

**ПРОТОКОЛ N 1**  
**ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ**  
по ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67

г. Минск

10 июня 2013 года

На Собрании присутствуют собственники, обладающие в совокупности 70,20% голосов и Собрание правомочно принимать решения по всем вопросам деятельности совместного домовладения (список прилагается).

Директор УП «Абориген» Д.Е.Борисович выступил с предложением избрать рабочий президиум собрания, в состав которого включить представителей ООО «ОфисИнвест»: директора, главного бухгалтера, главного инженера, юриста-консультанта.

Директор ЗАО «Скэтма» Кауфман В.Н. предложил избрать председателем рабочего президиума Директора УП «Абориген» Д.Е.Борисовича, секретарем - юриста-консультанта ООО «ОфисИнвест» Г.В. Бутраменко.

**РЕШИЛИ:**

**Избрать рабочий президиум собрания в составе:**

**Председатель:**

Директор УП «Абориген» - Борисович Дмитрий Егорович

**Секретарь:**

Юрист-консульт ООО «ОфисИнвест» - Бутраменко Галина Валентиновна

**Члены:**

Директор ООО «ОфисИнвест» - Слесарев Владимир Аркадьевич

Главный инженер ООО «ОфисИнвест» - Бритько Василий Григорьевич

Главный бухгалтер ООО «ОфисИнвест» - Караткевич Татьяна Михайловна

Итоги голосования:

"За" - 98,61%;

"Против" - 0,18 % (Ковалев В.А., Саватеев В.М);

"Воздержались" - 1,21% (ЗАО «БелСвиссБанк»)

**Повестка дня:**

1. Определение порядка подсчета голосов каждого собственника при голосовании на собраниях.
2. Определение объема недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности участников совместного домовладения.
3. Избрание членов Общественного Органа управления совместным домовладением.
4. Выбор способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения.
5. Определение круга полномочий управляющей организации/ товарищества собственников.
6. Прочие вопросы.

**ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ**

**СЛУШАЛИ:**

Директора УП «Абориген», который предложил вопрос повестки дня под №3 будет более логичным рассмотреть под №5, после рассмотрения вопросов по выбору способа управления.

**РЕШИЛИ:**

Утвердить повестку дня:

1. Определение порядка подсчета голосов каждого собственника при голосовании на собраниях.
2. Определение объема недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности участников совместного домовладения.
3. Выбор способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения.
4. Определение круга полномочий управляющей организации / товарищества собственников.
5. Избрание членов Общественного Органа управления совместным домовладением.

## 6. Прочие вопросы.

Итоги голосования по предложению дня:

"За" – 87,71;

"Против" – 1,39% (Ковалев В.А., Саватеев В.М., ЗАО «БелСвиссБанк»);

"Воздержались" – 10,9% (ЗАО «Нипекс», ЗАО «Иппокрена», ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства»).

## ПО ПЕРВОМУ ВОПРОСУ

### СЛУШАЛИ:

Юриисконсульта ООО «ОфисИнвест»:

20 марта 2013 г. вступили в силу изменения и дополнения, внесенные в Закон Республики Беларусь от 08.01.1998 N 135-З "О совместном домовладении". Основная суть нововведений - отношения совместного домовладения теперь будут возникать только по поводу нежилых помещений.

Напомнила, что совместное домовладение - это правоотношения собственников недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью (ст. 1 Закона).

Строения, расположенные по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67, являются совместным домовладением, которое включает в себя административные помещения, помещения неопределенного назначения (технические), машиноместа на паркинге и гаражи.

Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения.

Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

Предлагаем подсчет голосов производить пропорционально долям, приняв за основу, что вся собственность составляет 100%.

Лютиков Сергей Егорович

предложил голосование проводить по количеству собственников, без учета размера помещений, находящегося в собственности участника совместного домовладения, а также величины его доли в праве собственности на общее имущество.

### РЕШИЛИ:

Долю каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество определять в соответствии со ст. 8 Закона Республики Беларусь от 08.01.1998г. №135-З пропорционально доле площади принадлежащего собственнику помещения в общей площади нежилых помещений всех собственников недвижимого имущества совместного домовладения.

Количество голосов каждого собственника на общем собрании определить пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

При проведении голосования, подсчет голосов проголосовавших собственников производить в процентах.

