

ПРОТОКОЛ ПЛАНОВОГО  
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ОТ 25.05.2024

Установлено, что приглашение и повестка дня общего собрания владельцев этажной собственности жилого комплекса (ЖК) **Exodus Garden** в районе Алании Авсаллар, проводящегося в соответствии с **ЗАКОНОМ №634 "ОБ ЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ"** и другими нормативными актами и планом управления ЖК, были отправлены владельцам этажной собственности заказным письмом **25.04.2023**; объявление о первом собрании **18.05.2024** размещено на досках объявлений жилого комплекса и у входа в жилые корпуса, а в случае необеспечения присутствия большинства второе собрание проводится **25.05.2024** в 14:00 в кафе при ЖК; после подтверждения выполнения необходимых правовых условий для проведения общего собрания владельцев этажной собственности участники перешли к обсуждению повестки дня.

**ПОВЕСТКА ДНЯ**

1. Приветствие и переключки владельцев этажной собственности
2. Избрание председателя и секретаря собрания
3. Представление отчета правления за 2023-2024 гг.
4. Представление и утверждение финансового отчета за 2023-2024 гг.
5. Избрание правления
6. Наделение управляющего полномочиями
7. Избрание аудиторов
8. Представление и утверждение бюджета на 2024-2025 гг.
9. Рекомендации и предложения
10. Примечания
11. Определение даты проведения общего собрания в 2025 г.
12. Напутствие и закрытие

Собрание проведено в субботу, 25.05.2024 г. в 14:00 в кафе при ЖК. Из **179** владельцев квартир этажной собственности, составляющих кворум, **21** собственник присутствовал на собрании лично, а **70** собственников были представлены уполномоченными представителями. Всего на собрании присутствовало **91** владельцев этажной собственности, собрание открыто. Собственникам было предложено вынести кандидатуру председателя собрания, председателем избрана **ЭЛЬМИРА ГЮРСЕС** (4 квартиры "против", 87 квартир "за"). Секретарем единогласно избрана **ЕЛЕНА ЧИФТЧИ**. Счетоводом единогласно избрана собственница квартиры В-40 **ЗАУРЕ КЕНЖАУЛИНА**. От имени владельцев этажной собственности на собрании присутствовали **адв. ХАНДЕ АРСЛАН САРЫКАДЫОГЛУ** и **адв. ДИДАР ОЗГЮ**. Перевод содержания собрания, проводившегося на турецком и английском языке выполнен присяжным переводчиком **АЛЬБИНОЙ ЯСАШИН**.

**4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ОТЧЕТА ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2023-2024 гг.**

Во время своего выступления член правления **РАШИТ ЙЫЛДЫРЫМ** сообщил владельцам этажной собственности о мероприятиях, проведенных в ЖК Exodus Garden в 2023-2024 годах, а также поделился мнением о том, что было сделано в интересах комплекса и положительных и отрицательных случаях за год. Он отметил, что корпуса С и D, на которые не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию в прошлом году, будут включены в управление с этого года и в следующий период будут частью объединенного управления. Собственникам было предложено задать вопросы.

- Владелец квартиры D-23 пожаловался на наличие мусора возле корпуса С. Было обещано, что мусор будет вывезен строительной компанией в течение 1 недели.
- Владелец квартиры В-20 сообщил о беспорядке и грязи в местах общего пользования. Правлением принято решение о более частых проверках обслуживающего персонала.
- Владелец квартиры В-47 выразил свое согласие по этому поводу и привел примеры недостатков уборки. Собственникам было предложено фотографировать недостатки, упущенные обслуживающим персоналом или выявленные самостоятельно, и отправлять фотографии правлению или управляющему консультанту Эльмире Гюрсес.

В связи с отсутствием других вопросов со стороны собственников, представленный отчет правления за 2023-2024 гг. принят **единогласно**.

