■ КВОРУМ не менее 50% голосов (долей) **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ не менее 50% голосов (долей) от числа принявших участие в собрании
- 5** **Общее собрание членов организации по вопросу реорганизации и ликвидации Организации:**

■ КВОРУМ более 50% голосов (долей) от общего числа **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)**
■ 100% (все участники)
■ КВОРУМ 2/3 членов **ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ (ЗА)** не менее 2/3 членов



Как правильно рассчитать кворум и количество голосов при проведении общего собрания.

кворум $1/2$ членов + $1/2$ голосов (долей):

- для начала работы общего собрания необходимо присутствие $1/2$ всех членов организации;
- а также необходимо присутствие членов организации, обладающий $1/2$ голосов (долей).

ПРИМЕР – в доме 100 квартир:

- 20 1-комнатных, площадь 30 м²;
- 20 2-комнатных, площадь 60 м²;
- 20 3-комнатных, площадь 90 м²;
- 20 4-комнатных, площадь 120 м²;
- 20 5-комнатных, площадь 150 м².

Всего – 9000 м², 100% голосов.



Как правильно рассчитать кворум и количество голосов при проведении общего собрания.

Доля (голос) 1-комнатной квартиры $30 : 9000 \times 100 = 0,333\%$

Доля (голос) 2-комнатной квартиры $60 : 9000 \times 100 = 0,666\%$

Доля (голос) 3-комнатной квартиры $90 : 9000 \times 100 = 1,000\%$

Доля (голос) 4-комнатной квартиры $120 : 9000 \times 100 = 1,333\%$

Доля (голос) 5-комнатной квартиры $150 : 9000 \times 100 = 1,666\%$

Кворум для правомочности принятия решений:

- по количеству членов, 50 и более собственников квартир этого дома.
- по долям (голосам), если на собрание пришли собственники, обладающие суммарно 50% и более долей (голосов).



Как правильно рассчитать кворум и количество голосов при проведении общего собрания.

Например, если присутствуют собственники:

- 20-ти 5-комнатных (33,333% голосов);
 - 20-ти 4-комнатных (26,666% голосов),
- то по долям кворум есть (60% голосов), но нет по числу членов (40% членов)**

Например, если присутствуют собственники:

- 20-ти 1-комнатных (6,666% голосов);
 - 20-ти 2-комнатных (13,333% голосов),
 - 10-ти 3-комнатных (10,000% голосов),
- то по количеству членов кворум есть (50%), но нет по числу голосов, долей (30% голосов).**



ОЧНОЕ СОБРАНИЕ ИЛИ ПИСЬМЕННЫЙ ОПРОС?

ОЧНОЕ СОБРАНИЕ:

- ОТЧЁТНО – ВЫБОРНОЕ;
- ЭКСТРЕННОЕ;
- ЕСЛИ ДЛИТЕЛЬНОЕ ВРЕМЯ НЕ ПРОВОДИЛОСЬ

ПИСЬМЕННЫЙ ОПРОС:

- УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА;
- ЛЮБОЕ ГОЛОСОВАНИЕ ПРИ НАЛИЧИИ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ОБЪЁМА ИНФОРМАЦИИ (ЦИФР);
- СОБРАНИЕ В КРУПНОМ СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ

ЕСТЬ ЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЙ В ФОРМЕ ПИСЬМЕННОГО ОПРОСА?

- НЕТ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ НЕ УРЕГУЛИРОВАНО



КВОРУМ – КАК ДОСТИГНУТЬ?

ИСПОЛЬЗОВАТЬ ДОВЕРЕННОСТИ НА ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Минск Двадцать второго января две тысячи третьего года.

Дана Ивановой Наталье Викторовне (паспорт III-BH Л* 670027, выдан Фрунзенским РОВД г.Минска 20 сентября 1977 г., проживающего в г.Минске по адресу ул.Старовиленская д.97 кв.1) в том, что ей доверяется представлять интересы собственника квартиры №1 Липень Ларисы Ивановны в собрании собственников квартир и доли в общем имуществе дома №97 по улице Старовиленской г.Минска.

Представитель обладает в собрании участников количеством голосов, равным доле доверителя в совместном имуществе дома №97 по улице Старовиленской г.Минска. По решению собрания участников Иванова Наталья Викторовна может быть избрана в правление.