Итоги голосования:

"За" - 96,51%;

"Против" – 3,49% (Ковалев В.А., Саватеев В.М., ЗАО «БелСвиссБанк», ЗАО «Нипекс», Рош А.Н.);

"Воздержались" - нет;

## ПО ВТОРОМУ ВОПРОСУ

### СЛУШАЛИ:

Главного бухгалтера ООО «ОфисИнвест», которая доложила, что общая совместная собственность участников совместного домовладения состоит из:

- площади помещений - 7 797,52 м<sup>2</sup>;

- земельного участка - 3,2 га.

При определении площади машиномест в гараже по ул.Тимирязева,65, принимали площадь 1 гаража равной 18м<sup>2</sup>.

Земельный участок и строения у ООО «ОфисИнвест» зарегистрированы надлежащим образом, вся необходимая документация имеется в наличии (технические паспорта и свидетельства о государственной регистрации).

**РЕШИЛИ:**

Согласиться с размерами имущества, находящегося в общей совместной собственности участников совместного домовладения: общая площадь помещений - 7 797,52м<sup>2</sup>; земельный участок - 3,2 га.

Итоги голосования:

"За" - 87,63%;

"Против" - 0,12% (Дудник Ю.А.);

"Воздержались" - 12,25% (Савватеев В.М., ЗАО «Нипекс», ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства», ЗАО «БелСвиссБанк», ЗАО «Иппокрена»);

**ПО ТРЕТЬЕМУ ВОПРОСУ**

**СЛУШАЛИ:**

Юриисконсульт ООО «ОфисИнвест»:

Решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения принимается на общем собрании собственников.

В соответствии со ст.15 Закона «Управление недвижимым имуществом совместного домовладения может осуществляться одним из следующих способов:

непосредственным управлением (до 5 собственников);

управлением через товарищество собственников;

иным способом, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

ООО «ОфисИнвест» на сегодняшний день является балансодержателем, обладает квалифицированным персоналом, а также материально-технической базой.

Предлагаем избрать способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения иным способом, по аналогии с установленным законодательством Республики Беларусь способом управления недвижимым имуществом, расположенным в жилых домах, а именно, через управляющую организацию.

Представитель Частного учреждения образования «Институт парламентаризма и предпринимательства»

Предложил разграничить управление и обслуживание: управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через товарищество собственников, а техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг - через ООО «ОфисИнвест»

Представитель ЗАО «Нипекс»

Пояснила, что собственники должны принять решение о выборе способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через товарищество собственников, чтобы была возможность управлять и давать обязательные для исполнения указания.

ИП Тышкевич Анна Николаевна

предложила избрать способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через управляющую организацию - ООО «ОфисИнвест».

Директор ЗАО «Скэтма»

предложил не выбирать способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через товарищество собственников, а оставить управляющей организацией ООО «ОфисИнвест», так как они хорошо зарекомендовали себя, справились со своими обязанностями на протяжении многих лет, и вели строительство четырех очередей, и оказывали коммунальные услуги.

Представитель ООО «Гентас-М»

Предложил, что эксплуатирующей организацией должен быть ООО «ОфисИнвест», а управление должно быть у другой организации.

Представитель ЗАО «БелСвиссБанк»

Предложил управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через товарищество собственников, а техническое обслуживание оставить ООО «ОфисИнвест».

Ковалев В.А.  
предложил избрать способ управления недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через товарищество собственников.

**РЕШИЛИ:**

**1. Управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через управляющую организацию.**

**2. Управляющей организацией избрать ООО «ОфисИнвест»**

Итоги голосования:

"За" – 71,46 %;

"Против" – 24,75% (Савватеев В.М., ЗАО «Нипекс», ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства», ЗАО «БелСвиссБанк», ЗАО «Иппокрена», ЗАО «Банк Торговый капитал», ООО «Белкрантрейд, Евдокимович А.А., ООО « Авратом», ООО «Гентас- М», Загришев П.И., Ковалев В.А., Лютиков С.Е., ООО «Легион безопасности», ОДО «Сфератрейд», Чуклай С.В., Раткевич С.И., ОАО «Приорбанк», Павлиш В.И., Неизвестная В.А., Рош А.Н., Минский колледж предпринимательства);

"Воздержались" – 3,79 % (Земша В.В., УП «Выставочный экспедитор», ООО «Минскэкспо-2000»).