**5. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОГО ОТЧЕТА ЗА 2023-2024 гг.**

Председатель собрания Эльмира Гюрсес представила собственникам ведомость доходов и расходов и дала необходимые пояснения. Сообщено, что отчеты о доходах и расходах, представленные собственникам, охватывают период до 17.05.2024, при этом общая сумма расходов, понесенных по корпусам А и В за год, составляет **1.795.201,34 турецких лир**, общая сумма доходов за год составляет **1.345.392,14 турецких лир** и в настоящее время на счету правления ЖК имеется **дефицит в размере – 449.809,20 турецких лир**. Отмечено, что после получения разрешения на ввод в эксплуатацию официальные расходы по корпусу С в период с 01.01.2024 по 16.05.2024 составили **26.285,54 турецких лир**, а расходы по корпусу D в период с 30.10.2023 по 24.05.2024 составили **5.560,17 турецких лир**. Сообщено, что поскольку пока корпуса С и D не были включены в управление Exodus Garden, задолженность в судебном порядке не взималась. Однако после настоящего собрания такая задолженность за предыдущий период будет взиматься в приоритетном порядке, а с собственников, не погасивших задолженность до 01.07.2024, задолженность будет взиматься в судебном порядке. По состоянию на 24.05.2024 задолженность по жилищным услугам за период **2023-2024 (01.06.23-31.05.24)** составляет **35.160,00 евро**. В отношении лиц, не погасивших данную задолженность, по решению, принятому на собрании, будет открыто судебное производство. Собственникам было предоставлено 5 минут для ознакомления с отчетом. По истечении этого срока собственникам было предложено задать вопросы.

- Собственник квартиры А-4 попросил ознакомиться с аудиторским отчетом. Аудиторский отчет был предоставлен собственнику.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**  
ХАЛИЛ ИБРАХИМ ДАЙЕ

**ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ**  
РАШИТ ЙЫЛДЫРЫМ

**ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ**  
АНАСТАСИЯ АЙКУТ

- Собственник квартиры В-38 также выразил желание ознакомиться с аудиторским отчетом и поинтересовался, почему эти отчеты не были переданы до начала собрания. Собственникам было сообщено, что все расходы на содержание ЖК опубликованы на вебсайте для ознакомления, а с прошлого месяца на вебсайт начали загружать счета и квитанции на каждую транзакцию. Сообщено, что аудитор, который был единогласно избран на общем собрании в прошлом году, не смог присутствовать на собрании из-за отсутствия в городе, как и многие другие собственники, но добросовестно выполнил свои обязанности перед собранием. Собственники, которые хотят ознакомиться с аудиторским отчетом, могут найти его на вебсайте ЖК Exodus Garden.
- Собственник квартиры А4 попросил уточнить, какие расходы включены в статью «Общие расходы» отчета о расходах. Все расходы, проведенные по данной статье, были зачитаны поочередно.
- Собственники квартир D-23 и D-39 поинтересовались, почему размер жилищных услуг отличается по периодам. Председатель правления и владелец Stay Property Халил Ибрагим Дайе сообщил, что только корпуса А-В, разрешение на ввод в эксплуатацию которых было получено на дату собрания, были включены в созданное в прошлом году управление ЖК EXODUS GARDEN. Также, в соответствии с постановлением собрания, стоимость жилищных услуг по этим двум корпусам оплачивается в соответствии с графиком уплаты взносов с 01.06.23 по 31.05.2024. Он пояснил, что в связи с этим оплата административных расходов владельцев собственности в корпусе D, взятом на баланс 30.10.2023, и в корпусе С, взятом на баланс 29.12.2023, указана на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию.
- Собственник квартиры А4 попросил раскрыть расходы по статье «РАСХОДЫ НА ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА». Расходы, проведенные по данной статье, были зачитаны поочередно. Также собственник квартиры А-4 спросил по какой статье были проведены расходы на "покрытие транспортного средства". Было сообщено, что эти расходы были проведены как единый расход по статье "РАСХОДЫ НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА". Также собственник квартиры А-4 задал вопрос, почему собственники сдавали деньги на доску объявлений ЖК. Было разъяснено, что ответственность за оплату доски объявлений ЖК естественным образом лежит на владельцах собственности, в целях обеспечения длительного срока эксплуатации доска выполнена из оргстекла и не подлежит использованию в других целях, кроме как для размещения информации и объявлений ЖК.