Иванова Н.В. является постоянным представителем Липень Л.И. в собрании собственников квартир и доли в общем имуществе дома №97 по улице Старовиленской г.Минска, вплоть до замены ее другим представителем.

Доверенность выдана
Двадцать второго января две тысячи третьего года.

Подпись _____

Подпись Липень Ларисы Ивановны удостоверяю.

МП _____ (_____)



КВОРУМ – КАК ДОСТИГНУТЬ?

- ☐ ПРИГЛАШАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ, ДЕПУТАТОВ, РАБОТНИКОВ РОВД. ЛЮДЯМ ИНТЕРЕСНА ИНФОРМАЦИЯ О РАЗВИТИИ РАЙОНА, БЕЗОПАСНОСТИ И ИНОЕ
- ☐ ПРИГЛАШАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ДЕТСКИХ СПОРТИВНЫХ СЕКЦИЙ, КЛУБОВ – МОЖНО ОРГАНИЗОВАТЬ ВЫСТУПЛЕНИЕ
- ☐ ВКЛЮЧАТЬ В ПОВЕСТКУ ДНЯ ВОПРОСЫ, ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВСЕХ ЖИЛЬЦОВ ДОМА – КОММУНИКАЦИОННЫЕ СЕТИ, ОГРАЖДЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ, УСТАНОВКА ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ
- ☐ ОРГАНИЗОВЫВАТЬ ОБЩИЕ СОБРАНИЯ В РЕКОМЕНДУЕМОЕ ВРЕМЯ



ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ, УПОЛНОМОЧЕННОГО

- ДОЛЖЕН БЫТЬ ПОДГОТОВЛЕН В ВИДЕ СЛАЙД-ШОУ (КРАТКО)
- ДОЛЖЕН БЫТЬ ПОДГОТОВЛЕН ДОПОЛНИТЕЛЬНО В ПЕЧАТНОМ ВИДЕ (БОЛЕЕ ПОДРОБНО, КРУПНЫМ ШРИФТОМ, В 2 ЭКЗЕМПЛЯРАХ)
- ВТОРОЙ ЭКЗЕМПЛЯР – У ПОМОЩНИКА, С ПРОСТАВЛЕНИЕМ В ТЕКСТЕ НОМЕРОВ СЛАЙДОВ
- ВАЖНО - ДОСТИЖЕНИЕ СИНХРОННОСТИ ПЕРЕКЛЮЧЕНИЯ СЛАЙДОВ ПРИ ПРОЧТЕНИИ
- В ПАУЗАХ И ПЕРЕД НАЧАЛОМ СОБРАНИЯ ЖЕЛАТЕЛЬНО ДЕМОНИСТРИРОВАТЬ ФОТОГРАФИИ – ВИДЫ ДВОРА, ПОДЪЕЗДОВ, ЛИБО ВИДЕОРОЛИКИ



ОТЧЁТ – ОСОБЕННОСТИ ИЗЛОЖЕНИЯ

- ДОЛЖЕН СОДЕРЖАТЬ ФОТОГРАФИИ ДОКУМЕНТОВ, НА КОТОРЫЕ ВЫ ССЫЛАЕТЕСЬ (В СЛАЙД-ШОУ)
- ДОЛЖЕН СОДЕРЖАТЬ ФОТОГРАФИИ СОБЫТИЙ, О КОТОРЫХ УПОМИНАЕТСЯ В ОТЧЁТЕ
- ДОЛЖНЫ БЫТЬ (В ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ПАПКЕ НОУТБУКА) ИЗОБРАЖЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ ДОКУМЕНТОВ, ПЕРЕПИСКИ, О КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЙТИ РЕЧЬ ВО ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ
- ВАЖНО – ПОМОЩНИК ДОЛЖЕН САМ ОТКРЫВАТЬ ДОКУМЕНТЫ (ИЗОБРАЖЕНИЯ) ВО ВРЕМЯ ДИСКУССИИ
- НАПРИМЕР, ПРИ ВОПРОСЕ О ЗАРПЛАТЕ РАБОТНИКОВ СРАЗУ ВЫВЕСТИ НА ЭКРАН СКАН УТВЕРЖДЁННОГО ШТАТНОГО РАСПИСАНИЯ



СПОРНЫЕ МОМЕНТЫ

- Без заключения ревизионной комиссии (аудитора) общее собрание не вправе утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер платежей.



