

Протокол заседания правления № 12/2025

14.01.2025 г.

г. Красногорск

Присутствующие члены Правления: Трофимов Г.А., Константинова Я.Э., Бондаренко Л.В., Кузнецов В.И.

Повестка заседания:

1. Отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г
2. Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г.
3. Согласование внесения изменений в бюджет на 2024 год по статье «Оплата труда» в связи с принятием на работу дополнительного персонала для усиления контроля над улучшением качества выполнения работ по подготовке дома к осенне-зимнему периоду.

По Вопросу № 1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г.

Отчет о работе Председателя Правления:

1. Работа с должниками по погашению задолженности. Результат – частичное погашение долгов.
2. Работа с Рузским РО по поводу выполнения условий договора (вывоза мусора).
3. Оформление актов ввода приборов учета ХВС и ГВС.
4. Продолжение работы с «Ителма» по замене элементов питания в приборах учета ТЭ по гарантийным обязательствам, получены и заменены элементы питания (8 шт.) на вышедших из строя приборов учета.
5. Организация работы по восстановлению работоспособности шлагбаумов: шлагбаумы №1, № 2, №3, № 4.
6. Приобретение материалов и оборудования для выполнения услуг по содержанию и ремонту МКД. Заключение договоров на поставку материалов и оборудования.
7. Работа с АО «Мосэнергосбыт» по вопросу снятия показаний с электросчетчиков и ввода АСКУПЭ, заключение дополнительного соглашения на приборы учета электрической энергии на нежилые помещения. Разбор проблем по задолженности нежилых помещений.
8. Подготовка и заключение договоров на оказание услуг ТСЖ с новыми собственниками.
9. Взаимодействие с администрацией Красногорска по вопросу уборки и содержания придомовой территории.
10. Взаимодействие с участковым уполномоченным по вопросам правопорядка в доме и на придомовой территории.
11. Взаимодействие с администрацией по вопросу реконструкции Живописной набережной и демонтажа общественного туалета у 1го подъезда со стороны набережной.
12. Организация работ по замене отводов на полотенцесушители.
13. Организация работ по пуску отопления, развоздушиванию систем.

Отчет о работе инженера и технической службы:

№ п./п.	Выполненная работа за 4 квартал 2024 года
	АВАРИЙНАЯ РАБОТА
1	Устранение протечки на тех.этаже 7 подъезда – ливневая канализация

2	Устранение протечки в нежилом помещении (Фотостудия)
3	Устранение течи на канализационном стояке кв.98
4	Устранение протечки в туалете кв.162
ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ	
1	- Ежедневный обход и проверка состояния тепло-водо-снабжающего оборудования, вентиляции и электрооборудования.
2	-Уборка территории от мусора, уход за зелеными насаждениями.
3	- Наблюдение и контроль за температурными швами дома.
4	- Ежедневный обход подвала и тех. этажа с проверкой протечек
5	Контроль и настройка параметров работы инженерных систем дома
6	Организация работы консьержной службы (пропускная система, уборка подъездов)
7	Уборка снега у входных групп подъездов, в арках, на тротуарах, отмоستках, проезжей части дорог и парковочных карманах
8	Уборка снега и наледи с козырьков крыши над арками и с крыш лоджий
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	
1	Ремонт и покраска подоконников запасного выхода на всех этажах 5-го подъезда.
2	Косметический ремонт лифтового холла 8 подъезда 7 этаж.
3	Косметический ремонт квартирного холла 8 подъезда 7 этаж
4	Локальный ремонт поврежденных стен 3 подъезда
5	Ремонт входной двери со стороны набережной 8 подъезд
6	Ремонт напольной плитки 6 подъезд 5 этаж
7	Установка батареи отопления кв.81
8	Ремонт доводчика входной двери в 7 подъезде.
9	Ремонт плинтуса (плитка) входной группы 3-го подъезда.
10	Покраска стены в квартирном холле 8 подъезда у кв.168
11	Локальные кровельные работы на крыше 7 подъезд.
12	Утепление душевой кабины консьержной 5-го подъезда.
13	Ремонт фасадной панели 6 подъезда
14	Герметизация проемов для исключения попадания птиц в подкрышное пространство квартирных лоджий собственников.
ЭЛЕКТРИКА	
1	Замена ламп освещения входной группы 1-го подъезда
2	Электр.работы в кв.24, 161,116
3	Замена светильников 2 подъезд 3 этаж
4	Замена сгоревших ламп в подвальном помещении (5 ламп)
5	Ремонт светильника входной группы 2-го подъезда
6	Замена УЗО и 4-х автоматов в щитке 4-го подъезда на техническом этаже
7	Снятие и передача показаний приборов учета электроэнергии
САНТЕХНИКА	
1	Устранение гула в стояке кв.96 -126
2	Устранение течи в соединении теплосчетчика кв.170
3	Замена регулятора давления в кв.122
4	Устранение течи кв.3
5	Устранение засора кв.39
6	Пуск отопления в кв.129
7	Завершение работ по выравниванию и дополнительному крепежу канализационных коммуникаций в подвале (1 и 2-й подъезды)
8	Установка водонагревателя в душевой консьержной 1 подъезда
9	Ремонт сантехники в консьержной 7 подъезда.

