

**ПРОТОКОЛ № 14
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «КОПЕРНИК»**

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

«14» ноября 2012 года

Присутствовали члены Правления ТСЖ:

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

На заседании Правления ТСЖ присутствовали пять членов Правления ТСЖ из пяти, кворум имеется.

Приглашены:

1. Ангелова Е.А., юрист, ООО «Вашь представитель»
2. Арбузов А.А., собственник квартиры №72
2. Артюх И.В., собственник квартиры №91
3. Бычков А.А., представитель собственника квартир №№ 82 и 83
4. Дремух В.И., управляющий ТСЖ (ведение протокола)
5. Ефимов В.О., представитель технадзора квартиры №115
6. Силаев А.Ю., генеральный директор ООО ЧОП «Витязь-Авангард»
7. Суханова И.Б., представитель собственника квартиры №28

Заседание открыто в 17.00, закрыто в 20.45.

Повестка дня

1. О проведении очередного отчетно-выборного общего собрания членов ТСЖ
2. О рассмотрении кандидатур на должность управляющего ТСЖ
3. О дальнейшей оптимизации штатного расписания ТСЖ
4. О сдаче в аренду нежилых технических помещений
5. Разное:
 - 5.1. О повышении качества охраны дома
 - 5.2. О просьбе собственника кв.115 поднять на 40 см лифтовую остановку 15 этажа 5-ой секции дома
 - 5.3. О просьбах собственников (представителей собственников) ремонтируемых квартир 5-ой секции по использованию грузопассажирского лифта.
 - 5.4. Вопрос носит конфиденциальный характер
 - 5.5. Рассмотрение предложений и критических замечаний собственников и представителей собственников квартир, присутствующих на заседании Правления.

По 1 вопросу повестки дня: О проведении очередного отчетно-выборного общего собрания членов ТСЖ «Коперник».

В связи с завершением 15 ноября 2012 года двухгодичного срока работы действующего состава Правления ТСЖ предложено:

1. Подготовить и до 20 декабря 2012 года провести Отчетно-выборное общее собрание членов ТСЖ «Коперник».

2. Провести ревизионную проверку хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Коперник» за отчетный период. Председателю ревизионной комиссии подготовить представить отчет ревизионной проверки Отчетно-выборному собранию.

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 2 вопросу повестки дня: Рассмотрение кандидатур на должность управляющего ТСЖ.

Конкурс на замещение должности управляющего ТСЖ «Коперник», назначенный решением Правления ТСЖ от 17.09.2012 г., до настоящего времени не проведен: на рассмотрение Правления представлено резюме только одного кандидата.

Предложено:

1. Продлить до 1 декабря 2012 года срок представления кандидатами на должность управляющего ТСЖ своих резюме председателю Правления ТСЖ.
2. Председателю Правления ТСЖ рассылать членам Правления ТСЖ для рассмотрения резюме кандидатов на должность управляющего ТСЖ по мере их поступления.
3. Провести конкурс на замещение должности управляющего ТСЖ 6 декабря 2012 года.

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 3 вопросу повестки дня: О дальнейшей оптимизации штатного расписания ТСЖ «Коперник».

Заслушали председателя Правления ТСЖ Навку Р.А., которая сообщила о ходе выполнения решения Правления ТСЖ от 17.09.2012 г. по сокращению 4-х должностей операторов видеонаблюдения и планах дальнейшей оптимизации штатного расписания.

Навка Р.А. отметила, что в декабре 2012 года будут сокращены лишь должности операторов видеонаблюдения. Мониторная как технически оборудованное помещение сохраняется, видекамеры не демонтируются, а функции операторов видеонаблюдения уже перераспределены между охраной дома, диспетчерской и руководителем службы сервиса.

Предложено:

1. Председателю Правления ТСЖ до 1 декабря 2012 года подготовить и разослать членам Правления ТСЖ для предварительного ознакомления пилотный проект штатного расписания ТСЖ, включающий все планируемые изменения по личному составу, с

обоснованием его экономичности и эффективности для деятельности ТСЖ по обслуживанию дома.

2. Рассмотреть пилотный проект штатного расписания ТСЖ «Коперник» на очередном заседании Правления ТСЖ.

3. Поручить юристу Ангеловой Е.Б. проработать вопрос о переходе на контрактную систему найма работников ТСЖ.