**ГДЕ ЭТО
СКАЗАНО?**

- *Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 № 428-3 статья 217 пункт 5*

- **ИМЕЕТСЯ В ВИДУ ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЁТ, ГОДОВОЙ БАЛАНС И ОБЩИЙ РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПРОШЕДШИЙ ГОД!**
- ✓ **ЭТИ ДОКУМЕНТЫ МОЖНО УТВЕРДИТЬ НА СЛЕДУЮЩЕМ СОБРАНИИ ИЛИ НЕ УТВЕРЖДАТЬ. АУДИТ ДО СОСТАВЛЕНИЯ ГОДОВОГО БАЛАНСА (ОБЫЧНО МАРТ) – НОНСЕНС**

ЕЩЁ НЕ ВСЁ – НУЖНО ПРАВИЛЬНО ОФОРМИТЬ ПРОТОКОЛ!





ОФОРМЛЕНИЕ ПРОТОКОЛА

- ДОЛЖЕН БЫТЬ ПРОШИТ, ОПЕЧАТАН. ХРАНЕНИЕ – БЕССРОЧНО.
- ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПИСЬМЕННОГО ОПРОСА ОПРОСНЫЕ ЛИСТЫ ХРАНЯТСЯ 5 ЛЕТ, ПРОТОКОЛ ПОДСЧЁТА ГОЛОСОВ – БЕССРОЧНО.
- ДОЛЖЕН ВКЛЮЧАТЬ В СЕБЯ – НЕПОСРЕДСТВЕННО ТЕКСТОВЫЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ, ВСЕ ДОВЕРЕННОСТИ, ЛИСТЫ РЕГИСТРАЦИИ С УКАЗАНИЕМ ДОЛИ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ КАЖДОГО.
- МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ - ОТЧЁТЫ, ЕСЛИ ТАКИЕ ИМЕЮТСЯ.
- МОЖЕТ БЫТЬ ПОДПИСАН ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОБРАНИЯ, СЕКРЕТАРЯМИ, ЧЛЕНАМИ СЧЁТНОЙ КОМИССИИ (РЕКОМЕНДАЦИЯ – ЧЕМ БОЛЬШЕ ПОДПИСЕЙ, ТЕМ ЛУЧШЕ).