10	Ремонтные (сварочные) работы по замене и заварке отводов на полотенцесушители на стояках горячего водоснабжения в кв.69 и усиление швов стояка ГВС.
11	Снятие и передача показаний водосчетчиков и теплосчетчиков
12	Замена сгонов в подвальном помещении 3 подъезд
	ПРОЧЕЕ
1	Установка ковриков противоскольжения у входов в подъезды.
2	Установка демонтированных столбиков на тротуаре у 8 подъезда
3	Установка ручки на окно 2 этажа 1 подъезда
4	Установка обувных щеток 1-8 подъездов
5	Ремонт трактора – ремонт гидравлической системы.
6	Контроль и обслуживание системы видео- наблюдения проездов вокруг дома.
7	Контроль и обслуживание системы обнаружения протечек и пожарной безопасности в подвале дома
	СЕЗОННАЯ РАБОТА
1	Уборка проезжей части и парковок вокруг дома
2	Подготовка растений к зимнему периоду – подкормка, обрезка, укрытие
	РЕМОНТ ШЛАГБАУМОВ
1	Ремонт 3 шламбаума, ремонт вызывной панели 3 шламбаума.
2	Ремонт стрелы и вызывной панели 3-го шламбаума
2	Ремонт антивандального шламбаума с заменой двигателя и 8 датчиков.

Голосование: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г

ФИО	За	Против	Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.			
Константинова Я.Э.			
Кузнецов В.И.			

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» _____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

Принятое решение: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г

Вопрос №2. Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г

БЮДЖЕТ 2024 года

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	4 квартал		
Водоотведение (ИПУ)	230 000,00 Р	292 042,88	298 314,84
Вывоз мусора	252 882,69 Р	316 759,38	370 768,64
Вывоз мусора доплата за 2022г.			3 499,33
Домофон	24 120,00 Р	24 117,42	29 108,95

Обслуживание шлагбаумов	188 100,00 Р	188 090,33	222 015,32
ОДН электрика	148 827,00 Р	149 475,28	179 390,43
Охрана	43 200,00 Р	43 197,42	50 917,22
Служба консьержей	805 143,00 Р	805 094,96	945 720,93
Содержание и текущий ремонт	2 221 340,00 Р	2 221 184,69	2 594 616,78
Холодная вода (ИПУ)	158 000,00 Р	198 834,38	210 626,26
Доп. услуги	10 000,00 Р		691,91
Доход от аренды рекламных мест	32 400,00 Р	32 400,00	32 400,00
Размещение рекламы на фасаде здания	6 000,00 Р	1 500,00	1 500,00
ИТОГО	4 120 012,69 Р	4 272 696,74	4 939 570,61
капитальный ремонт		1 026 214,60	1 112 399,79
Коммиссионное вознаграждение ТСЖ		5 969,67	7 122,16
пени		12 338,79	15 126,15
		5 317 219,80	6 074 218,71