Расходы за 2023-2024 годы были поставлены на голосование и не были приняты большинством голосов: "за" проголосовали **37** владельцев этажной собственности, "против" - **64** владельца этажной собственности. Владельцы собственности, проголосовавшие против утверждения отчета о доходах и расходах, в качестве обоснования указали следующие причины:

- Аудитор на собрании не присутствовал. В качестве причины было указано, что аудиторский отчет не был представлен собственникам в установленный срок и собственники не имели возможности предметно ознакомиться с расходами на содержание ЖК. Возражения собственников были заслушаны и повторно было разъяснено, что на вебсайте, доступном только для владельцев собственности, содержится детальная информация о всех расходах на английском и русском языках и ознакомиться с расходами можно в любое время круглый год. Также было сообщено, что отсутствие на собрании собственника, избранного аудитором, по причине его временного отъезда не может считаться основанием для отклонения отчета о расходах, поскольку на собрании не присутствуют лично более 150 собственников.

## **6. ИЗБРАНИЕ ПРАВЛЕНИЯ**

Собственникам было сообщено, что поскольку в прошлом году не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов С и D, эти корпуса входят в управление ЖК **EXODUS GARDEN RESIDENCE** в этом году. Кандидатами в правление EXODUS GARDEN RESIDENCE от корпусов А, В, С и D, действующего с сегодняшней даты на период 2024-2025 гг. выдвинуты **ХАЛИЛ ИБРАХИМ ДАЙЕ, РАШИТ ЙЫЛДЫРЫМ и собственница квартиры В58 АНАСТАСИЯ АЙКУТ**. Кандидатуры были поставлены на поочередное голосование, и все три кандидата были единогласно избраны в правление на период 2024-2025 гг. Состав правления определен на период 2024-2025 годов.

*В соответствии с Законом № 634 "Об этажной собственности" правление выбирается собранием владельцев этажной собственности и несет ответственность за следующее: выполнение решений, принятых собранием владельцев этажной собственности; принятие необходимых мер для надлежащего использования, защиты, обслуживания и ремонта основного недвижимого имущества; страхование основного недвижимого имущества; сбор средств на выполнение общего управления и ремонтных работ, таких как защита, ремонт, уборка, также эксплуатация лифтов и радиаторов, системы обогрева и охлаждения воздуха, страхование в соответствии с графиком или по решению общего собрания, в случае неустановленного срока выполнения таких работ – в первый месяц календарного года, повторный сбор средств на выполнение дополнительных платежей за оставшиеся работы в случае расходования полученного аванса; сбор всех других платежей в связи с управлением основным недвижимым имуществом, оплата задолженности в связи с управлением и, при условии отдельного разрешения владельцев этажного имущества, сбор арендной платы за квартиры; получение уведомлений в отношении всего основного недвижимого имущества; принятие необходимых мер для недопущения истечения периода времени или потери прав, связанного с основным недвижимым имуществом; принятие необходимых мер для защиты и обслуживания основного недвижимого имущества от имени владельцев этажной собственности с назначением по мере необходимости стороннего управляющего или управляющей компании; подача судебных и исполнительных исков в отношении владельцев этажной собственности, имеющих задолженность или не выполняющих свои обязательства в отношении этажной собственности, также регистрация законного права ипотеки в реестре этажной собственности; открытие счета на свое имя в авторитетном банке для внесения собранных средств и авансов и их снятие по мере необходимости при условии указания должности управляющего основным недвижимым имуществом; созыв собрания владельцев этажной собственности, проведение ежемесячного технического обслуживания и ежегодных проверок в соответствии с соответствующими техническими регламентами с целью обеспечения безопасной эксплуатации лифтов в основном недвижимом имуществе и оплата сборов в связи с такими операциями.*

## **7. Полномочия управляющего:**

Председатель собрания Эльмира ГЮРПЕС заявила, что Stay Property готова снова принять управление, как указано в плане управления, и что STAY PROPERTY (уполномоченное лицо общества с ограниченной ответственностью İZBİR YAPI MALZEMELERLERİ DEKORASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.) приняло управление ЖК Exodus Garden Residence на срок 10 лет после

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**  
ХАЛИЛ ИБРАХИМ ДАЙЕ

**ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ**  
РАШИТ ЙЫЛДЫРЫМ

**ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ**  
АНАСТАСИЯ АЙКУТ

завершения его строительства. Было проголосовано за предоставление полных полномочий на управленческую деятельность компании.