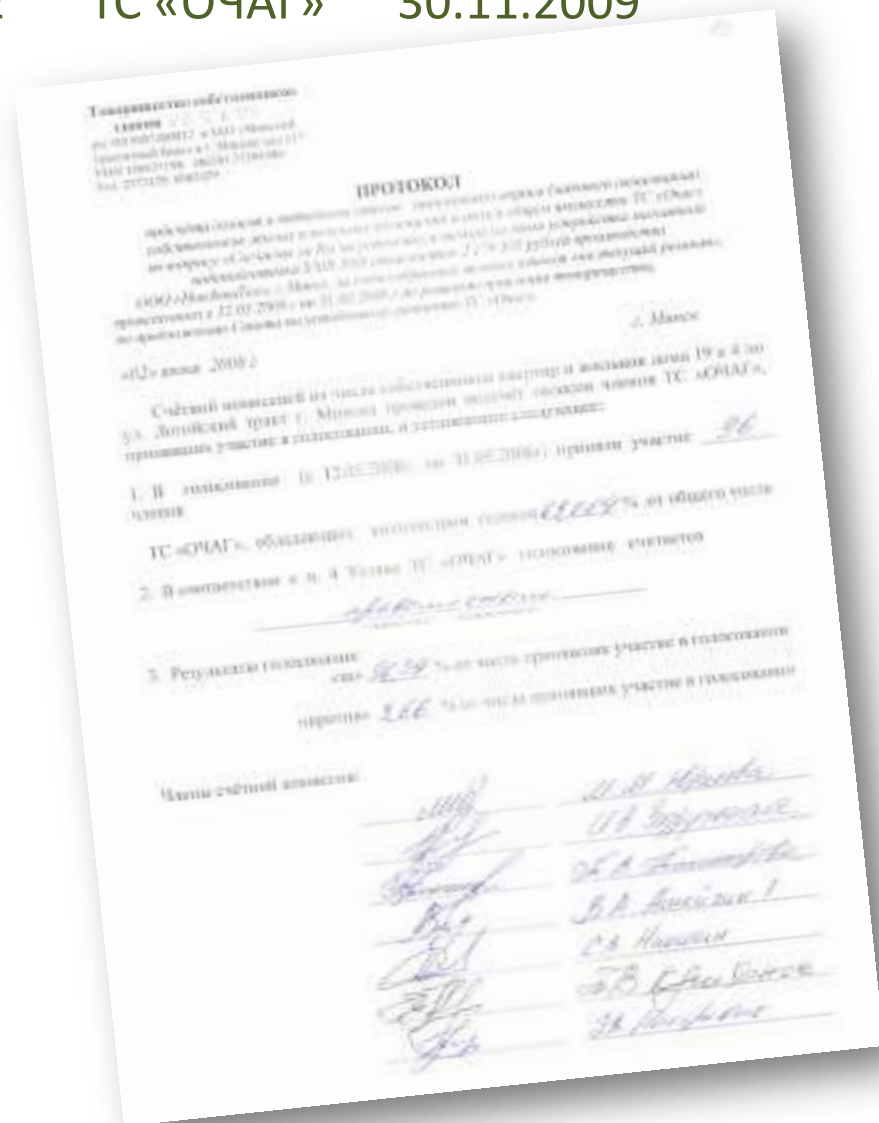


ПРИМЕР ОТЧЁТА



30.11.2009

- по установке УМВ (устройства магнитной водоподготовки);
- о желаемом количестве ТВ – каналов;
- об оценке работы муниципальных служб и ТС «Очаг» в 2009 году



За истекший период было проведено два письменных опроса (заочных голосования) по утверждению финансового плана и сметы на 2008 и 2009 годы, которые у вас имеются.

Кроме того, было проведено три письменных голосования:

- по установке УМВ (устройства магнитной водоподготовки);
- о желаемом количестве ТВ – каналов;
- об оценке работы муниципальных служб и ТС «Очаг» в 2009 году

[illegible]

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ ДОМА

НА ПЕРИОД
2009-2013 ГГ



30.11.2009

- [illegible]

Своевременность, удобство получения справок и копий лицевых счетов

Текущий ремонт – подъездов, фасадов дома 4,8

Эксплуатация инженерных сетей (до ввода в квартиру) 4,8

Отопление, подогрев горячей воды 4,6

Подметание и влажная уборка подъездов 4,8

Подметание, уборка, очистка от снега дворовой территории 4,8

Благоустройство дворовой территории 4,9

Содержание газонов, кустарников, цветочное оформление двора 4,9

Эксплуатация и ремонт детской площадки 4,9

Своевременность замены ламп, освещение подъездов 4,6

Своевременность вывоза ТБО (бытового мусора) 4,7

Работа лифтов 4,0

Работа домофонов 4,4

Качество приёма и количество ТВ-каналов 3,5

Уважаемые члены товарищества собственников помещений в многоквартирном доме! Это отчетный лист за 30 октября 2009 года, прилагаемый к отчету о работе ТСЖ «ОЧАГ» за 2009 год.

Пожалуйста, оцените качество работы ТСЖ «ОЧАГ» по следующим показателям, используя шкалу от 1 до 5 (1 – худшее, 5 – лучшее).

Своевременность, удобство получения справок и копий лицевых счетов	1	2	3	4	5
Текущий ремонт – подъездов, фасадов дома	1	2	3	4	5
Эксплуатация инженерных сетей (до ввода в квартиру)	1	2	3	4	5
Отопление, подогрев горячей воды	1	2	3	4	5
Подметание и влажная уборка подъездов	1	2	3	4	5
Подметание, уборка, очистка от снега дворовой территории	1	2	3	4	5
Благоустройство дворовой территории	1	2	3	4	5
Содержание газонов, кустарников, цветочное оформление двора	1	2	3	4	5
Эксплуатация и ремонт детской площадки	1	2	3	4	5
Своевременность замены ламп, освещение подъездов	1	2	3	4	5
Своевременность вывоза ТБО (бытового мусора)	1	2	3	4	5
Работа лифтов	1	2	3	4	5
Работа домофонов	1	2	3	4	5
Качество приема и количество ТВ-каналов	1	2	3	4	5
Ваше отношение к правлению ТСЖ «ОЧАГ»	1	2	3	4	5

Спасибо за участие в оценке работы ТСЖ «ОЧАГ». Ваши предложения и замечания принимаются на обратной стороне.

