

**ПРОТОКОЛ № 16
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «КОПЕРНИК»**

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

«24» января 2013 года

Присутствовали члены Правления:

1. Навка Раиса Анатольевна – председатель Правления
2. Винокурова Лариса Викторовна
3. Волкова Ирина Александровна
(присутствовала при рассмотрении 2-8 вопросов повестки дня)
4. Дранченко Елена Вадимовна
5. Ничипорук Владимир Олегович

Отсутствовали члены Правления:

1. Оселедько Александр Алексеевич
2. Соколова Ирина Анатольевна

Заседание открыто в 17.00 , закрыто в 20.30.

Присутствовали пять избранных членов Правления из семи, кворум имеется.

Приглашены:

1. Бычков А.А., член ревизионной комиссии ТСЖ
2. Лазарева М.М., член ревизионной комиссии ТСЖ
3. Федоренко Е.Ю., управляющий ТСЖ
4. Дремух В.И., помощник управляющего ТСЖ (ведение протокола)

Повестка дня

1. Выборы председателя Правления ТСЖ
2. Исполнение решений Правления ТСЖ от 04.12.12 и решений Внеочередного общего собрания членов ТСЖ от 18.12.2012г.
3. Об оптимизации штатного расписания и создании квалификационной комиссии по аттестации сотрудников ТСЖ
4. О текущем финансовом состоянии ТСЖ:
 - 4.1. Об оплате собственниками помещений обязательных платежей
 - 4.2. О состоянии бухгалтерского учета в ТСЖ
5. О текущем техническом состоянии дома
6. Рассмотрение предложений собственника квартиры №76 Ничипорука В.О.
7. О сайте ТСЖ «Коперник» и работе по раскрытию информации о ТСЖ
8. О ходе инвентаризации общедомовых помещений ТСЖ
9. О проведении в апреле 2013 года Очередного общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» в форме заочного голосования
10. О повестке дня заседания Правления ТСЖ в феврале 2013 г.
11. Разное

По 1 вопросу повестки дня: Выборы председателя Правления ТСЖ «Коперник».

В связи с тем, что нынешнее заседание Правления ТСЖ является первым заседанием нового состава Правления после его избрания 18.12.2012г. на Внеочередном общем собрании членов ТСЖ, необходимо избрать председателя Правления ТСЖ.

Предложено избрать председателем Правления нового созыва Навку Р.А., успешно руководившей работой ТСЖ со дня его создания.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
Волкова И.А.
Дранченко Е.В.
Оселедько А.А.
Навка Р.А.
Соколова И.А.
Ницигоруц В.О.

Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Оселедько А.А.				
Навка Р.А.				
Соколова И.А.				
Ницигоруц В.О.				

По 2 вопросу повестки дня: Об исполнении решений Правления ТСЖ от 04.12.2012 г. и Внеочередного общего собрания членов ТСЖ от 18.12.2012 г.

С отчетом по этому вопросу выступила председатель Правления ТСЖ Навка Р.А., которая сообщила, что все решения Правления ТСЖ от 04.12.2012 г. выполнены:

- собственники помещений ЖК «Коперник» были заблаговременно оповещены о дате проведения и повестке дня общего собрания: по электронной почте, вручением уведомлений в руки на ресепшен, отправкой более 60 заказных писем по адресам собственников помещений, не проживающих в доме;

- заблаговременно подготовлены и разосланы по электронной почте отчеты Правления и ревизионной комиссии ТСЖ Общему собранию;

- собрание прошло организовано, достаточный для открытия собрания кворум членов ТСЖ был обеспечен, участники собрания получили пакеты с материалами по вопросам повестки дня, все вопросы повестки дня рассмотрены и каждому из них приняты соответствующие решения;

- протокол Внеочередного общего собрания был оперативно оформлен и дважды (до Нового года и сразу после новогодних каникул) разослан собственникам помещений по электронной почте для рассмотрения; замечаний и предложений по тексту протокола от собственников помещений не поступило.

Поручение Внеочередного общего собрания по оптимизации штатного расписания выполняется: проект нового штатного расписания подготовлен, передан всем членам Правления на рассмотрение.

