

**ПРОТОКОЛ № 19
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «КОПЕРНИК»**

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

«26» марта 2013 года

Присутствовали члены Правления:

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

Отсутствовали члены Правления:

1. Ничипорук Владимир Олегович
2. Соколова Ирина Анатольевна

Заседание открыто в 17.00 , закрыто в 21.40.

Присутствовали пять избранных членов Правления из семи, кворум имеется.

Приглашены:

1. Лазарева Минзиля Минзагитовна, член ревизионной комиссии ТСЖ
2. Суханова Ирина Борисовна, представитель собственника 28 квартиры (присутствовала при рассмотрении 1и 2 вопросов повестки дня)
3. Федоренко Елена Юрьевна, управляющий ТСЖ
4. Дремух Валерий Иванович, помощник управляющего ТСЖ (ведение протокола)
5. Петракас Владислав, ведущий андеррайтер страховой компании «AIG»
6. Коновалов Владимир, менеджер по работе с корпоративным клиентами страховой компании «AIG»

Повестка дня

1. Отчет об исполнении решений Правления от 26.02.2013 г.
2. О ситуации с частной собственностью на входную группу и галереи 1и 2 этажей ЖК «Коперник»
3. О подготовке предложений Общему собранию собственников помещений ЖК «Коперник» по страхованию гражданской ответственности ТСЖ перед третьими лицами
4. О проведении тендера на выполнение текущих ремонтных работ по дому в 2013 г.
5. О замещении вакантных должностей штатного расписания ТСЖ «Коперник»
6. О предложениях по коммерческому использованию общедомовых помещений ЖК «Коперник»
7. О повестке дня и форме проведения Общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» в апреле 2013 года
8. О предложениях собственника квартиры №31 Марочкина В.И.
9. Разное.
 - 9.1. О правилах курения в ЖК «Коперник»
 - 9.2. О дизайн-проекте рекламных вывесок ресторана «От Кутюр»

По 1 вопросу повестки дня: Отчет об исполнении решений Правления от 26.02.2013 г.

Управляющий Федоренко Е.Ю. сообщила, что во исполнение решений и поручений Правления ТСЖ от 26.02.2013 г. проведена следующая работа:

1. Об исполнении сметы доходов и расходов и финансовом плане на 2013 год (п.2 повестки дня заседания Правления):

- документы, одобренные Правлением ТСЖ, разосланы для ознакомления собственникам помещений ЖК «Коперник» и выложены на сайте ТСЖ;
- вопрос об утверждении документов включен в повестку дня очередного Общего собрания собственников помещений;
- юристом ТСЖ Ангеловой Е.Ю. подготовлен проект типового договора с коммерческими организациями о размещении рекламы на общедомовой территории ЖК «Коперник»;
- проекты договоров о размещении рекламы оформлены и разосланы на подписание руководителям ресторана «От Кутюр», SPA-салона и ООО «Медланж», уже разместившим свои рекламные вывески на фасадах ЖК «Коперник». Договор с рестораном «От Кутюр» подписан его руководителем.

При обсуждении отчета члены Правления поручили управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. и члену Правления Дранченко Е.В. подготовить справку-мониторинг по оценке рекламных мест в ЦАО. На этой основе рекомендовано определить критерий для оценки стоимости размещения рекламы - например, стоимость 1 кв.м. рекламы на фасаде дома, и утвердить этот критерий на Общем собрании собственников помещений для последующего его использования при расчетах стоимости договоров аренды размещения рекламы.

2. О концепции электронной безопасности ЖК «Коперник» (п.3 повестки дня заседания Правления):

- проведены переговоры с представителями фирмы «Хоневелл» по проведению экспертизы УИСП и восстановления системы видеонаблюдения, в том числе по уменьшению предложенной фирмой стоимости выполнения этих работ;
- подготовлены и отправлены на согласование с фирмой «Хоневелл» проекты договоров на выполнение работ по экспертизе УИСП и восстановлению системы видеонаблюдения;
- закуплены бланки гостевых карт, проработаны организационные вопросы подготовки и применения гостевых карт;
- проведена проверка состояния пожарных выходов, выполнены работы по замене в дверных замках личинок, облегчающих открытие дверей изнутри при аварийной ситуации.

3. О вопросах к работе интернет-провайдера Rinet (п.7.3 повестки дня заседания Правления):

- проведена встреча с представителями фирмы Rinet по улучшению качества предоставляемых фирмой услуг собственникам квартир ЖК «Коперник». Пожелание жителей дома-абонентов Rinet модернизировать технологическое оборудование для ускорения скорости передачи данных принято представителями фирмы к сведению.