Подпись: _____

Дата: _____

ТСЖ «ОЧАГ»

ОСТАТОК ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ВЗНОСОВ НА 01.11.2009 Г

9 713 682



**ОСТАТОК ФОНДА ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА
НА 01.01.2009 Г**

10 624 745



ПОСТУПЛЕНИЯ В ФОНД ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В 2009 Г ПЛАНИРУЮТСЯ

20 304 300



**РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ИЗ ФОНДА Т. Р.
В ЯНВАРЕ – ОКТЯБРЕ 2009 Г СОСТАВИЛО:**

8 335 152

МАТЕРИАЛОВ -

1 879 456

Д.П. С ФИЗЛИЦАМИ -

5 611 922

Д.П. ОРГАНИЗАЦИИ -

843 744

ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ИЗ ФОНДА ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

например, на восстановление штукатурки машинных помещений лифта



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ИЗ ФОНДА ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

например, на ремонт фасадов дома



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ИЗ ФОНДА ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

например, на ремонт мягкой кровли



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ХОЗСПОСОБОМ

НАПРИМЕР, ЗАМЕНА ДЕРЕВЯННЫХ ЧАСТЕЙ ДЕТСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

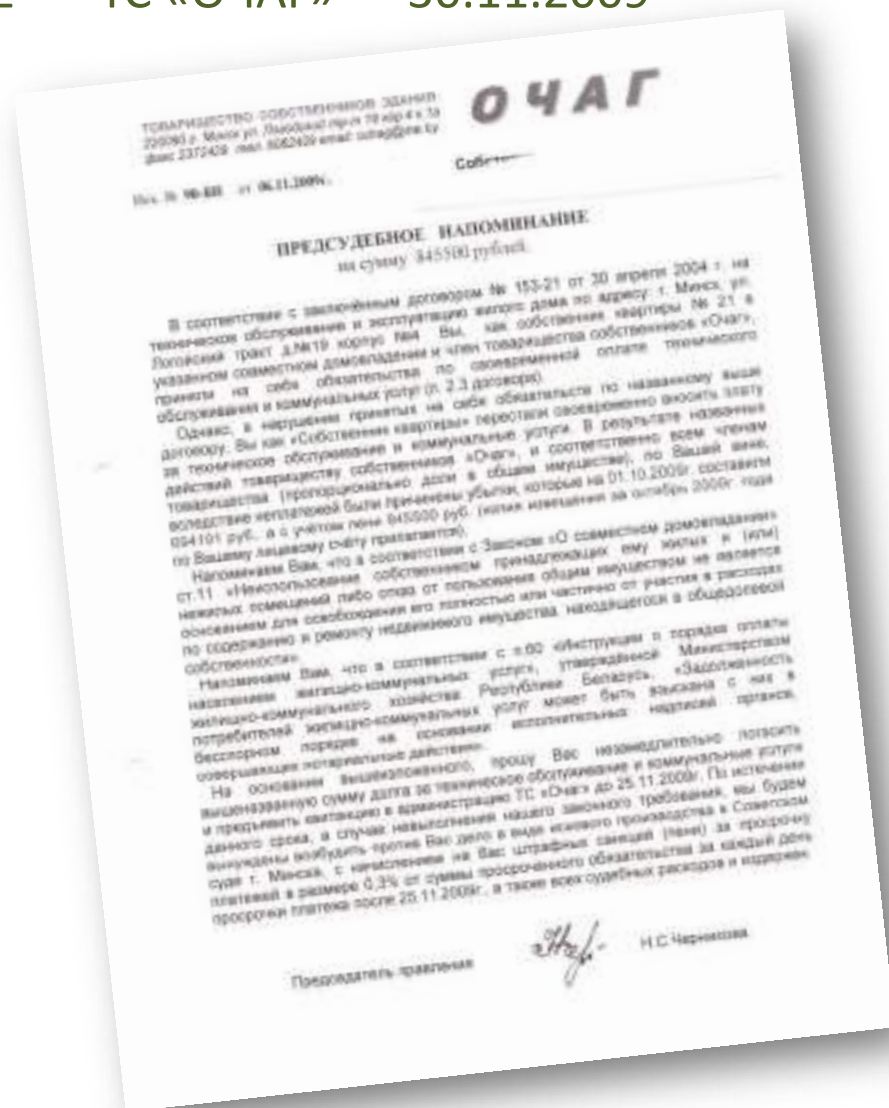
ПЛОЩАДЬ ИЗНОСА КРОВЛИ 854 М2



За указанный отчётный период имелись задолженности до 1 миллиона рублей по оплате коммунальных услуг у нескольких членов товарищества.