4. Считать переход на премиальную систему оплаты труда работников ТСЖ преждевременным.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание

Решение принято.

По 4 вопросу повестки дня: О сдаче в аренду нежилых технических помещений дома.

В адрес председателя Правления ТСЖ от собственников квартир поступают просьбы о сдаче в аренду технических помещений, в основном, для хранения личных вещей. По мнению председателя Правления сдача в аренду общедомовых технических помещений может стать надежным источником дополнительных доходов для развития дома и снижения действующей ставки платежей собственников помещений.

Предложено:

1. Поручить управляющему ТСЖ Дремуху В.И. до 6 декабря 2012 года:
 - провести инвентаризацию всех технических и других служебных помещений ЖК «Коперник» с оценкой их предназначения и возможности сдачи в аренду;
 - подготовить правовую и стоимостную оценки вопроса сдачи общедомовых помещений в аренду собственникам квартир ЖК «Коперник» для повторного рассмотрения вопроса на очередном заседании Правления ТСЖ.

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: Разное:

5.1. О повышении качества охраны дома.

Заслушали генерального директора ООО ЧОП «Витязь-Авангард» Силаева А.Ю. (назначен на эту должность 28.09.2012 г.), который сообщил о существующих проблемах с подбором кадров и ведением охранной деятельности.

В ходе обсуждения вопроса члены Правления высказали Силаеву А.Ю. критические замечания по качеству охраны дома в целом и по работе поста охраны входной группы дома в частности, а также рекомендации по обучению личного состава и организации охраны применительно к особенностям дома. В частности, предложено тщательно отработать внутриобъектовую инструкцию действий сотрудников охраны в различных ситуациях, провести с сотрудниками охраны дома инструктажи по контролю за

прохождением посетителей в холл галереи 1 этажа с последующим жестким контролем за действиями охраны, в т.ч. с использованием имеющихся в доме средств видеонаблюдения, ввести штрафные санкции к сотрудникам охраны за каждого необоснованно пропущенного в дом посетителя, завести журнал оценки жителями дома действий охраны.

Предложено:

1. Генеральному директору ООО ЧОП «Витязь-Авангард» Силаеву А.Ю. в двухнедельный срок:

- подготовить предложения по улучшению работы охраны дома;
- провести инструктаж сотрудников обеих смен охраны дома с учетом требований по ограничению прохода в дом через входную группу и нахождению в холле 1 этажа дома нежелательных посетителей.

2. Управляющему ТСЖ Дремуху В.И.:

- снабдить руководителя смены охраны списком телефонов собственников помещений ЖК «Коперник» для обеспечения оперативного взаимодействия в критических ситуациях;
- запретить работникам ТСЖ без служебной необходимости в рабочей одежде находиться в районе ресепшен и проходить по галерее 1-го этажа между дверями лифтовых холлов 2-ой и 6-секций.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание

Решение принято.

5.2. О просьбе собственника кв.115 поднять на 40 см лифтовую остановку 15 этажа 5-ой секции дома.

На имя председателя Правления ТСЖ поступила письменная просьба от ООО «Миркон», согласовать производство работ по подъему лифтовой остановки 15 этажа 5-ой секции дома на 40 см (вх. №210-12 от 09.11.12г.). В указанном письме имеется ссылка на наличие у ООО «Миркон» согласований на подъем лифтовой остановки от эксплуатирующей лифтовой компании ЗАО «КОНЕ Лифтс» и от архитекторов дома ООО «ЭПИ Моспроект-5».

Просьбу владельца квартиры №115 на заседании Правления ТСЖ озвучил представитель технадзора по квартире Ефимов В.О. По его словам, просьба вызвана желанием владельца квартиры поднять высоту пола квартиры для улучшения обзора окрестностей из окон квартиры, а единственным возможным техническим решением для выполнения этого является подъем на такую же высоту лифтовой остановки 15 этажа 5-ой секции. Подъем пола на 40 см будет обеспечен с использованием фальш-пола.

При согласовании Правлением ТСЖ производства работ они могут начаться через 22 недели. Для выполнения работы потребуется поочередно на месяц вывести из эксплуатации лифты 5-ой секции.