Принято единогласное решение о наделении уполномоченного лица компании **STAY PROPERTY ХАЛИЛА ИБРАХИМА ДАЙЕ**, идентификационный номер TR 51655492962, следующими полномочиями: распоряжаться делами ЖК, выполнять все операции, связанные с обслуживающим персоналом, открывать банковские счета ЖК, подписывать документы от имени ЖК, вносить и снимать средства, собирать плату за жилищные услуги, нанимать адвоката для решения вопросов о несвоевременной оплате, инициировать судебные разбирательства и подавать иски с целью взыскания задолженности, от имени ЖК **EXODUS GARDEN RESIDENCE** нанимать адвокатов для решения вопросов по задолженности и обязательствам, наделять адвокатов полномочиями и представлять ЖК во всех государственных и частных учреждениях для инициирования судебных разбирательств, а также подавать иски в связи с несанкционированным вмешательством или предотвращением незаконной застройки в местах общего пользования, подавать иски о вынесении постановления суда, препятствовать вмешательству владельцев этажной собственности квартир в места общего пользования и в связи с этим иметь полномочия на подачу иска, подавать иски о восстановлении первоначального состояния, подавать иски с целью предотвращения вмешательств в связи со строительными и ремонтными работами, не соответствующими архитектурному проекту, нанимать адвокатов в связи решениями всех таких вопросов, осуществлять сборы и платежи от имени ЖК, подписывать договора, устранять дефекты в ЖК, взимать плату за жилищные услуги, нанимать адвокатов и инициировать судебные разбирательства в связи с задолженностью по несвоевременной оплате стоимости жилищных услуг, получать или аннулировать пароли для интернет-банкинга, совершать транзакции с использованием интернет-банкинга, представлять ЖК по всем вопросам в Управлении социального обеспечения и социального страхования, налоговых инспекциях, судебных и исполнительных органах, управлении полиции, жандармерии, почтовых отделениях, финансовых органах, Региональном управлении по вопросам труда и органах социального обеспечения, банках, муниципалитетах, Управлении кадастра прав собственности, нотариальных конторах, компаниях TEDAŞ, ÇK Akdeniz Elektrik Dağıtım, ASAT Su Dağıtım, Türk Telekom и во всех других государственных учреждениях и организациях.

## 8. ИЗБРАНИЕ АУДИТОРОВ

Председатель собрания Эльмира Гюрсес поставила вопрос о кандидатурах аудиторов с целью проведения аудита счетов жилого комплекса за 2024 год и контроля расходов и деятельности правления. Собственникам объявлено, что в качестве аудитора может избираться одно лицо или совет аудиторов в составе трех человек. На голосование поставлен вопрос об избрании совета аудиторов в следующем составе: владелец квартиры **А4 АЛЕКСАНДР ДНЕПРОВСКИЙ**, владелец квартиры **В-47 ВАЛЕРИЙ ЗАГАРСКИЙ** и владелец квартиры **В-43 Евгений ДЕРМЕЛОВ**. Решение принято единогласно. Однако, поскольку впоследствии было объявлено, что в соответствии с Законом №634 "Об этажной собственности" аудиторы должны выполнять обязанности аудиторов совместно, собственники квартир **В-47** и **В-43** отозвали свои кандидатуры и единогласно избрали собственника квартиры **А4 АЛЕКСАНДРА ДНЕПРОВСКОГО** в качестве единственного аудитора от собрания владельцев этажной собственности. По предложению правления общее собрание также утвердило полномочия на проведение аудита за период 2023-2024 гг., за исключением периода 2024-2025 гг., для проведения аудита которого аудитор был избран ранее.

## 9. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ БЮДЖЕТА НА 2024-2025 гг.

Председателем был представлен участникам проект бюджета период 01.06.2024 – 31.05.2025 и проведен его краткий обзор. Собственникам было предложено задать вопросы о проекте бюджета. Сообщено, что для удобства собственников суммы в бюджете указаны в ЕВРО по среднему курсу на данный период (1 € = 34,90 тур. лир) и могут меняться в течение года.