С ними велась разъяснительная работа, некоторые по решению правления получили предсудебные уведомления, крупная задолженность около 700 тысяч осталась у одного собственника и в случае неуплаты в декабре будет возбуждено судебное производство.

В основном задолженности погашены, пени уплачены, но несколько человек до сих пор имеют незначительные хронические задолженности 50-150 тысяч рублей.



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

К сожалению, не обошлось и без наложения штрафов за вынос строительного мусора в негерметичной таре. Но следует сказать, что такие случаи стали единичны по сравнению с периодом 2005-2007 годов.



РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ НА ПРОВЕДЕНИЕ АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ

880 000

ПЛАН - **1 300 000**

РАСХОДОВАНИЕ — **880 000**

ПЕРЕХОД. ОСТАТОК - **420 000**

Заключение по результатам
аудиторской проверки в соответствии
с законодательством подшито к
годовому балансу главной
бухгалтерской книги и опечатано
печатью аудитора.

Отчёт по результатам проведения
аудиторской проверки на 20 листах
находится в служебном помещении
товарищества и все желающие с ним
ознакомились.

образом, чтобы обеспечить достаточную уверенность относительно наличия
либо отсутствия существенных искажений в представленной бухгалтерской
(финансовой) отчетности.

В ходе аудита нами были выполнены аудиторские процедуры для
получения аудиторских доказательств, подтверждающих значения и раскрытия
информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности. Отбор аудиторских
процедур осуществлялся на основании профессионального суждения с учетом
оценки риска существенного искажения бухгалтерской (финансовой)
отчетности в результате ошибок или недобросовестных действий. При оценке
риска существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности нами
рассматривалась система внутреннего контроля Товарищества собственников
здания «ОЧАГ» с целью планирования дальнейших аудиторских процедур в
зависимости от оцененных рисков, а не для выражения мнения относительно
эффективности функционирования этой системы.

Аудит также включал оценку правомерности применяемой учетной
политики, обоснованности оценочных значений и общего представления
бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Мы считаем, что в ходе аудита нами были получены достаточные и
надлежащие аудиторские доказательства, которые могут являться основанием
для выражения аудиторского мнения.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность
Товарищества собственников здания «ОЧАГ», сформированная в соответствии
с требованиями законодательства Республики Беларусь по бухгалтерскому
учету и отчетности, достоверно во всех существенных аспектах отражает
финансовое положение Товарищества собственников здания «ОЧАГ» на
1 января 2009 г. и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за
2008 г., при этом совершенные Товариществом собственников здания «ОЧАГ»
финансовые (хозяйственные) операции соответствуют законодательству.

Аудитор - индивидуальный предприниматель:

В.И. Кузьменок
И.О.Ф.

МП

Дата подписания аудиторского заключения: «03» марта 2009 г.

Дата получения аудиторского заключения аудируемым лицом, заверенная
подписями руководителей аудируемого лица и аудиторской организации либо
уполномоченных ими лиц:

«03» апреля 2009 г.

Председатель правления Товарищества собственников здания «ОЧАГ»

И.С. Серникова
И.О.Ф.

Аудитор - индивидуальный предприниматель:

В.И. Кузьменок
И.О.Ф.

В 2008 по распоряжению городской службы была проведена проверка санитарного состояния мусорокамер, техподполья и всех иных вспомогательных помещений и дворовой территории жилого дома.

Причина проверки – подозрения одного из членов ТС о «крысах в подвале».

Никаких нарушений обнаружено не было, о чём имеется соответствующее заключение.