Предложено:

1. Принять информацию председателя Правления ТСЖ Навки Р.А. о выполнении решений Правления ТСЖ от 04.12.2012 г. и Внеочередного общего собрания членов ТСЖ от 18.12.2012г. к сведению.

Голосовали:

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

Решение принято.

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

По 3 вопросу повестки дня: Об оптимизации штатного расписания и создании квалификационной комиссии по аттестации сотрудников ТСЖ.

С информацией по данному вопросу выступила управляющий ТСЖ Федоренко Е.Ю., которой Внеочередным общим собранием членов ТСЖ от 18.12.2012 г. было поручено подготовить предложения по оптимизации штатного расписания. Членам Правления ТСЖ был представлен на рассмотрение проект нового штатного расписания ТСЖ.

В ходе бурного обсуждения документа практически по каждой штатной должности выявилось много вопросов, требующих дополнительного обоснования и рассмотрения. В частности, Лазарева М.М. предложила перейти на премиальную систему оплаты труда сотрудников ТСЖ.

Предложено:

1. Членам Правления ТСЖ в десятидневный срок подготовить и передать председателю Правления ТСЖ замечания и предложения по проекту штатного расписания.

2. Поручить председателю Правления ТСЖ и управляющему ТСЖ обобщить предложения, полученные от членов Правления, провести тщательный анализ должностных обязанностей работников ТСЖ с целью исключения их дублирования и подготовить новый проект штатного расписания.

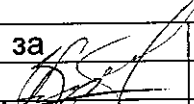
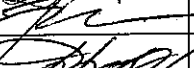

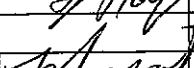
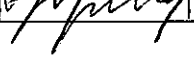

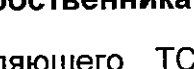
3. Рассмотреть проект нового штатного расписания ТСЖ на очередном заседании Правления ТСЖ 7 февраля 2013 года. Других вопросов на данном заседании не рассматривать.

4. По итогам рассмотрения нового штатного расписания и при необходимости официального обоснования изменения ставок работникам ТСЖ председателю ТСЖ Навке Р.А. создать квалификационную комиссию по аттестации личного состава.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
Волкова И.А.
Дранченко Е.В.
Оселедько А.А.
Навка Р.А.
Соколова И.А.
Ниципорук В.О.

Решение принято.

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			
			
			

По пункту 4 повестки дня: О текущем финансовом состоянии ТСЖ.

4.1. Об оплате собственниками помещений обязательных платежей.

Слушали управляющего ТСЖ, которая сообщила, что в результате проведенной работы с собственниками помещений общий долг собственников помещений по состоянию на 15.01.2013г. существенно сократился по сравнению с размером долга на 15 декабря 2012 г. Часть собственников задержала оплату в связи с новогодними каникулами и отсутствием в Москве. Вместе с тем, ряд собственников помещений не оплачивают коммунальные услуги и услуги по управлению и обслуживанию дома более 2 месяцев, среди них есть несколько собственников помещений - злостных неплательщиков, которые не оплачивают платежи более 6 месяцев.

Предложено:

1. Председателю Правления ТСЖ и управляющему ТСЖ усилить индивидуальную работу с собственниками помещений, которые задерживают

оплату за коммунальные услуги и/или за управление и обслуживание дома; после двух месяцев задержки с оплатой начислять таким собственникам пеню на сумму задолженности; направлять неплательщикам уведомления о возможности возложения на них через суд административной ответственности и, при продолжавшихся неплатежах, подавать на таких собственников иски в суд на возмещение ущерба.

Голосовали:

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

Ничипорук В.В.
Решение принято.

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

2. Председателю Правления ТСЖ и управляющему ТСЖ применять к собственникам помещений-злостным неплательщикам санкции в виде отключения отдельных видов коммунальных услуг при условии правового обоснования возможности применения таких санкций и предварительного уведомления об этом собственников помещений.

Голосовали:

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

Ничипорук В.В.
Решение принято.

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

4.2. О состоянии бухгалтерского учета.

Председатель Правления ТСЖ Навка Р.А. сообщила, что, несмотря на проведенную ревизионной комиссией ТСЖ в октябре-ноябре 2012 года проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, подтвердившую отсутствие в деятельности ТСЖ серьезных нарушений, у нее остаются сомнения в правильности, своевременности и полноте проведения бухгалтером ТСЖ отдельных финансовых операций.