### БЮДЖЕТ НА ПЕРИОД 01.06.2024 – 31.05.2025

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И НОТАРИАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ	-	€ 21.480,00
РАСХОДЫ НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА И	₺320.000,00	€ 9.200,00
РАСХОДЫ НА ИНТЕРНЕТ	₺20.000,00	€ 600,00
ТЕХНИЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	₺150.000,00	€ 4.350,00
СТРАХОВАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	₺72.000,00	€ 2.700,00
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА И СТРАХОВАНИЕ	₺1.461.000,00	€ 41.880,00
РАСХОДЫ НА ГЕНЕРАТОР (ТЕХНИЧЕСКОЕ	₺60.000,00	€ 1.700,00
МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	₺130.000,00	€ 2.700,00
РАСХОДЫ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ	₺620.000,00	€ 17.770,00
РАСХОДЫ НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ	₺55.000,00	€ 1.570,00
РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ САДА	₺26.000,00	€ 750,00
РАСХОДЫ НА УБОРКУ	₺35.000,00	€ 1.290,00
РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ЛИФТА	₺125.000,00	€ 3.600,00
РАСХОДЫ НА АДВОКАТА, НОТАРИУСА,	₺20.000,00	€ 580,00
<b>ВСЕГО</b>	<b>₺3.094.000,00</b>	<b>110 640,00 €</b>
<b>Стоимость жилищных услуг с одной квартиры</b>	<b>Месяц</b>	<b>Год</b>
<b>Стоимость жилищных услуг с квартир 1+1</b>	<b>50 €</b>	<b>600 €</b>
<b>Стоимость жилищных услуг с квартир 2+1</b>	<b>60 €</b>	<b>720 €</b>

Относительно бюджета заданы следующие вопросы:

- Владелец квартиры А-4 заявил о слишком высоких расходах на обслуживающий персонал и внес предложение о найме 4 человек вместо 5, по одному человеку на обслуживание каждого корпуса. Собственникам разъяснили, что обслуживании каждого корпуса и так задействовано по одному человеку, а 5-й сотрудник является шофером автомобиля ЖК для трансфера. Сообщено,

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**  
ХАЛИЛ ИБРАХИМ ДАЙЕ

**ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ**  
РАШИТ ЙЫЛДЫРЫМ

**ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ**  
АНАСТАСИЯ АЙКУТ

что в случае сокращения этой должности ЖК не сможет предоставлять эти услуги. Собственники внесли предложение о том, чтобы услуги трансфера предоставлялись силами обслуживающего персонала. Собственникам сообщено, что для предоставления такой услуги необходимо получить лицензию TÜRSAB на туристическую и транспортную деятельность, в связи с этим транспортное средство и персонал находится под строгим контролем. Собственники указали на тот факт, что персонал, работающий на этой должности уже менялся и на ней также работал персонал ЖК. Вопрос был обсужден с ответственным за набор персонала, который разъяснил, что на время болезни шофера персонал добровольно взял на себя эти обязанности, чтобы не причинять неудобства жильцам ЖК. Отмечено, что на будущее необходим обслуживающий персонал в количестве пяти человек и на должность шофера ищут нового сотрудника.