30.11.2009
УП «Центр профилактической дезинфекции»

Наименование объекта: Жилой дом № 10 по ул. Ленина
Адрес: г. Иркутск, ул. Ленина, д. 10

АКТ
№ 0000000000 от 30.11.2009

В присутствии председателя ТСЖ
осуществлено обследование объекта с целью оценки качества проводимых профилактических работ.
Обследованы подвалы, мусорокамеры, техподполья, дворовая территория

При обследовании обнаружено:
Следы жизнедеятельности мышиных грызунов (погрызы, норки) (не) обнаружены.
Контрольные накладки в количестве 1 (не) заложены. Общественными методами
внутрии (капели, накладки, липкие ленты и т.д.) насекомые (не) выявлены. Места
гнездования насекомых (не) обнаружены.
Жалоб со стороны жильцов здания на наличие грызунов, насекомых (не)
получено. Профилактические работы в соответствии с утвержденными
графиком работ, изменений по качеству выполняемых работ не
имеет. Всех работ выполнено в соответствии с графиком работ.
Всех работ выполнено в соответствии с графиком работ.
Всех работ выполнено в соответствии с графиком работ.
Всех работ выполнено в соответствии с графиком работ.

Предложения: _____

Акт составлен в 2-х экземплярах.
Подпись: _____

ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ

ТС «ОЧАГ»

30.11.2009

У нас в гостях побывало более 150 работников исполнительной власти из администраций всех городов Беларуси, проходивших обучение в Институте повышения квалификации Академии управления при Президенте Республики Беларусь, более 50 лидеров территорий разрабатывающих стратегии устойчивого развития из всех уголков нашей страны, мэры нескольких городов, руководство Мингорисполкома, депутаты парламента, представители федеральных министерств и образовательных центров Германии, руководители управляющих компаний из стран Евросоюза, все белорусские телеканалы и многие журналисты, в том числе из России.



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

Все указанные мероприятия детально освещаются на сайте товарищества «Очаг», который в последнее время регулярно просматривают посетители не только из Беларуси, но из других стран (ЕС, России, Украины, стран СНГ).

**ТОВАРИЩЕСТВО
СОБСТВЕННИКОВ "ОЧАГ"**

(авторский блог
Геннадия Калёнова)



Зима
когда-нибудь
закончится

Законы	Статьи	Полезные советы	Наши фото	Видео архив	Наши друзья (много интересного)
ГЕРМАНИЯ ЖКХ в Восточной Германии Управление ЖКХ в Восточной Германии Товарищество собственников "САХУМ" ЖСК "Маршанер Тор" Кто сколько платит и за что Беларусь / Германия, сравниваем "Немецкий ЖЭС" - компания VEGIS	О НАС КОНСУЛЬТАЦИИ ПОЧТА ПРЕЗЕНТАЦИИ ПРОГРЕСС НЕПРАВИЛЬНО !!! ДЕЛА СУТЯЖНЫЕ	ENGLISH БЛАГОУСТРОЙСТВО ПУТЕШЕСТВИЯ ФОТО МИНСКА ХРОНИКИ СОБЫТИЙ КАЛЕЙДОСКОП ОТДЕЛ КАДРОВ		ПОСЛЕДНИЕ НОВОСТИ 27/11/2013 Что делает председатель товарищества собственников? 16/11/2013 Безальтернативный подход	
Глобус Китай Литва США Финляндия Польша Узбекистан Сингапур Франция Украина Англия Голландия Эстония Казахстан Латвия Чехия					



Все страны бывшего СССР обогнали Беларусь в развитии рынка управления жилой недвижимостью. Например, Узбекистан завершил первый этап



В Минске 30 сентября 2011 состоялась Первая международная конференция по управлению жилой недвижимостью с участием представителей 9 стран.



Выбор товарищества собственников, как формы управления совместным домовладением, осуществляется собственниками жилых и нежилых помещений в домовладении.

ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

В мае 2009 г товарищество подало заявку, и немецкие партнёры через образовательный фонд «Живое партнёрство» профинансировали образовательную экскурсию для жильцов нашего дома в детский реабилитационный центр «Надежда» и деревню Комарово, куда и состоялась автобусная экскурсия.



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

По результатам поездки было высказано много пожеланий, например: организовать на техэтаже дома гостиницу для растений (на время отпусков), организовать выставки детского рисунка, разработать зелёные велосипедные маршруты по территории Цнянского водохранилища, недалеко от нашего дома, а также организовать полный раздельный сбор мусора.



