

**ПРОТОКОЛ № 9  
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ  
ТСЖ «КОПЕРНИК»**

г. Москва  
ул. Б. Якиманка, д. 22, корп. 3  
ЖК «Коперник»

«28» сентября 2011

**Присутствовали члены правления ТСЖ «Коперник»:**

1. Навка Раиса Анатольевна – председатель Правления;
2. Оселедько Александр Алексеевич;
3. Волкова Ирина Александровна;
4. Дранченко Елена Вадимовна;
5. Соколова Ирина Анатольевна.

**Заседание открыто в 18 часов 30 минут, закрыто в 21 час 25 минут  
Присутствовали пять избранных членов Правления из пяти, кворум имеется.**

**Приглашены:**

1. Ангелова Е.В. – юрист ТСЖ
2. Бычков А.А. – управляющий ТСЖ
3. Кузнецова Е.В. – главный бухгалтер ТСЖ
4. Морозов И.А. – главный инженер ТСЖ, руководитель службы эксплуатации
5. Дремух В.И. – помощник управляющего ТСЖ (для ведения протокола заседания)

**Повестка дня**

**Отчет Председателя правления ТСЖ о проделанной работе за 6 месяцев т.г. и первоочередных задач до конца 2011 года**

1. О деятельности юриста по организации подачи судебного иска к Застройщику дома
2. О подготовке дома к зиме:
  - об обрушении облицовочной плитки с фасада дома и принятых мерах по локализации вспучивания и обрушения плитки в осенне-зимний период
  - о заключении договора на дератизацию паркинга (для предотвращения проникновения крыс на паркинг и в дом в осенне-зимний период)
  - об установке и организации работы шлагбаума
  - о заключении договора на зимнюю машинную чистку дороги (между шлагбаумами) и вывоз снега
  - о ходе работ по восстановлению и обслуживанию инженерных и информационно-технических систем, в т.ч. пожарной сигнализации дома
  - о разработке сайта ТСЖ
  - о выделении службе эксплуатации ТСЖ ежемесячно денежных средств под отчет на текущие расходы
3. Об исполнении утвержденного бюджета и задолженностях отдельных владельцев помещений перед ТСЖ, рассмотрение предложений по режиму оплаты по счетам ТСЖ и мерах по сокращению числа неплательщиков.
4. Отчёт по дополнительным услугам, оказываемым жителям дома работниками службы эксплуатации и предложения по премированию особо отличившихся работников ТСЖ
5. О заключении договора на обслуживание с паспортным столом ЕИРЦ р-на Якиманка
6. По установке в доме банкомата и заключению договора эквайринга с каким-либо банком

7. О необходимости пересчета сметы доходов/расходов за март месяц по фактическим затратам
8. Рассмотрение заявления члена ТСЖ Волковой И.А. (кв. 38) по изменению режима производства шумовых работ в доме
9. Рассмотрение предложений по изменению режима работы (размещения постов) охраны дома (с учетом предложений г-на Алиева Н. Р., кв.11)
10. О размещении платной рекламы на территории дома
11. О передаче Председателю Правления ТСЖ полномочий по заключению договоров на выполнение срочных текущих работ
12. О подписании протоколов №5 и №6 заседаний Правления ТСЖ и о режиме оформления, рассмотрения и подписания членами Правления проектов протоколов заседаний Правления.

**По 1 вопросу повестки дня** О деятельности юриста по организации подачи иска к Застройщику дома

Юрист ТСЖ Ангелова Е.В. сообщила, что в настоящее время подготовлен иск к Застройщику дома, определена искивая сумма и оплачена пошлина. В процессе обсуждения вопроса на заседании членами Правления рассматривалась возможность предъявления иска к другим организациям, участвующим в строительстве дома. Для определения наименований таких организаций члены Правления согласились поискать в своих архивах копии инвест-контракта по дому.

**Предложено:**

1. Юристу Ангеловой Е.В.:
  - передать члену Правления ТСЖ Соколовой И.А. искивые документы к Застройщику дома
  - разослать всем членам Правления подготовленные искивые документы к Застройщику дома на ознакомление
2. Просить члена Правления Соколову И.А. до 07.10.2011 года рассмотреть искивые документы к Застройщику дома и подготовить заключение о возможности подачи исков к другим фирмам-участникам строительства дома.

**Голосовали:**

Навка Р.А.  
Оселедько А.А.  
Волкова И.А.  
Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание

**Решение принято**

**По 2 вопросу повестки дня** - По подготовке дома к зиме:  
- по вопросу обрушения облицовочной плитки с фасада:

**Предложено:**

1. Считать коммерческие предложения ОАО «НИЦ «Строительство» по обследованию фасадов дома и подготовки технического задания на их ремонт слишком ограниченными по объему выполняемых работ и завышенными по стоимости (1 829 000 руб).
2. Рекомендовать членам Правления подготовить для рассмотрения рекомендации по возможному привлечению к обследованию фасадов дома фирм, известных им по совместной работе, имеющих хорошую деловую репутацию и готовых выполнить эту работу за меньшую сумму.

