

**ПРОТОКОЛ № 23
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «КОПЕРНИК»**

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

«18» сентября 2013 года

Присутствовали члены Правления:

1. Навка Раиса Анатольевна-председатель Правления
2. Волкова Ирина Александровна
3. Дранченко Елена Вадимовна
4. Ничипорук Владимир Олегович
5. Оселедько Александр Алексеевич
6. Соколова Ирина Анатольевна

Заседание открыто в 17.00, закрыто в 21.40.

Присутствовали 6 избранных членов Правления из семи, кворум для проведения заседания Правления ТСЖ имеется.

Приглашены:

1. Федоренко Елена Юрьевна, управляющий ТСЖ
2. Дербенев Николай Александрович, главный инженер объекта
3. Дремух Валерий Иванович, помощник управляющего ТСЖ (ведение протокола)
4. Молчанов Юрий, управляющий помещениями входной группы и галерей 1 и 2 этажей ЖК «Коперник»

Повестка дня

1. О проведении внеочередного Общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» путем совместного присутствия:
 - результаты опроса собственников по итогам встречи собственников помещений 4 июля 2013 года;
 - о Повестке дня Собрания, дате и регламенте Собрания;
 - о подготовке материалов о деятельности ТСЖ «Коперник» к Собранию.
2. Об оформлении правоотношений между ТСЖ «Коперник» и собственником входной группы и галерей 1 и 2 этажей:
 - об итогах проведения анкетирования собственников по вопросу расширения количества и качества услуг;
 - о возможности заключения договора аренды между ТСЖ и собственниками входной группы и помещений галерей 1 и 2 этажей;
 - о заключении договора на оказание услуг консьерж-сервиса между ТСЖ и ЗАО «ПРАЙМ КЛУБ»;
 - о предложениях по предоставлению собственникам помещений дополнительных услуг на коммерческой основе.
3. Информация о восстановительно-ремонтных работах по гидроизоляции и герметизации кровли и ремонту фасадной плитки в летний период.
4. О письме ресторана «ОТ КУТЮР» по размещению рекламных конструкций для организации работы ресторана.

5. О порядке работы Правления ТСЖ в части согласования вопросов по расходованию денежных средств.

6. Об улучшении качества воспроизведения телевизионных каналов в ЖК "Коперник".

7. Разное.

По 1 вопросу повестки дня: О проведении внеочередного Общего собрания собственников помещений ЖК «Коперник» путем совместного присутствия:

- результаты опроса собственников по итогам встречи собственников помещений 4 июля 2013 года;

- о Повестке дня Собрания, дате и регламенте Собрания

- о подготовке материалов о деятельности ТСЖ «Коперник» к Собранию

Председатель Правления ТСЖ Навка Р.А. сообщила, что согласно поручения участников встречи собственников помещений от 04.07.2013 года в период с 19 июля по 13 сентября 2013 года был организован опрос с целью выяснить мнение собственников помещений ЖК "Коперник" по двум вопросам:

1. О выкупе входной группы и помещений галерей 1 и 2 этажей дома в общедомовую собственность.

2. О ежегодном проведении внешнего аудита финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Эти вопросы были внесены в опросный лист, который раздавался собственникам помещений на ресепшен, раскладывался в их персональные почтовые ячейки, трижды - 19.07, 08.08 и 2-3.09 рассылался по электронной почте, причем последний раз с персональным обращением к каждому собственнику. К сожалению, только 13 собственников квартир из 115 передали на ресепшен заполненные опросные листы. Правление ТСЖ считает опрос собственников помещений ЖК «Коперник», проведенный Правлением ТСЖ по поручению участников встречи от 4.07.2013 г., несостоявшимся.

К настоящему времени накопилось много вопросов, решения по которым могут быть приняты только Общим собранием собственников помещений – это вопросы взаимоотношений с собственниками помещений входной группы и галерей 1 и 2 этажей дома, размещения рекламных конструкций на фасаде дома, передача общедомовых помещений в аренду, страхование гражданской ответственности перед третьими лицами и другие. В свою очередь, в оставшееся время до конца года необходимо провести Очередное общее собрание членов ТСЖ для утверждения проекта бюджета на 2013 год, проекта сметы доходов и расходов на 2014 год и решения других важных вопросов. С учетом низкой активности собственников помещений дома и в целях сокращения количества мероприятий, связанных с привлечением собственников помещений, целесообразно провести эти общие собрания одновременно как очередное Общее собрание собственников помещений в форме совместного присутствия.