Предложено:

1. Считать аргументы в обоснование необходимости подъема лифтовой остановки 15 этажа для обоих лифтов 5 секции дома на 40 см недостаточными и отказать ООО «Миркон» в просьбе согласовать производство этих работ.

Голосовали:

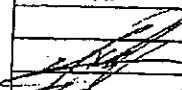

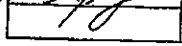
Навка Р.А.

Оселедько А.А.

Волкова И.А.

Дранченко Е.В.

Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание
			
			
			

Решение принято.

5.3. О просьбах собственников (представителей собственников) ремонтируемых квартир 5-ой секции по использованию грузопассажирского лифта.

В администрацию ТСЖ поступают неоднократные и настойчивые просьбы от владельцев 7-ми ремонтируемых квартир 5-ой секции и их представителей разрешить использование грузопассажирского лифта для подъема строительных материалов под контролем работников ТСЖ. Основной аргумент – высокая трудоемкость, длительность и стоимость подъема на этажи стройматериалов вручную.

Предложено:

1. Подтвердить ранее принятое решение Правления ТСЖ (протокол № 12 от 18.04.2012г.) о запрете подъема строительных материалов на лифтах всех секций дома в целях обеспечения их сохранности.

Голосовали:

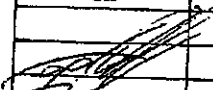
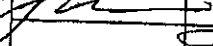

Навка Р.А.

Оселедько А.А.

Волкова И.А.

Дранченко Е.В.

Соколова И.А.

за	против	воздержался	примечание
			
			
			

Решение принято.

5.4. Информация по данному вопросу имеет конфиденциальный характер.

5.5. Обсуждение предложений и критических замечаний собственников (представителей собственников) квартир, присутствующих на заседании Правления.

5.5.1. Служали представителя собственника квартиры №28 Суханову И.Б., которая предоставила членам Правления ТСЖ список своих критических замечаний по работе ТСЖ, который она разослала по электронной почте всем собственникам помещений ЖК «Коперник» накануне заседания Правления. Суханова И.Б. заявила, что недовольна работой ТСЖ и предложила передать функции обслуживания дома внешней управляющей компании. Помимо этого, Суханова И.Б. обратилась к Правлению ТСЖ с требованием ускорить установку системы СКД на лифтах секции, свою долю стоимости которой она уже давно оплатила.

В ходе обсуждения вопроса члены правления ТСЖ обратили внимание Сухановой И.Б. на необходимость конкретизировать высказываемые ею критические замечания, не накапливать, а разрешать возникающие вопросы с Правлением ТСЖ по мере их появления.

Предложено:

1. Принять критические замечания представителя собственника квартиры №28 Сухановой И.Б. к сведению.

2. Председателю Правления ТСЖ подготовить ответ на критические замечания Сухановой И.Б. и, после его рассмотрения членами Правления, разослать всем собственникам помещений ЖК «Коперник».

3. Подготовить и направить собственникам квартир 6 секции дома, уже оплатившим свою долю стоимости оборудования и монтажа СКД на лифтах этой секции, уведомление с предложением оплатить долю стоимости оборудования и монтажа СКД двух квартиры этой секции, отказавшихся от установки СКД.

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.

5.5.2. Служали собственника квартиры №72 Арбузова А.А., который сообщил, что он категорически против передачи функций обслуживания дома внешней управляющей компании: в целом его удовлетворяет работа ТСЖ.

Вместе с тем, Арбузов А.А. высказал следующие предложения по улучшению качества проживания в доме:

- расширить внутренние ворота выезда из паркинга 2-го уровня, проехать которые на большом автомобиле затруднительно;
- необходимо ввести в дом двух-трех интернет-провайдеров, чтобы у жителей дома была возможность выбора. Сейчас интернет в доме предоставляет один провайдер - Rinet, у которого недостаточная скорость передачи данных;
- необходимо обеспечить регулярную уборку балконов; балконы не моются, захламляются строительным мусором, который длительное время не вывозится; на балконах курят и оставляют окурки строительные рабочие.

Предложено:

1. Управляющему ТСЖ Дремуху В.И. детально проработать предложения собственника квартиры №72 Арбузова А.А., принять меры к их реализации и сообщить о результатах Арбузову А.А.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание

Решение принято.

Председатель Правления ТСЖ

Р.А. Навка