- по вопросу о заключении договора на дератизацию паркинга:

**Предложено:**

1. Признать необходимым проведение мероприятий по дератизации территории паркинга и поручить Председателю Правления заключить договор на дератизацию.

- по вопросу об установке и организации работы шлагбаумов:

**Предложено:**

1. Службе эксплуатации дома установить шлагбаумы на местах, согласованных с местными властями, и до 01 ноября 2011 года подключить их к системам электропитания и видеонаблюдения дома.

2. Закрепить три парковочных места за машинами собственников помещения площадью 991,8 кв.м. Принятие решения по использованию остальных парковочных мест, образовавшихся в результате установки шлагбаумов, отложить до ввода последних в действие для подготовки обоснованных предложений по использованию упомянутых выше парковочных мест.

3. Приобрести достаточное (с учетом числа практически используемых парковочных мест в паркинге) количество брелков.

4. Брелки выдавать жителям дома за плату: стоимость одного брелка – 1000 руб.

- по вопросу о заключении договора на зимнюю машинную чистку дороги (между шлагбаумами) и вывоз снега (в связи с установкой шлагбаумов ответственность за поддержание чистоты и порядка на участке дороги между шлагбаумами, особенно в зимнее время, ложится на ТСЖ):

**Предложено:**

1. Руководителю службы эксплуатации ТСЖ Морозову И.А. провести тендер по выбору организации, способной обеспечить качественную уборку снега на дороге между шлагбаумами на приемлемых для ТСЖ условиях, и ознакомить членов Правления ТСЖ с результатами тендера.

2. Председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. подписать договор на уборку снега с выбранной по тендеру организацией.

- по вопросу о ходе работ по восстановлению и обслуживанию инженерных и информационно-технических систем, в т.ч. пожарной сигнализации дома.

Руководитель службы эксплуатации ТСЖ Морозов И.А. доложил о проделанной работе по восстановлению работоспособности инженерных систем дома и их обслуживанию, а также представил Правлению документы, подтверждающие состав и объем выполненных за отчетный период работ:

**Предложено:**

1. Принять информацию руководителя службы эксплуатации Морозова И.А. к сведению.

- по вопросу разработки сайта ТСЖ:

**Предложено:**

1. Руководителю службы эксплуатации ТСЖ Морозову И.А. разослать предложения по дизайну сайта ТСЖ всем членам Правления ТСЖ на рассмотрение.

2. Членам Правления ТСЖ до 7 октября 2011 года подготовить и передать службе эксплуатации свои предложения по составу, функциям и дизайну сайта ТСЖ.

3. Службе эксплуатации ТСЖ до 14 октября 2011 года разработать и разослать членам Правления техническое задание на разработку сайта ТСЖ.

- по вопросу о выделении службе эксплуатации ТСЖ ежемесячно средств под отчет на текущие расходы.

**Предложено:**

1. Разрешить председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. ежемесячно выделять денежные средства:

- руководителю службы эксплуатации ТСЖ Морозову И.А. по его заявке под отчет для приобретения, при необходимости, расходных средств и мелкого инструмента – до 15 000 руб.;

- управляющему ТСЖ Бычкову А.А. по его заявке для оплаты срочных работ – до 50 000 руб.

**Голосовали:**

- Навка Р.А.
- Оселедько А.А.
- Волкова И.А.
- Дранченко Е.В.
- Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание

**Решение принято**

По 3 вопросу повестки дня: Об исполнении утвержденного бюджета и задолженностях отдельных владельцев помещений перед ТСЖ, рассмотрение предложений по режиму оплаты по счетам ТСЖ и мерах по сокращению числа неплательщиков.

Главный бухгалтер ТСЖ Кузнецова Е.В. сообщила, что сможет подготовить и представить Правлению полный отчет по использованию утвержденного бюджета ТСЖ по август включительно только к 15 октября и представила сводный отчет по владельцам помещений, являющимися должниками ТСЖ.

**Предложено:**

1. Утвердить смету расходов на сентябрь-декабрь 2011 года исходя из расчета 120 руб. за 1 кв.м. жилых и нежилых помещений и паркинга.

2. Управляющему ТСЖ Бычкову А.А.:

- организовать получение в Управлении Федеральной регистрационной службы выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимость на все квартиры, по которым не определен владелец или по владельцам имеются сомнения

- проводить с каждым неплательщиком индивидуальную разъяснительную работу.