ОТЧЁТНО-ВЫБОРНОЕ СОБРАНИЕ ТС «ОЧАГ» 30.11.2009

Что касается последнего пожелания, то товарищество надеется привлечь в 2010 году средства из программы помощи Германии для устройства вместо контейнерной площадки во дворе дома полного аналога берлинской площадки, с металлическим ограждением и пластиковыми контейнерами, цветочным оформлением.

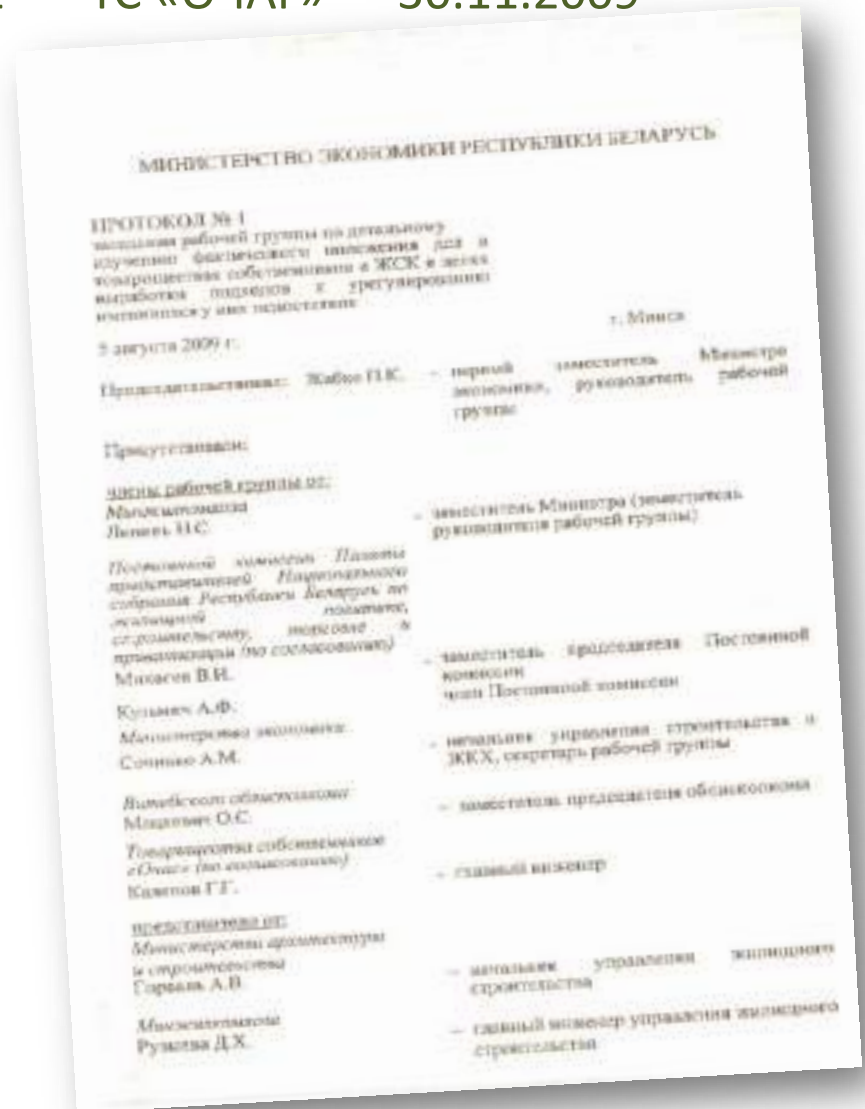


О сохранении товариществ собственников в практике Беларуси

В состав рабочей группы вошли заместители министров основных министерств, заместители председателей облисполкомов, депутаты парламента и представитель товарищества собственников «Очаг», всего 20 человек.

Состоялось 2 заседания рабочей группы, и все 20 представителей высказались за сохранение указанных организаций, и совершенствование их деятельности.

29 октября 2009 заместителем премьер-министра Виктором Бурей утверждён план мероприятий по совершенствованию деятельности ТС и ЖСК.





Контакт

Геннадий Калёнов

Международная
ассоциация менеджмента
недвижимости
пр. Независимости д. 11
корп.2 пом. 420
220040, г. Минск

Тел. +375 (29) 6176276

Факс +375 (17) 2372429

Internet:

director@jildom.com

www.jildom.com