## **ПО ЧЕТВЕРТОМУ ВОПРОСУ**

**СЛУШАЛИ:**

Юрисконсульт ООО «ОфисИнвест» предложила наделить управляющую организацию полномочиями, которые предусмотрены Положением «Об уполномоченном лице по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения», утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 30.03.2005г. №342, а именно:

Полномочия управляющей организации:

- обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества совместного домовладения, его техническое обслуживание и (или) ремонт в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь;
- осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества и прилегающей территории с соблюдением технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
- соблюдать интересы участников совместного домовладения при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределение между его участниками расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
- взимать в установленном порядке плату на проведение капитального ремонта вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
- производить в соответствии с законодательством Республики Беларусь начисление собственникам обязательных платежей за расходы по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги;
- вести учет и контроль выполненных работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, предоставленных коммунальных услуг;
- проводить постоянную работу с собственниками по улучшению технического состояния общего имущества;
- информировать собственников о проводимой работе по управлению недвижимым имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.
- осуществлять все виды расчетных операций, бухгалтерский учет в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;
- осуществлять контроль за выполнением собственниками:
  - обязанностей по обеспечению надлежащего содержания и ремонта нежилых помещений, находящихся в их собственности;
  - обязанностей по своевременной оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с законодательством Республики Беларусь;
  - условий договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений.
- заключать договоры на предоставление коммунальных услуг и других услуг;
- заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;
- осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

- требовать в порядке, установленном законодательством, от участника совместного домовладения компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения участниками обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов.

Управляющая организация имеет право:

- представлять интересы участников совместного домовладения в отношениях, в том числе с третьими лицами;
- в случае несвоевременной оплаты собственниками расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги принимать меры к ее взысканию в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;
- открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения и оплате собственниками за оказанные коммунальные и иные услуги;
- с согласия собственников и за их счет обеспечивать оказание дополнительных платных услуг.

Представитель ООО «Минскэкспо-2000» предложил:

1. дополнить полномочия управляющей организации:
  - ежегодно отчитываться перед Общественным Органом управления;
2. исключить из полномочий управляющей организации:
  - осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

Представитель Индивидуального предпринимателя Сафроновой М.В. по доверенности Сафронов А.Ю. предложил дополнить полномочия управляющей организации:

- вести отдельный учет предоставления коммунальных и дополнительных услуг.

**РЕШИЛИ:**

**Утвердить полномочия и права управляющей организации.**

Полномочия управляющей организации:

- обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества совместного домовладения, его техническое обслуживание и (или) ремонт в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь;
- осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества и прилегающей территории с соблюдением технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
- соблюдать интересы участников совместного домовладения при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределение между его участниками расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
- взимать в установленном порядке плату на проведение капитального ремонта вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
- производить в соответствии с законодательством Республики Беларусь начисление собственникам обязательных платежей за расходы по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги;
- вести учет и контроль выполненных работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества, предоставленных коммунальных услуг;
- проводить постоянную работу с собственниками по улучшению технического состояния общего имущества;
- информировать собственников о проводимой работе по управлению недвижимым имуществом, организации содержания и ремонта общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.
- осуществлять все виды расчетных операций, бухгалтерский учет в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;
- осуществлять контроль за выполнением собственниками:

обязанностей по обеспечению надлежащего содержания и ремонта нежилых помещений, находящихся в их собственности;

обязанностей по своевременной оплате расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и

иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

условий договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений.

- заключать договоры на предоставление коммунальных услуг и других услуг;

- заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

- требовать в порядке, установленном законодательством, от участника совместного домовладения компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, а также полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения участниками обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов,

- ежегодно отчитываться перед Общественным Органом управления;

- вести отдельный учет предоставления коммунальных и дополнительных услуг.

Управляющая организация имеет право:

- представлять интересы участников совместного домовладения в отношениях, в том числе с третьими лицами;

- в случае несвоевременной оплаты собственниками расходов по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги принимать меры к ее взысканию в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

- открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения и оплате собственниками за оказанные коммунальные и иные услуги;

- с согласия собственников и за их счет обеспечивать оказание дополнительных платных услуг.