План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.10.2024 по 31.12.2024

Статья затрат	4 кв. 24		
Источник	План	Факт	Отклонение
Регистратор			
Взносы на Содержание и ТО	2 167 489,88	2 172 903,07	-5 413,19
Доплата тех.персоналу (консьержам)	158 400,00	149 403,00	8 997,00
Материалы и ремонт	150 000,00	69 858,57	80 141,43
Налоги	244 432,97	263 841,09	-19 408,12
Оплата труда	450 000,00	527 885,16	-77 885,16
Почта, телефон	499,97	33,00	466,97
Программно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ	48 907,03	63 741,00	-14 833,97
Прочие расходы (покупка растений, поверка теплосчетчиков. Ремонт орг.техники, обучение персонала)	45 000,00	78 920,00	-33 920,00
Расходы на обслуживание трактора	7 500,00	12 496,00	-4 996,00
Ремонт арок (закрепление и замена отвалившихся плиток и т.д.)	25 000,03	10 000,00	15 000,03
Ремонт входной группы 2-го, 6-го подъезда	19 999,97		19 999,97
Содержание лифтов + ТО	149 749,97	135 281,52	14 468,45
Технический персонал	817 500,00	813 131,00	4 369,00
Услуги кредитных организаций	16 249,97	12 094,00	4 155,97
Хозяйственные и канцелярские расходы	26 749,97	36 218,73	-9 468,76
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	7 500,00		7 500,00
Коммунальные услуги	557 441,25	671 733,84	-114 292,59
Водоснабжение	424 999,97	481 047,95	-56 047,98
Электроэнергия	132 441,28	190 685,89	-58 244,61
Обслуживание подъездов	1 125 345,47	1 144 590,55	-19 245,08
Взносы на охрану	43 200,00	43 200,00	0,00
Вывоз мусора	252 882,47	274 677,55	-21 795,08
Домофон	24 120,00	21 570,00	2 550,00
Услуги консьержей	805 143,00	805 143,00	0,00
Обслуживание шлагбаумов	184 500,00	63 920,00	120 580,00
Обслуживание шлагбаумов	34 500,00	34 500,00	0,00
Ремонт шлагбаума , замена поврежденных элементов	150 000,00	22 100,00	127 900,00
Итого	4 034 776,60	4 053 147,46	-18 370,86

1. Перерасход по статье «Оплата труда» вызван принятием на работу слесаря-сантехника Чушева С.П., которое было обусловлено целью усиления контроля над улучшением качества выполнения работ по подготовке дома к осенне-зимнему периоду; принятием на

работу дворника Юлдошева Э. для выполнения работ по уборке снега на прилегающей к дому территории, в связи с выпадением обильных снежных осадков; выплатой премии сотрудникам ТСЖ (27 948 руб.) по итогам работы за 2024 год.

2. Перерасход по статье «Программно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ» вызван необходимостью обновления сайта ТСЖ, который не обновлялся несколько лет.

3. Перерасход в статье «Прочие расходы» вызван оплатой работ по подготовке растений придомовой территории к осенне-зимнему сезону (обрезка, подкормка, приобретение укрывного материала). Протокол заседания правления № 11/2024 п.3 (о внесении изменений в бюджет).

4. Перерасход по статье «Расходы на обслуживание трактора» вызван выходом из строя гидравлической системы – проведен ремонт.

5. Перерасход по статье по фактическому начислению за коммунальные услуги вызвано повышением тарифов с 01.07.2024 (электроэнергия, водо- и теплоснабжение)

6. Перерасход по статье «Хозяйственные и канцелярские расходы» вызван увеличением стоимости материалов.

7. Перерасход по статье «Вывоз мусора» в связи с дополнительным вывозом крупногабаритного мусора – 2 контейнера по 8 м3.

В целом перерасход по бюджету за 4-й квартал составил -18 370,86 руб.

По итогу 2024 года перерасхода бюджета не допущено.

Голосование: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г

ФИО	За	Против	Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.			
Константинова Я.Э			
Кузнецов В.И.			

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» _____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

Принятое решение: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2024 года: октябрь-декабрь 2024г

ФИО	За		Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.			
Константинова Я.Э			
Кузнецов В.И.			

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» _____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

Вопрос №3. *Согласование внесения изменений в бюджет 2024г по статье «Оплата труда» в связи с принятием на работу дополнительного персонала для усиления контроля над улучшением качества выполнения работ по подготовке дома к осенне-зимнему периоду.*

В бюджете на 2024 г средства на эти виды работ не предусмотрены. Для обеспечения усиления контроля над улучшением качества выполнения работ по подготовке дома к

осенне-зимнему периоду необходимо привлечение дополнительного персонала для решения возникших проблем. Согласовать перерасход и увеличение ФОТ в 2024 году по статье «Оплата труда» в сумме 176648 рублей за счет экономии по статье «Обслуживание шлагбаумов» и вынести вопрос на утверждение собственниками помещений перераспределения денежных средств на очередном общем собрании собственников.

Голосование: Утвердить *Согласование внесения изменений в бюджет по статье «Оплата труда» на 2024г*

ФИО	За	Против	Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.			
Константинова Я.Э			
Кузнецов В.И.			

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» _____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

Принятое решение: *Согласовать внесение изменений в бюджет по статье «Оплата труда» на 2024г*

ФИО	За		Воздержался
Трофимов Г.А.	✓		
Бондаренко Л.В.			
Константинова Я.Э			
Кузнецов В.И.			

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» _____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:

	Трофимов Г.А
	Бондаренко Л.В.
	Константинова Я.Э
	Кузнецов В.И.