3. На владельцев жилых и нежилых помещений в доме, длительное время уклоняющихся от оплаты ТСЖ за обслуживание, подавать иски в суд, предварительно уведомив их об этом с целью не доводить дело до суда.

4. Утвердить следующий режим оплаты за обслуживание:

– оплачивать по счетам за обслуживание до 15-го числа месяца, следующего за отчетным;

– начислять пеню за задержку оплаты в течение месяца в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка за каждый день просрочки со всей суммы долга.

5. Ввести в действие установленный режим оплаты с 1 октября применительно к платежам за сентябрь-месяц.

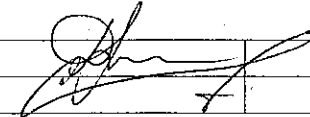
6. Поручить ревизионной комиссии ТСЖ провести промежуточный аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период по август 2011 года включительно.

**Голосовали:**

- Навка Р.А.
- Оселедько А.А.
- Волкова И.А.

за	против	воздержался	примечание

Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.

**Решение принято**

По 4 вопросу повестки дня: Отчёт по дополнительным услугам, оказываемым жителям дома работниками службы эксплуатации.


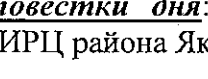
По сообщению Председателя Правления ТСЖ Навки Р.А. общий доход от оказания жителям дома дополнительных услуг составил за 6 месяцев 126 тысяч рублей. Наиболее эффективно работали дворники ТСЖ, которые, исполняя свои основные обязанности по уборке территории и технических помещений дома, своим трудом по выносу из квартир строительного мусора и погрузке его в контейнеры фактически компенсировали ТСЖ свои зарплаты за весь отчетный период.

**Предложено:**

1. Принять информацию к сведению.
2. Разрешить Председателю Правления приказом по ТСЖ премировать наиболее отличившихся сотрудников на сумму не более 20 тысяч рублей (с учетом НДФЛ).

**Голосовали:**

Навка Р.А.  
Оселедько А.А.  
Волкова И.А.  
Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			

**Решение принято**

По 5 вопросу повестки дня: О заключении Договора на обслуживание с паспортным столом ЕИРЦ района Якиманка.

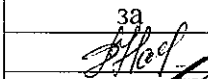

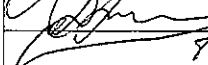

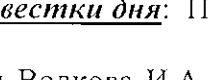
Паспортист в ТСЖ необходим для осуществления учета владельцев помещений и жителей дома, а также оказания им разнообразных квалифицированных услуг по обеспечению паспортного режима. Управа р-на Якиманка рекомендовала использовать для выполнения этой работы штатную паспортистку паспортного стола районного ЕИРЦ.

**Предложено:**

1. Поручить Председателю ТСЖ Навке Р.А. заключить договор с паспортным столом ЕИРЦ района Якиманка

**Голосовали:**

Навка Р.А.  
Оселедько А.А.  
Волкова И.А.  
Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			

**Решение принято**

По 6 вопросу повестки дня: По заключению договора эквайринга с банком.

Член Правления Волкова И.А. предложила заключить договор эквайринга с банком «Петрокоммерц».

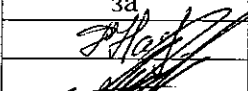
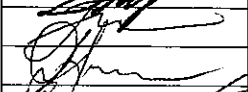
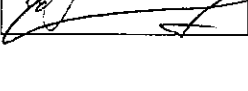


**Предложено:**

1. Поручить председателю Правления ТСЖ Навке Р.А.:
  - подписать договор эквайринга с банком Петрокоммерц.
  - провести месячный мониторинг эквайринга по платежам жителей за обслуживание и коммунальные услуги ТСЖ «Коперник» с целью принятия решения по списанию комиссионных.

**Голосовали:**

Навка Р.А.  
 Оселедько А.А.  
 Волкова И.А.  
 Дранченко Е.В.  
 Соколова И.А.

	за	против	воздержался	примечание
Навка Р.А.				
Оселедько А.А.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Соколова И.А.				

**Решение принято**

**По 7 вопросу повестки дня:** О необходимости пересчёта сметы доходов/расходов ТСЖ за март-месяц по фактическим затратам.




Главный бухгалтер ТСЖ Кузнецова Е.В. сообщила, что оплату за обслуживание и коммунальные услуги за март-месяц 2011 года, который был для ТСЖ «Коперник» переходным, можно пересчитать для владельцев помещений с учетом фактических затрат.

**Предложено:**

1. Пересчитать жителям дома за март 2011 года стоимость обслуживания и коммунальных услуг по фактическим затратам, исходя из расчета 50 рублей за 1 кв.м.