Итоги голосования:

"За" - 88,09%;

"Против" - 10,32% (ЗАО «Нипекс», ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства»)

"Воздержались" - 1,59% (ООО «Легион безопасности», ЗАО «БелСвиссБанк», ЗАО «Иппокрена»  
ЗАО «БСТ»).

## ПО ПЯТОМУ ВОПРОСУ

### СЛУШАЛИ:

Юрисконсульт ООО «СфисИнвест»:

В связи с тем, что количество собственников совместного домовладения более четырехсот юридических и физических лиц, то управляемость совместным домовладением затруднительна, принятие решений по актуальным вопросам и различных согласований будет занимать неоправданно продолжительное время.

Предлагаем создать орган управления совместного домовладения. И наделить его соответствующими полномочиями.

Директор ЗАО «Скэтма» Кауфман Владимир Наумович предложил создать Общественный орган управления совместного домовладения в количестве 11 членов, в том числе председатель.

Директор УП «Абориген» Борисович Дмитрий Егорович предложил в состав Общественного органа управления совместного домовладения включить 11 собственников, обладающих наибольшей долей в праве общей собственности по списку.

### РЕШИЛИ:

Создать Общественный Орган управления совместным домовладением в количестве 11 членов.

В состав Общественного Органа управления включить:

1. ООО «Белла-электротехника» †
2. ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства»,
3. ИП Перепечко Иван Сергеевич ↓
4. ООО «ОфисИнвест» †
5. ИП Борисович Дмитрий Егорович †
6. ОАО «Приорбанк», †
7. «Банк торговый капитал» ЗАО, †
8. ЗАО «Профессиональные сетевые системы» ↓

9. Бильдюк С.Н. ✓  
10. ЗАО «Скэтма», ✓  
11. УП «Абориген». ✓

Наделить Общественный Орган управления полномочиями:

- принятие решения о созыве и созыв общего собрания участников совместного домовладения;
- принятие решения о проведении общего собрания участников совместного домовладения путем проведения письменного опроса (При этом каждому участнику направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца);
- принятие решения о проведении реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо отчуждении или передаче общего имущества во владение и пользование (возмездное либо безвозмездное) одному или нескольким участникам совместного домовладения.

Итоги голосования:

"За" – 83,74%;

"Против" -1,72% (ЗАО «БелСвиссБанк», ООО «Легион безопасности», Загришев П.И., Муржак И.В.)

"Воздержались" -14,54% (ЗАО «Нипекс», ОАО «Приорбанк», ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства»)

## ПО ШЕСТОМУ ВОПРОСУ

### СЛУШАЛИ:

Директор УП «Абориген» Борисович Дмитрий Егорович предложил создать Ревизионную комиссию в составе 3 (трех) членов: ОАО «Приорбанк», «Банк торговый капитал» ЗАО, ЗАО «Иппокрена».

Представитель ЗАО «Банк торговый капитал» заявил самоотвод.

Директор ЗАО «Скэтма» предложил в состав Ревизионной комиссии включить представителя ЗАО «Иппокрена».

### РЕШИЛИ:

Создать Ревизионную комиссию в составе 3 (трех) членов.

В состав Ревизионной комиссии включить представителей:

1. ОАО «Приорбанк»,
2. ООО «Пятый этаж»,
3. ЗАО «Иппокрена».

"За" – 83,47%;

"Против" -1,99% (ЗАО «БелСвиссБанк», ООО «Легион безопасности», Загришев П.И., Муржак И.В., Лютиков С.Е., Рош А.Н.)

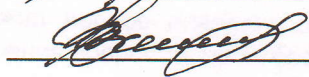
"Воздержались" -14,54% (ЗАО «Нипекс», ОАО «Приорбанк», ЧУО «Институт парламентаризма и предпринимательства»)

Подписи:

Председатель президиума

  
Д.Е.Борисович

Секретарь

  
Г.В.Бутраменко

Члены:

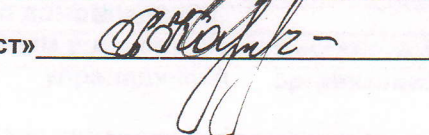
Директор ООО «ОфисИнвест»

  
В.А.Слесарев

Главный инженер ООО «ОфисИнвест»

  
В.Г.Бритько

Главный бухгалтер ООО «ОфисИнвест»

  
Т.М.Караткевич