Предложено:

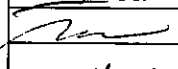
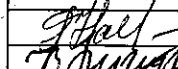
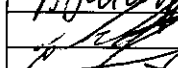
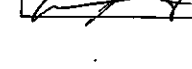
1. Провести очередное Общее собрание собственников помещений в форме совместного присутствия в первой декаде ноября 2013 года.

2. Повестку дня и конкретную дату проведения Общего собрания собственников помещений утвердить на очередном заседании Правления ТСЖ в октябре 2013 года, которое сделать открытым для участия всех желающих собственников помещений.

3. Управляющему Федоренко Е.Ю. заблаговременно разместить сообщение о проведении открытого заседания Правления на сайте ТСЖ, а также сообщить дату проведения и повестку дня очередного заседания Правления всем собственникам помещений по электронной почте.

Голосовали:

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

	за	против	воздержался	примечание
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: Об оформлении правоотношений между ТСЖ «Коперник» и собственниками входной группы и помещений галерей 1 и 2 этажей:

2.1. Об итогах проведения анкетирования собственников по вопросу расширения количества и качества услуг

Во исполнение поручения участников встречи собственников помещений ЖК «Коперник» от 04.07.2013г. управляющий помещениями галерей 1 и 2 этажа, находящимися в частной собственности, Молчанов Ю. подготовил предложения по списку возможных дополнительных услуг собственникам помещений на коммерческой основе. Совместно с управляющим ТСЖ Федоренко Е.Ю. этот список был оформлен в виде анкеты и разослан всем собственникам помещений для голосования. Предоставили заполненные анкеты только 9 собственников помещений и это при том, что управляющим ТСЖ Федоренко Е.Ю. были задействованы все имеющиеся в наличии средства оповещения: бланки анкет раздавались на ресепшен, раскладывалась в почтовые ячейки, рассылалась по электронной почте 31.07 и 8.08 циркулярно всем собственникам помещений, а 2-3.09. 2013г. - с персональным обращением.

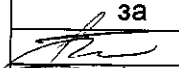
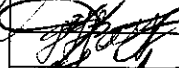
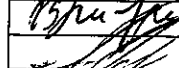
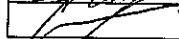
Предложено:

1. Признать голосование по списку возможных дополнительных услуг, предоставляемых собственникам помещений на коммерческой основе, не состоявшимся.

2. Предложения собственников помещений, заполнивших анкеты, учесть в дальнейшей работе по расширению перечня дополнительных услуг, предоставляемых собственникам помещений ЖК «Коперник».

Голосовали:

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

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

Решение принято.

2.2. О возможности заключения договора аренды между ТСЖ и собственниками входной группы и помещений галерей 1 и 2 этажей.

Отказ значительной части собственников помещений ЖК «Коперник» от выкупа входной группы и галерей 1 и 2 этажа в общедолевую собственность вынуждает рассмотреть вопрос об аренде этих помещений. Большинство членов Правления высказалось за аренду ТСЖ рассматриваемых помещений. В ходе обсуждения вопроса были высказаны сомнения о возможности заключения договора аренды помещений в условиях, когда Свидетельство о собственности на эти помещений опротестовано в суде по исковому заявлению одного из собственников помещений ЖК «Коперник».

Предложено:

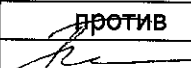
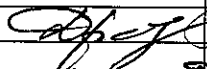
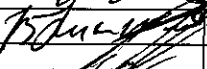
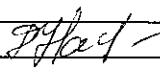
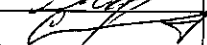


1. Включить в повестку дня Очередного Общего собрания вопрос о заключении договора аренды ТСЖ с собственниками входной группы и помещений галерей 1 и 2 этажа по предложенной собственниками льготной ставке 1рубль за квадратный метр

2. Поручить Дранченко Е.В. оценить финансовое бремя для ТСЖ по всем платежам арендуемых помещений. При просчете, помимо стоимости аренды и коммунальных платежей, учесть возможные затраты на закупку мебели и оборудования для арендуемых помещений, на ремонт и обслуживание этих помещений.

3. Поручить юристу ТСЖ Ангеловой Е.А. подготовить заключение о возможности подписания ТСЖ договора аренды рассматриваемых помещений в условиях судебного разбирательства по этим помещениям.

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			
			

Решение принято.

2.3. О заключении договора на оказание услуг «консьерж-сервис» между ТСЖ и ЗАО «ПРАЙМ КЛУБ».

Правление ТСЖ рассмотрело коммерческие предложения от компании «ПРАЙМ КЛУБ» по предоставлению собственникам помещений ЖК «Коперник» широкого спектра услуг «консьерж-сервис», включающих бесплатный и платный пакеты услуг.