Предложено:

1. Председателю Правления:

- провести в феврале 2013 года внутренний аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2012 год для наведения безукоризненного порядка в бухгалтерии;

- проработать вопрос о полном прекращении приема бухгалтерией ТСЖ наличных платежей от собственников помещений и их представителей;

2. Рассмотреть и утвердить на очередном заседании Правления ТСЖ отчет о исполнении сметы доходов и расходов за 2012 год, а также финансовый план на 2013 год.

3. Управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. разослать утвержденные финансовые документы собственникам помещений ЖК «Коперник» на ознакомление.

Голосовали:

	за	против	воздержался	примечание

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.
 Решение принято.

По пункту 5 повестки дня: О текущем техническом состоянии дома

Управляющий ТСЖ Федоренко Е.Ю. проинформировала членов Правления об участившихся в последнее время аварийных ситуаций, вызванных наличием многочисленных строительных недостатков, связанных, в том числе, с некачественным утеплением дома, неграмотными и бесконтрольными действиями рабочих при строительстве дома и установке инженерных систем – промерзание и разрыв трубы водяного пожаротушения, намокание внутренних стен нескольких квартир, подтвержденных заявлениями их владельцев, протечки канализации и т.п. Предусмотреть и предотвратить подобные аварийные ситуации служба эксплуатации ТСЖ не может из-за несоответствия реального конструктива дома и исполнительной строительной документации на дом.

В связи с этим, по мнению управляющего, необходимо провести комплексное обследование состояния дома, и его инженерных систем, что потребует значительных финансовых затрат.

Предложено:

1. Комплексное обследование состояния дома в 2013 году не проводить в связи с отсутствием в бюджете ТСЖ необходимых для этого денежных средств.
2. Ремонт здания и инженерных систем осуществлять по факту выявления строительного недостатка или аварийной ситуации.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.
 Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание

По пункту 6 повестки дня: Рассмотрение предложений собственника квартиры №76 Ничипорука В.О.

6.1. О рекламе на фасаде дома.

Ничипорук В.О. сообщил, что в связи с решениями Правительства Москвы размещение рекламы на кровле домов в Центральном округе и, в том числе, в районе Якиманка, запрещено. Вместе с тем, имеется возможность размещения за плату рекламы на фасаде дома, как способа зарабатывания денег для ТСЖ.

В связи с этим, Ничипорук В.О. предложил ТСЖ реализовать свое право на согласование рекламных конструкций, предлагаемых к размещению на фасаде дома, и заключение договоров с коммерческими организациями, уже разместившими свою рекламу на фасаде дома, а также предложил определить

стоимость размещения на фасаде дома рекламы каждой коммерческой организации, функционирующей в доме, в сумме 50 тысяч рублей в год.

Предложено:

1. Одобрить предложение Ничипорука В.О. о заключении с коммерческими организациями, функционирующими в доме, договоров о размещении ими на фасаде дома рекламы, стоимостью 50 тысяч рублей каждый.

2. К очередному заседанию Правления ТСЖ:

- членам Правления оценить соответствие качества рекламы, уже размещенной на фасаде дома, его статусу;
- члену Правления ТСЖ Ничипоруку В.О. подготовить правовую справку о порядке оформления и размещения рекламы на фасаде дома;
- управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. оповестить о принятом решении руководителей коммерческих организаций, функционирующих в доме.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
Волкова И.А.
Дранченко Е.В.
Оселедько А.А.
Навка Р.А.
Соколова И.А.
Ничипорук В.О.
Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Оселедько А.А.				
Навка Р.А.				
Соколова И.А.				
Ничипорук В.О.				

6.2. Об освещении здания БЦ «Голутвинская слобода» и парковке служебных автомобилей фирмы «L'Oreal» в 1-ом Голутвинском переулке.

Ничипорук В.О. сообщил о том, что ночью ему мешает отдыхать яркое внутренне освещение в здании БЦ «Голутвинская слобода», а также посетовал на то, что служебные автомобили фирмы «L'Oreal», паркуются в 1-ом Голутвинском переулке в 3 ряда и мешают проезду по переулку, в том числе, автомобилей собственников помещений ЖК «Коперник».