4. О курении в ЖК «Коперник» (п.7.4 повестки дня заседания Правления):

- подготовлен проект «Правил курения в общедомовых помещениях ЖК «Коперник»;
- вопрос об утверждении «Правил курения в общедомовых помещениях ЖК «Коперник» включен в проект повестки дня очередного Общего собрания собственников помещений.

5. Отчеты по выполнению решений по п.п. 4 - 6, 7-1, 7-2 повестки дня заседания Правления ТСЖ от 26.02.2013 г.) доложены при повторном рассмотрении соответствующих вопросов повестки дня настоящего заседания Правления.

Предложено:

1. Принять информацию управляющего ТСЖ Федоренко Е.Ю. о выполнении решений Правления от 26.02.2013г. к сведению.

Голосовали:

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

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

Решение принято.

По 2 вопросу повестки дня: О ситуации с частной собственностью на входную группу и помещения галереи 1 и 2 этажей ЖК «Коперник».

Анализ судебной практики, проведенный юристом ТСЖ Ангеловой Е.А., показал, что проект судебного иска «О признании права долевой собственности на общее имущество дома», подготовленный по поручению Правления от 26.02.2013 г. юристом Сирдюком А.В. с целью прерывания срока исковой давности претензий по договорам купли-продажи спорных помещений, не решает поставленной задачи. По мнению Ангеловой Е.А. решение о подаче такого иска должно быть принято не Правлением ТСЖ, а Общим собранием собственников помещений ЖК «Коперник».

В ходе длительного обсуждения вопроса рассматривались различные стороны его решения. Все члены Правления были единодушны в том, что не стоит задача обязательного изъятия спорных помещений у их собственников, основная цель вопроса – обеспечить гарантии постоянного и беспрепятственного пользования спорными помещениями всеми жителями дома.

Подача судебного иска о передаче спорных помещений в общедолевою собственность не дает 100% гарантии положительного решения. Поэтому о возможных рисках судебного разбирательства необходимо оповестить собственников помещений ЖК «Коперник».

Собственники спорных помещений, в принципе, готовы договариваться об условиях пользования этими помещениями. В связи с этим, предложено, одновременно с подготовкой иска о передаче спорных помещений в общедолевою собственность, готовить на рассмотрение Общему собранию предложения об условиях сервитута на эти помещения.

Предложено:

1. Вынести на утверждение очередного Общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» предложение об обращении в суд с иском о признании права общедолеговой собственности на спорные помещения.

2. Поручить юристам:

- запросить у архитектора р-на Якиманка историческую справку о проектном предназначении спорных помещений ЖК «Коперник»;

- подготовить справку Общему собранию собственников помещений о возможных рисках, в том числе финансовых, связанных с подачей иска об изъятии спорных помещений в общую долевую собственность.

Голосовали:

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

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

Решение принято.

3. В случае отказа Общего собрания собственников помещений от подачи судебного иска о передаче спорных помещений в общую долевую собственность, вынести на рассмотрение Общего собрания вопрос об утверждении условий сервитута по спорным помещениям.

Голосовали:

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

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

Решение принято.

По 3 вопросу повестки дня: О подготовке предложений Общему собранию собственников помещений ЖК «Коперник» по страхованию гражданской ответственности ТСЖ «Коперник» перед третьими лицами.

Слушали представителей страховой компании ЗАО «AIG», которые сообщили Правлению конкретные предложения фирмы по условиям страхования гражданской ответственности ТСЖ «Коперник» перед третьими лицами.

Управляющий ТСЖ Федоренко Е.Ю. сообщила, что, помимо ранее рассмотренных на заседании Правления ТСЖ от 26.02.2013 г. предложений от страховых компаний ЗАО «AIG» и ОСАО «Ингосстрах», других серьезных предложений по условиям страхования гражданской ответственности ТСЖ перед третьими лицами, не поступило. По ее мнению, несмотря на то, что база правил страхования гражданской ответственности у всех страховых компаний примерно одинакова, предложения ОСАО «Ингосстрах», как крупной фирмы, длительное время работающей на рынке страховых услуг, более приемлемы.

Предложено:

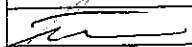
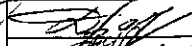
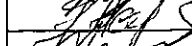

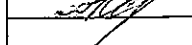
1. Вынести вопрос страхования гражданской ответственности ТСЖ перед третьими лицами на утверждение очередного Общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник».

2. Управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. и члену Правления Дранченко Е.В. подготовить и до начала Общего собрания разослать всем собственникам помещений сравнительную таблицу предложений страховых компаний ЗАО «AIG» и ОСАО «Ингосстрах».

3. Предложить Общему собранию собственников помещений ЖК «Коперник» утвердить договор страхования гражданской ответственности ТСЖ перед третьими лицами с ОСАО «Ингосстрах».

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			

Решение принято.

По пункту 4 повестки дня: О проведении тендера на выполнение текущих ремонтных работ по дому в 2013 г.