Бесплатный пакет услуг включает расширенный функционал сотрудников ресепшен ТСЖ «Коперник» и предоставляется всем собственникам помещений. Для реализации такого пакета услуг фирма предоставляет на ресепшен двух своих сотрудников, заработная плата которым (45 тыс.руб. ежемесячно) выплачивается ТСЖ по договору с компанией «ПРАЙМ КЛУБ».

Платный пакет услуг предусматривает целый ряд сервисов, включающих организацию путешествий и отдыха, информационную поддержку, а также решение любых вопросов, в том числе эксклюзивных, связанных с медициной, страхованием всех сфер деятельности, арендой и покупкой недвижимости. Такой

пакет услуг предоставляется каждому собственнику помещений ЖК «Коперник» по отдельному договору с компанией «Прайм Клуб». Стоимость полного пакета услуг с возможностью круглосуточного сервиса по всем категориям запросов и услугами персонального ассистента составляет 900 евро/месяц.

Предложено:

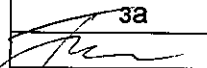
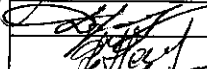
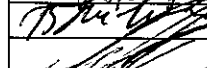
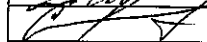


1. Предложить компании «ПРАЙМ КЛУБ» провести в ЖК «Коперник» 2-3 недельную презентацию предоставления «консьерж-услуг» без оплаты со стороны ТСЖ.

2. Управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. на время презентации принять меры по исключению распространения среди сотрудников компании «ПРАЙМ КЛУБ» персональных данных собственников помещений.

3. При получении положительных откликов собственников помещений на презентацию «консьерж-услуг» поручить председателю Правления ТСЖ Навке Р.А. заключить соответствующий договор с компанией «ПРАЙМ КЛУБ».

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			
			

Решение принято.

2.4. О предложениях по предоставлению собственникам помещений дополнительных услуг на коммерческой основе.

Собственники помещений ЖК «Коперник», заполнившие анкеты (см.п.2.1 настоящего протокола), единодушно хотели бы получать хозяйственно-бытовые услуги прачечной, химчистки, ремонта одежды и обуви. В связи с этим Молчанов Ю. предложил разместить пункт приема прачечной и химчистки между раздвижными дверями входной группы. В ходе обсуждения вопроса такое местоположение пункта приема было признано неприемлемым. Возражения были высказаны также по поводу предложения Молчанова Ю. планировать предоставление услуг пункта приема всем желающим, а не только собственникам помещений ЖК «Коперник».

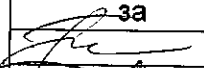
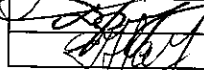
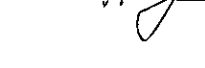
Предложено:

1. Одобрить предложение о размещении в доме пункта приема прачечной и химчистки.



2. Управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. совместно с Молчановым Ю. подготовить к очередному заседанию Правления ТСЖ предложения по размещению и организации работы в доме пункта приема прачечной и химчистки с условием предоставления его услуг только собственникам помещений ЖК «Коперник».

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			

Ничипорук В.О.
Оселедько А.А.
Соколова И.А.

Решение принято.

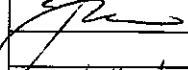
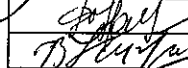



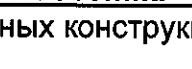
По 3 вопросу повестки дня: Информация о восстановительно-ремонтных работах по гидроизоляции и герметизации кровли и ремонту фасадной плитки в летний период (Федоренко Е.Ю., Дербенев Н.А.).

Предложено:

1. Принять информацию управляющего ТСЖ Федоренко к сведению.
2. Разместить отчет о выполненных работах по ремонту и герметизации кровли и фасада дома на сайте ТСЖ.

Голосовали:

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 4 вопросу повестки дня: О письме ресторана «ОТ КУТЮР» по размещению рекламных конструкция для организации работы ресторана.

На имя Председателя Правления ТСЖ поступило письмо от генерального директора ООО "Художественный театр им. С. Параджанова" с просьбой дать предварительное решение по размещению на двух кирпичных колоннах, обозначающих вход в ресторан двух рекламных конструкций – световых коробов высотой 5метров, шириной 40 см, толщиной 4 см.



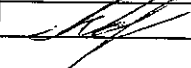
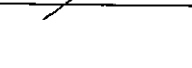


В ходе обсуждения вопроса о размещении рекламных конструкций на фасаде дома мнения членов Правления разделились.