Предложено:

1. Управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. встретиться с ответственными руководителями БЦ «Голутвинская слобода» и фирмы «L'Oreal» и договориться с ними соответственно о выключении в здании ОАО «Голутвинская слобода» в ночное время внутреннего освещения и правилах парковки служебных автомобилей в 1-ом Голутвинском переулке.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
Волкова И.А.
Дранченко Е.В.
Оселедько А.А.
Навка Р.А.
Соколова И.А.
Ничипорук В.О.
Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Оселедько А.А.				
Навка Р.А.				
Соколова И.А.				
Ничипорук В.О.				

6.3. О введении гостевых магнитных карточек.

Для повышения безопасности дома и исключения бесконтрольного перемещения по дому посетителей Ничипорук В.О. предложил ввести для них разовые гостевые магнитные карточки.

Винокурова Л.В. в ходе обсуждения вопроса выразила беспокойство в связи с имеющимися случаями блокировки приборов СКУД из-за частых перепадов и переключений напряжения в электросети дома.

Волкова И.А. предложила разработать положение по использованию карточек СКД на лифтах и оценить возможное отрицательное воздействие этой системы в ходе ее эксплуатации на безопасность дома в целом.

Предложено:

1. Поручить управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю.:

- оценить целесообразность применения в доме гостевых карт, определить стоимость и трудоемкость использования оборудования, необходимого для подготовки гостевых карт, проработать порядок их разработки и применения, и доложить о полученных результатах на очередном заседании Правления ТСЖ;
- разработать концепцию электронной безопасности дома и положение по использованию магнитных карточек СКД на лифтах;
- подготовить предложения по исключению влияния перепадов напряжения в сети на работоспособность инженерных систем дома.

Голосовали:

Винокурова Л.В.

Волкова И.А.

Дранченко Е.В.

Оселедько А.А.

Навка Р.А.

Соколова И.А.

Ничипорук В.О.

Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Волкова И.А.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Дранченко Е.В.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Оселедько А.А.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Навка Р.А.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Соколова И.А.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Ничипорук В.О.	<input checked="" type="checkbox"/>			

6.4. О ситуации с частной собственностью на входную группу, галереи 1 и 2 этажа и другие нежилые помещения дома.

Ничипорук В.О. сообщил, что многих собственников квартир в доме волнует вопрос о возможности в перспективе запрета жителям дома проходить в свои квартиры через входную группу и галереи 1 и 2 этажей в связи с тем, что эти помещения находятся в частной собственности. В связи с этим Ничипорук В.О. предложил заключить с собственниками входной группы, галереи 1 и 2 этажа, лобби-бара, ресторана по каждому из этих помещений «мировые» соглашения, в которых определить права и обязанности сторон – жителей дома и собственников этих помещений по их использованию.

Предложено:

1. Поручить члену Правления Ничипорук В.О. совместно с председателем Правления ТСЖ Навкой Р.А.:

- провести переговоры с собственниками упомянутых выше помещений и предложить им от лица Правления ТСЖ некую форму соглашения по использованию этих помещений жителями дома;
- о результатах переговоров доложить на очередном заседании Правления.

Голосовали:

Винокурова Л.В.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.	<input checked="" type="checkbox"/>			

Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.
Решение принято.

По вопросу 7 повестки дня: О сайте ТСЖ «Коперник» и работе по раскрытию информации о ТСЖ.

С сообщением о ходе разработки сайта ТСЖ выступила управляющий ТСЖ Федоренко Е.Ю. Она сообщила, что ею был проведен мониторинг сайтов многих ТСЖ и на этой основе разработана структура сайта ТСЖ «Коперник». В настоящее время с непосредственным разработчиком сайта фирмой RINET заключен договор на поддержку сайта. Сайт получил достаточно простое и удобное имя – “dom-kopernik.ru”. Большинство разделов сайта уже загружены информацией в соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 от 23.10.2010г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД». К 1 февраля 2013 года сайт будет полностью готов к использованию. Что немаловажно, на разработку сайта бюджетные средства не расходовались, а всю работу по наполнению сайта контентом осуществили сотрудники ТСЖ.