Управляющий Федоренко Е.Ю. сообщила, что в целях подготовки к проведению сезонных ремонтных работ на фасадах дома – ремонта плиточного покрытия и герметизации козырьков, проводится мониторинг фирм, выполняющих подобные работы.

Помимо мониторинга фирм, дважды по электронной почте рассылались обращения к собственникам помещений с просьбами предложить для участия в тендере известные им успешные строительные фирмы. Пока таких предложений от собственников помещений не поступило.


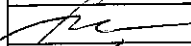
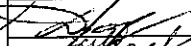
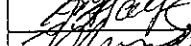
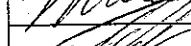
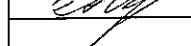
Наиболее интересное предложение по выполнению комплексного ремонта фасада дома поступило от строительной компании ООО «Альянс-групп»: при относительно низких ценах на выполняемые работы в них учтена также стоимость расходных материалов.

Предложено:

1. Поручить управляющему Федоренко Е.Ю. продолжить мониторинг строительных фирм для выполнения ремонтных работ на фасаде дома; о результатах этой работы и принятых решениях оповестить членов Правления в рабочем порядке.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			
			

Решение принято.

По пункту 5 повестки дня: О замещении вакантных должностей штатного расписания ТСЖ «Коперник».

Управляющий Федоренко Е.Ю. сообщила, что подготовлен список кандидатов на замещение вакантных должностей по новому штатному расписанию. В частности, на должность старшего бухгалтера, помимо действующего главного

бухгалтера Кузнецовой Е.В., претендует Двойникова Т.А., имеющая высшее образование и большой опыт работы в должности главного бухгалтера.

На замещение должности главного инженера объекта, помимо действующего главного инженера ТСЖ Морозова И.А., рассматриваются Голованов Вячеслав Иванович, ранее участвующий в конкурсе на замещение должности управляющего ТСЖ, и Корсун Павел Иванович, имеющий большой опыт работы на должности главного инженера в ТСЖ «Созвездие»(м.Сухаревская, Даев переулок, 5). Переговоры с новыми кандидатами на замещение должности главного инженера объекта пока не завершены.

Заявление о переводе на должность ведущего специалиста службы сервиса подал действующий руководитель службы сервиса Волох А.В.

Обсуждается кандидатура действующего ведущего специалиста по СС и СБ Смирнова А.Н. на замещение должности специалиста по СС и СБ (0,5 ставки).

О переводе на должности дежурных техников получены заявления от трех действующих дежурных инженеров ТСЖ. На должность дневного техника претендуют действующие техник-электрик Васильев П.К. и инженер технологического оборудования Соловьев С.М.

На замещение вакантной должности плотника претендует действующий слесарь-краснодеревщик Яшин И.В.

В настоящее время отсутствуют кандидаты на замещение одной вакантной должности специалиста службы сервиса и одной должности дежурного техника.

Работы по подбору кадров должны быть закончены до 18 апреля 2013 года.

Предложено:

1. Назначить согласно нового штатного расписания:
 - 1.1. На должность старшего бухгалтера - Двойникову Татьяну Анатольевну
 - 1.2. На должность ведущего специалиста службы сервиса - Волоха Алексея Владимировича
 - 1.3. На должность специалиста службы сервиса - Леонтьеву Дарью Олеговну
 - 1.4. На должность техника(1/3) – Овчинникова Павла Анатольевича
 - 1.5. На должность техника (1/3) – Поболь Игоря Сергеевича
 - 1.6. На должность техника (1/3) – Антонова Сергея Вячеславовича
 - 1.7. На должность техника (5/2) – Соловьева Сергея Михайловича
 - 1.8. На должность плотника – Яшина Игоря Владимировича
2. Поручить председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. и управляющему Федоренко Е.Ю. провести работу по отбору и назначению работников на оставшиеся вакантные должности нового штатного расписания; о принятых кадровых решениях проинформировать членов Правления до 18 апреля 2013 года в рабочем порядке.

Голосовали:

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

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

Решение принято.

По пункту 6 повестки дня: О предложениях по коммерческому использованию общедомовых помещений ЖК «Коперник».

Управляющий Федоренко Е.Ю. сообщила, что рабочая комиссия, созданная по решению Правления от 26 февраля 2013 г., провела осмотр всех технических помещений дома и подготовила отчет о проделанной работе с предложениями по использованию технических помещений, в том числе в коммерческих целях (отчет прилагается). Согласно ЖК РФ и Уставу ТСЖ принятие решений по коммерческому использованию общедомовых помещений относится к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСЖ.

Предложено:

1. Вынести вопрос о коммерческом использовании общедомовых нежилых помещений на рассмотрение очередного Общего собрания членов ТСЖ.