- Владелец квартиры D-20 поинтересовался, почему статья бюджета на транспортное средство в два раза превышает соответствующую статью за предыдущий период. Собственнику разъяснено, что две отдельные статьи "РАСХОДЫ НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА" и "РАСХОДЫ НА БЕНЗИН ДИЗЕЛЬНОЕ ТОПЛИВО" в бюджете на 2024-2025 года объединены в одну статью "РАСХОДЫ НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА", а увеличение общих расходов на 60% обусловлено ранее упомянутой лицензией на перевозку TÜRSAB, повышением стоимости технического обслуживания транспортных средств и топлива, а также частотой использования транспортного средства, увеличившейся при активной эксплуатации четырех корпусов.
- Собственник квартиры B-47 поинтересовался, кто контролирует бюджет и имеет ли аудитор полномочия составлять бюджет. Разъяснено, что контроль за исполнением бюджета является обязанностью правления, избранного на общем собрании, а аудитор не имеет полномочий составлять или изменять бюджет, но может принимать меры от имени ЖК в случае обнаружений несоответствия в результате аудита.
- Собственник квартиры B-37 заявил, что после проверки списка оплаты жилищных услуг уже оплаченные услуги показаны как задолженность. Собранию разъяснено, что в список оплаты включены платежи, произведенные до 17.05.2024 и не включены платежи, произведенные после этой даты.
- Собственник квартиры B-20 и другие собственники поинтересовались, почему не было принято мер в отношении непогашенной задолженности за жилищные услуги. Собственникам разъяснено, что большая часть задолженности по оплате жилищных услуг приходится на корпуса C и D и, поскольку управление этими корпусами в прошлом году не было включено в общее управление ЖК, у правления не было полномочий взимать задолженность в судебном порядке. Начиная с даты сегодняшнего собрания корпуса C и D включены в управление EXODUS GARDEN RESIDENCE, и правление получило полномочия взимание задолженности в судебном порядке. Разъяснено, что незначительная часть просроченной оплаты жилищных услуг приходится на собственников в корпусах A-B и не является задолженностью, поскольку крайний срок оплаты не наступил. Остальная часть задолженности по оплате жилищных услуг будет взиматься в судебном порядке.
- Собственник квартиры A-4 заявил, что у собственников квартир с задолженностью за жилищные услуги отключают электро- и водоснабжение в качестве меры пресечения. В доказательство своих слов он привел случай, когда электроснабжение в квартире A-9 было отключено обслуживающим персоналом ЖК. Правление пояснило, что это не соответствует истине, и электроснабжение могло быть отключено компанией-поставщиком электроэнергии в связи с непогашенной задолженностью и что правление не имеет полномочий отключать электро-/водоснабжение. При этом правление пояснило, что обслуживающий персонал в целях безопасности отключает электро- и водоснабжение в пустующих квартирах, а также в квартирах, хозяева которых длительный срок находятся за рубежом. Было высказано предположение, что подобное отключение было ошибочно принято за меру пресечения.

В связи с отсутствием дополнительных вопросов проект бюджета на период **01.06.2024 – 31.05.2025** был вынесен на голосование и единогласно принят. Собственникам разъяснено, что оплата за жилищные услуги по возможности должна вноситься один или два раза в год, а собственникам, оплачивающим жилищные услуги ежемесячно, напомнили, что в таком случае плата должна вноситься не позднее **5-го числа каждого месяца**. В случае задержки оплаты после 5-го числа месяца начисляется **5%-ная пеня**, как это определено Законом "Об этажной собственности", а через три месяца непогашенная задолженность взимается в судебном порядке. Владельцы этажной собственности **единогласно** приняли условия оплаты жилищных услуг.

## **10. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ**

1. Председатель собрания довела до сведения участников обязанность ЖК по страхованию мест общего пользования.
2. Общее собрание обязалось не сдавать собственность в посуточную/понедельную/трехмесячную краткосрочную аренду.
3. Собственники сообщили, что по вечерам бассейн не освещается. Этот вопрос будет решен в ближайшее время.
4. Было вынесено предложение о проведении аудита как физических, так и юридических лиц с одинаковыми интервалами при сборе оплаты жилищных услуг управляющей компанией. Собственникам сообщено, что такой подход уже практикуется и полномочия правления на подачу иска распространяются как на физических, так и на юридических лиц. Независимо от того, являются ли владельцы квартир физическим или юридическим лицом, они платят одинаковую ставку.
5. Был запрошен список задач и график работ обслуживающего персонала ЖК. Собственникам разъяснено, что список задач может быть предоставлен, однако в связи разницей в производительности и рабочей нагрузке фактические работы могут не соответствовать графику. Вынесено предложение о составлении подписных контрольных списков задач для выполнения персоналом регулярных задач и обеспечения гигиены (уборка туалетов, душевых, бассейна и пр.). Предложение принято.
6. Отмечено, что обслуживающий персонал допускает в ЖК посторонних лиц и разрешает пользоваться местами общего пользования. Заявлено, что в ответ на это будут приняты немедленные меры.
7. Вынесено предложение о том, чтобы управляющая компания публиковала объявления обо всех предстоящих ремонтно-строительных работах по сетевым коммуникациям как в цифровом виде, так и на доске объявлений. Собственникам сообщили, что это уже практикуется, однако некоторые из жильцов не состоят в WHATSAPP-группе ЖК.