Предложено:

1. Согласиться с предложением ресторана разместить его рекламные конструкции на колоннах, обозначающих вход в ресторан, уменьшив при этом на треть размеры рекламных конструкций по высоте.
2. Согласиться с предложением ресторана только в том случае, если рекламные конструкции будут согласованы в установленном законом порядке

Голосовали:

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

	за	против	воздержался	примечание
				
				
				
				
				
				

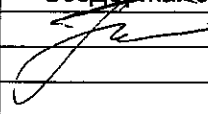
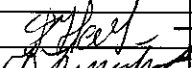
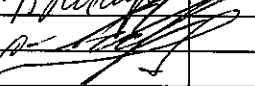
Решение принято.

Предложено:

1. Согласиться с предложением ресторана разместить его рекламные конструкции строго напротив входа в ресторан, уменьшив при этом на треть размер конструкций по высоте.

Голосовали:

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

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

Решение принято.

По 5 вопросу повестки дня: О порядке работы Правления ТСЖ в части согласования вопросов по расходованию денежных средств.

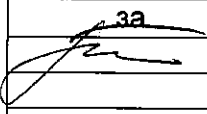
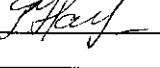
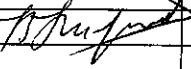
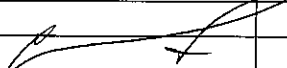
Волкова И.А., обратила внимание членов Правления на то, что в летний период была проведена работа по закупке и оформлению растениями внутреннего дворика дома, но средств на это было затрачено больше, чем планировалось.

Предложено:

1. Рекомендовать Председателю Правления Навке Р.А. информировать членов Правления в рабочем порядке о всех значимых работах, планируемых к выполнению в оперативном порядке, и не выходить за пределы установленных сметных расходов без достаточных оснований.

Голосовали:

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

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

Решение принято.

По 6 вопросу повестки дня: Об улучшении качества воспроизведения телевизионных каналов в ЖК "Коперник".

В последнее время участились жалобы собственников квартир на низкое качество воспроизведения в доме телевизионных программ. Волкова И.А. сообщила, что у нее имеются предложения от нескольких фирм по установке в доме оборудования, обеспечивающего существенное повышение качества приема государственных телевизионных каналов без дополнительной ежемесячной оплаты.

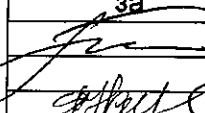
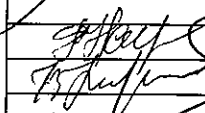
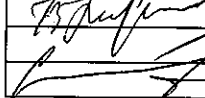
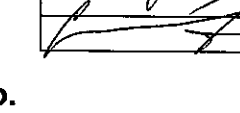

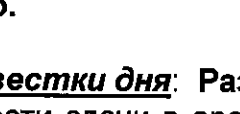
Предложено:

1. Принять информацию Волковой И.А. к сведению.
2. Поручить Ничипорuku В.О. детально проработать предоставленные Волковой И.А. предложения фирм по закупке оборудования для улучшения

качества телевизионного вещания в доме и сообщить членам Правления о своих выводах для принятия в дальнейшем консолидированного решения.

Голосовали:

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 7 вопросу повестки дня: Разное.

7.1. О возможности сдачи в аренду свободных площадей в паркинге дома для размещения мотосредств собственников помещений.

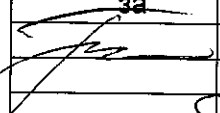
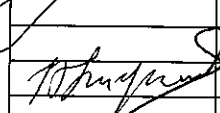
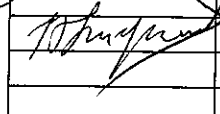
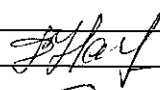
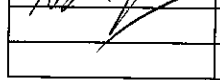
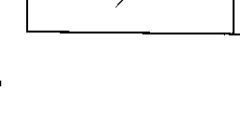


Слушали Ничипорука В.О., который сообщил, что на паркинге дома есть общедомовые площади, на которых можно размещать мотосредства собственников помещений и которые можно сдавать в аренду для получения дополнительных доходов.

Предложено:

1. Одобрить предложение Ничипорука В.О.
2. Поручить управляющему ТСЖ Федоренко Е.Ю. подготовить и передать председателю Правления ТСЖ данные по количеству возможных парковочных мест для размещения мотосредств на общедомовых площадях паркинга дома.
3. При наличии в паркинге достаточного количества таких парковочных мест включить в повестку дня очередного Общего собрания собственников помещений вопрос о возможности и условиях сдачи таких парковочных мест в аренду собственникам помещений ЖК «Коперник».

Голосовали:

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

за	против	воздержался	примечание
			
			
			
			
			
			

Решение принято.

Председатель Правления



Р.А. Навка