2. Поручить члену Правления ТСЖ Дранченко Е.В. подготовить для утверждения Общим собранием собственников помещений предложения по стоимости аренды 1 кв.м. общедомовых нежилых помещений, определенных рабочей комиссией к коммерческому использованию.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание

Решение принято.

По пункту 7 повестки дня: О повестке дня и форме проведения Общего собрания членов ТСЖ «Коперник» в апреле 2013 года.

Во исполнение решения Правления ТСЖ от 24.01.2013г. о проведении в апреле 2013 года очередного общего собрания собственников помещений председатель Правления Навка Р.А. представила на рассмотрение проект повестки дня Общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник».

Предложено:

1. Провести Общее собрание собственников помещений ЖК «Коперник» в форме совместного присутствия 18 апреля 2013 года.

2. Утвердить следующую повестку дня Общего собрания:

Повестка дня:

1. *Выборы председателя, секретаря и председателя счетной комиссии Общего собрания*
2. *Утверждение повестки дня и регламента проведения очередного Общего собрания собственников помещений*
3. *О принятии решения об обращении в суд с иском о признании права общедолевой собственности на спорные помещения входной группы и галерей 1 и 2 этажей ЖК «Коперник»*
4. *Об утверждении условий сервитута, предлагаемых для заключения договора с собственником спорных помещений (вопрос будет вынесен на обсуждение при отрицательном решении по вопросу №3 повестки дня)*
5. *Утверждение сметы расходов и доходов на 2013 год*
6. *О внесении изменений в Устав ТСЖ «Коперник»*

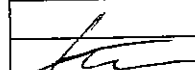
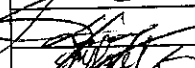
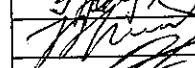

7. Утверждение предложений по страхованию гражданской ответственности ТСЖ перед третьими лицами
 8. Утверждение предложений по коммерческому использованию общедомовых помещений ЖК «Коперник»
 9. Разное

3. В случае, если Общее собрание собственников помещений в форме совместного присутствия не наберет кворума, по вопросам утвержденной повестки дня провести Общее собрание в форме заочного голосования.

4. Поручить управляющему Федоренко Е.Ю. провести организационно-техническую работу по качественной подготовке необходимых документов и своевременному оповещению собственников помещений о повестке дня и дате проведения Общего собрания собственников помещений.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			

Решение принято.

По пункту 8 повестки дня: О предложениях собственника квартиры №31 Марочкина В.И.

В адрес Правления ТСЖ поступило заявление от собственника квартиры №31 Марочкина В.И. с предложением учесть в обязательных платежах собственников помещений, проводимых из расчета 120 руб/кв.м., стоимость отопления квартир.

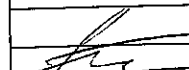

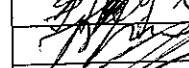
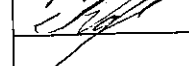
По мнению председателя Правления Навки Р.А. реализация такого предложения поставит собственников помещений в неравные условия и резко сократит бюджетную составляющую, направляемую на обслуживание ЖК «Коперник».

Предложено:

1. Управляющему ТСЖ подготовить ответ Марочкину В.И. о том, что согласно ЖК РФ и решения Общего собрания членов ТСЖ от 01.03.2011 г. обязательные платежи собственников помещений проводятся для оплаты услуг за обслуживание (управление и ремонт) дома и оплату коммунальных услуг по общедомовым нежилым помещениям.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			

Решение принято.

По пункту 9 повестки дня: Разное.

9.1. О правилах курения в ЖК «Коперник»

Предложено:

1. Ознакомить собственников помещений с проектом Правил курения в ЖК «Коперник».
2. Вынести вопрос об утверждении Правил Курения в ЖК «Коперник» на рассмотрение очередного Общего собрания собственников помещений.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			Принять это решение (увеличить ТСН)

Решение принято.

9.2. О дизайн-проекте рекламных вывесок ресторана «От Кутюр».

Правление рассмотрело дизайн-проект рекламных вывесок ресторана «От Кутюр», представленный его руководителями. Дизайн-проект включает 4 рекламных вывески:

- у входной группы
- в холле дома у входа в ресторан
- на углу дома со стороны 3-го Голутвинского переулка
- баннеры на двух колоннах у входа в дом

Предложено:

1. Разрешить установку рекламных вывесок ресторана у входной группы и в холле дома, а также на углу дома со стороны 3-го Голутвинского переулка.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			Согл. принятому решению на собр. собс.

Решение принято.

2. Разрешить временно, сроком на 1 месяц, установку рекламных баннеров на двух колоннах у входа в дом.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание

Решение принято.

3. Управляющему Федоренко Е.Ю. довести принятые решения до сведения руководства ресторана «От Кутюр».

Председатель Правления



Р.А. Навка