8. Собственниками вынесено предложение о том, чтобы обслуживающий персонал и трансфер к спа-салону работали в праздники и официальные выходные дни. Адвокат Хандан Арслан Сарыкадыоглу пояснила, что такое требование противоречит трудовому законодательству, персонал не может быть принужден к работе, для обеспечения такого графика необходимо привлечь дополнительный персонал, а его работу в выходные и праздничные дни оплачивать в тройном размере.
9. Вынесено предложение о следующем графике работы спа-салона: спа-салон корпуса В: среда, суббота 16:00-22:00 спа-салон корпуса С: вторник, пятница 16:00-22:00. Собственникам сообщили, что спа-залы уже работают по такому графику.
10. Собственниками вынесено требование об обеспечении помещений и оборудования ЖК в соответствии с архитектурным планом. Собственникам разъяснено, что кроме официального запроса в управляющую компанию никакие санкции не могут быть наложены, а собственники могут обратиться по этому поводу к лицам, у которых была приобретена собственность.
11. Обсуждался вопрос остекления балконов, было предложено выбрать единую модель и цвет. Собственникам разъяснено, что такие изменения не входят в архитектурный план и план управления ЖК, и в случае жалобы муниципалитет может потребовать их демонтажа. Все собственники были проинформированы, что они несут полную юридическую ответственность за остекление собственных балконов.
12. Вынесено предложение об установке однотипных шкафов для обуви в коридорах у входа в квартиры. Аналогично, собственникам разъяснено, что это не входит в архитектурный план и противоречит правилам пожарной безопасности. Такое требование не может быть выполнено, поскольку это создает риск для здоровья в местах общего пользования, также жильцам напомнили, что всю обувь необходимо хранить внутри квартир. Разъяснено, что перед дверями запрещено размещать всевозможные личные вещи, мебель, растения и т. д., в том числе обувь.
13. Обслуживающему персоналу задан вопрос о месте хранения найденных вещей. В распоряжении персонала имеется 3 шкафа с замками, в случае нахождения потерянных вещей, они помещаются туда. Сообщено, что о находках потерянных вещей сообщается в WHATSAPP-группу ЖК и владелец вещи может обратиться за находкой к управляющему или обслуживающему персоналу.
14. Задан вопрос о графике работы генератора, его заправке топливом, времени установки генератора в корпусах С и D и работе генератора в случае отключения электроэнергии. Слово взял член правления Рашит Йылдырым и разъяснил собственникам, что подрядчик обязан предоставить генераторы для корпусов С и D, и сообщил, что с подрядчиком держат связь до устранения им всех недостатков.
15. Задан вопрос, кому принадлежит автомобиль для трансфера на ЖК и как он эксплуатируется. Разъяснено, что автомобиль подарен ЖК, для его использования в качестве общественного транспорта необходимо получить лицензию и расходы на него несутся общими силами ЖК, график работы транспортного средства указан на досках объявлений и в WHATSAPP-группе ЖК, и все расходы можно отслеживать на веб-сайте. На это собственники возразили, что в конце смены шофер уезжает домой на автомобиле. Собственникам разъяснено, что ЖК расположен в очень отдаленном районе в Авсалларе и что ни один сотрудник не соглашается на работу без компенсации расходов на проезд. Сообщено, что продолжаются поиски нового шофера.
16. Вынесено требование о скорейшем устранении выявленных недостатков строительства и выполнении ремонтных работ по гарантийным обязательствам. Правление сообщило, что с подрядчиком ведутся переговоры по этому вопросу и ему донесут важность требования жильцов.

#### **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В 2025 ГОДУ**

Вынесено предложение о проведении общего собрания 2025 года **17.07.2025**. Предложение поставлено на голосование и принято **единогласно**.

#### **12. НАПУТСТВИЕ И ЗАКРЫТИЕ**

Председатель правления Эльмира ГЮРПЕС поблагодарила владельцев собственности за их участие, и общее собрание было закрыто.