**Голосовали:**

Навка Р.А.  
 Оселедько А.А.  
 Волкова И.А.  
 Дранченко Е.В.  
 Соколова И.А.

	за	против	воздержался	примечание
Навка Р.А.				
Оселедько А.А.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Соколова И.А.				

**Решение принято**

**По 8 вопросу повестки дня:** Рассмотрение заявления члена ТСЖ Волковой И.А. (кв.38) по изменению режима производства шумовых работ в доме.

Г-жа Волкова И.А. обратилась к Председателю Правления с просьбой запретить производство шумовых работ в ремонтируемых квартирах 5 секции дома на 2 часа – с 14.00 и до 16.00. в связи с семейными обстоятельствами. Жалобы на нерегламентированное проведение шумовых работ в доме поступали в службу эксплуатации ТСЖ от владельцев квартир других секций дома.

**Предложено:**

1. Согласиться с предложением г-жи Волковой И.А. и запретить в период с 14.00 и до 16.00 проведение шумовых работ во всех квартирах, нежилых помещениях и на общедомовой территории.
2. Установить штраф за нарушение установленного режима производства шумовых работ в доме: за первое предупреждение - 5000 рублей, за повторное предупреждение – 10 000 руб., за последующие 15 000 руб. и далее по нарастающей.



3. Управляющему ТСЖ Бычкову А.А. довести принятое решение Правления ТСЖ до всех руководителей строительных бригад в ремонтируемых квартирах дома и нежилых помещений.

**Голосовали:**  
Навка Р.А.  
Оселедько А.А.  
Волкова И.А.  
Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.  
**Решение принято**

за	против	воздержался	примечание

По 9 вопросу повестки дня: Рассмотрение предложений по изменению режима работы (размещения постов) охраны дома (с учетом предложений г-на Алиева Н. Р., кв.11)

Управляющий ТСЖ Бычков А.А. сообщил, что к нему неоднократно обращался г-н Алиев Н.Р. с предложением закрыть входную группу дома для исключения свободного прохода в дом посторонних лиц, обеспечить проход жителей дома по магнитным карточкам, а гостей и посетителей - только с разрешения принимающих жителей дома.

**Предложено:**

1. Сохранить существующий в настоящее время режим прохода через входную группу дома.

**Голосовали:**  
Навка Р.А.  
Оселедько А.А.  
Волкова И.А.  
Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.  
**Решение принято**

за	против	воздержался	примечание

По 10 вопросу повестки дня: О передаче Председателю Правления ТСЖ полномочий по заключению договоров на выполнение срочных текущих работ

**Предложено:** Разрешить Председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. заключать договора на выполнение срочных работ, с последующим информированием о заключенных договорах членов Правления на очередном заседании Правления.

**Голосовали:**  
Навка Р.А.  
Оселедько А.А.  
Волкова И.А.  
Дранченко Е.В.  
Соколова И.А.  
**Решение принято**

за	против	воздержался	примечание

По 11 вопросу повестки дня: О подписании протоколов №5 и №6 заседаний Правления ТСЖ и о режиме оформления, рассмотрения и подписания членами Правления проектов протоколов заседаний Правления.

**Предложено:**

1. При наличии у члена Правления особого мнения по рассматриваемому вопросу оно должно быть по его требованию внесено в Протокол заседания Правления в обязательном порядке.

2. В связи с утерей первоначальных вариантов протоколов №5 и №6 разослать всем членам Правления электронные копии последних версий этих протоколов для согласования. Подписи в упомянутых протоколах датировать датой подписания.

3. Определить следующий типовой порядок подписания Протоколов заседаний Правления ТСЖ в ближайшие дни после заседания Правления:

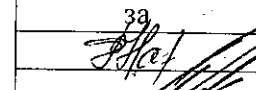
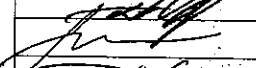
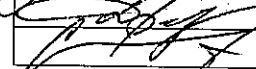


- в течение 2-3 дней - оформить проект Протокола и разослать его членам Правления по электронной почте

- в течение 5-7 последующих дней - рассмотреть проект Протокола каждому члену Правления, внести, при необходимости изменения в проект Протокола, и сообщить Председателю Правления по электронной почте свое заключение по Проекту Протокола «Да», «нет» или «воздержался»

- Председателю Правления подписывать Протокол после получения по электронной почте от большинства членов Правления положительных заключений по Протоколу. После подписания Протокола председателем Правления он считается утвержденным. Члены Правления могут подписать этот Протокол на очередном заседании Правления.

**Голосовали:**

- Навка Р.А.
- Оселедько А.А.
- Волкова И.А.
- Дранченко Е.В.
- Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			

**Решение принято**

Председатель Правления



Р.А. Навка