Предложено:

1. Принять информацию управляющего ТСЖ к сведению.
2. Членам Правления ТСЖ просмотреть меню и разделы сайта ТСЖ и, при необходимости, дать предложения по его развитию.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.
Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание

По вопросу 8 повестки дня: О ходе инвентаризации общедомовых помещений ТСЖ.

Управляющий ТСЖ Федоренко Е.Ю. сообщила, что во исполнение решения Правления ТСЖ от 18.12.2012г. составлена инвентаризационная опись всех нежилых помещений дома, размещенных на цокольном этаже (на -3.20) и в подвале (на -6.40) дома, на галереях 1 и 2 этажей и на кровле дома, с оценкой текущего использования и состояния этих помещений. Помещения подвала обследованы на предмет возможности их коммерческого использования, осталось провести аналогичную работу по помещениям цокольного этажа, галерей 1 и 2 этажей и кровли.

Предложено:

1. Поручить управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю.:
 - завершить работу по инвентаризации нежилых общедомовых помещений к 10 февраля 2013 года;

- подготовить и вынести на заседание Правления предложения по возможному коммерческому использованию нежилых общедомовых помещений;
- до 1 июня 2013 года провести полную инвентаризацию всего имущества, закупленного ТСЖ и оставшегося от предыдущей управляющей компании.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.

Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Оселедько А.А.				
Навка Р.А.				
Соколова И.А.				
Ничипорук В.О.				

По пункту 9 повестки дня: О проведении в апреле 2013 года Очередного общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» в форме заочного голосования.

Предложено:

1. Провести в апреле 2013 года Очередное общее собрание собственников помещений ЖК «Коперник» в форме заочного голосования.
2. Председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. подготовить и представить к рассмотрению на заседании Правления проект повестки дня Очередного общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» в форме заочного голосования.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.

Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				
Оселедько А.А.				
Навка Р.А.				
Соколова И.А.				
Ничипорук В.О.				

По пункту 10 повестки дня: О повестке дня заседания Правления ТСЖ в феврале 2013 г.

Предложено:

1. В феврале 2013 года провести два заседания Правления ТСЖ – 7 и 21 февраля, определить время начало заседаний – 17.00.
2. На заседание Правления ТСЖ, намеченного на 7 февраля 2013 года, вынести вопрос «О рассмотрении и утверждении нового штатного расписания ТСЖ «Коперник» и, при необходимости, «Разное» - для рассмотрения неотложных текущих вопросов.
3. На заседании Правления 21 февраля 2013 года рассмотреть отчеты по выполнению поручений, принятых на сегодняшнем заседании Правления.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.

	за	против	воздержался	примечание
Винокурова Л.В.				
Волкова И.А.				
Дранченко Е.В.				

Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.
 Решение принято.

По пункту 10 повестки дня: Разное

Председатель Правления ТСЖ Навка Р.А. сообщила, что прошедшие в декабре 2012 года и в январе 2013 года обильные снегопады еще раз подтвердили неспособность сотрудников клининговой компании «ОМС-Центр», работающих в доме по договору, обеспечивать требуемую чистоту в доме в «грязные» сезоны года, и предложила перейти к решению практических вопросов по формированию собственной службы клининга.

Критические замечания по качеству уборки паркинга и снега на придомовой территории высказали также члены Правления Винокурова Л.В. и Ничипорук В.О.

Предложено:

1. Согласиться с предложением председателя Правления ТСЖ Навки Р.А. завершить к апрелю 2013 года работу по формированию и техническому оснащению собственной службы клининга.

2. Председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. и управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. подготовить предложения по штатной численности, техническому оснащению и графику работы сотрудников службы клининга ТСЖ для их рассмотрения на заседании Правления ТСЖ 7 февраля 2013 года.

Голосовали:

Винокурова Л.В.
 Волкова И.А.
 Дранченко Е.В.
 Оселедько А.А.
 Навка Р.А.
 Соколова И.А.
 Ничипорук В.О.
 Решение принято.

	за	против	воздержался	примечание

Председатель Правления

Р.А. Навка