

Протокол заседания правления № 11/2024

18.10.2024 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 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г
2. Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г
3. Внесение изменений в бюджет по статье расходов Прочее на выполнение работ ландшафтного дизайнера по подготовке растений и кустарников к зимнему периоду и оплату поверки и приобретение новых датчиков для теплосчетчиков.

По Вопросу № 1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 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 (6 шт.) на вышедшие из строя приборы учета.
5. Организация работы по восстановлению работоспособности шлагбаумов: (шлагбаум № 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 замены электросчетчиков и ввода АСКУПЭ, заключение дополнительного соглашения на приборы учета электрической энергии на нежилые помещения.
8. Подготовка и заключение договоров на оказание услуг ТСЖ с новыми собственниками.
9. Взаимодействие с администрацией Красногорска по вопросу уборки и содержания придомовой территории (покос травы и уборка территории вдоль гаража и со стороны набережной).
10. Взаимодействие с участковым уполномоченным по вопросам правопорядка в доме и на придомовой территории.
11. Взаимодействие с администрацией по вопросу реконструкции Живописной набережной и переноса общественного туалета.
12. Организация подготовки дома к отопительному сезону 2024-2025гг, получение паспорта готовности дома к отопительному сезону.
13. Организация работ по замене отводов на полотенцесушители.

Отчет о работе инженера и технической службы:

№ п.п.	Выполненная работа за 3 квартал 2024 года
-----------	---

	АВАРИЙНАЯ РАБОТА
	Поиск и устранение течи воды по стояку кв.кв.3-23
	ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ
1	- Ежедневный обход и проверка состояния тепло-водо-снабжающего оборудования
2	-Уборка территории от мусора, покос травы, уход за зелеными насаждениями.
3	- Подкраска металлических конструкций входных групп подъездов, подоконников и парапетов
4	- Наблюдения за температурным швом дома
5	- Ежедневный обход подвала и тех. этажа с проверкой протечек
6	Контроль и настройка параметров работы инженерных систем дома
7	Организация работы консьержной службы (пропускная система, уборка подъездов)
	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1	Ремонт входной группы (запасной выход и вход) подъезда № 2 (замена плитки, установка ограждений из нержавеющей стали).
2	Ремонт крыльца 6 подъезд запасной выход (замена плитки, покраска ограждений)
3	Косметический ремонт 1-го этажа 2 подъезда (покраска стен)
4	Ремонт входа в офис ТСЖ (замена плитки, выравнивание лестницы, покраска ограждений)
5	Ремонт козырьков кв.№129,130,131
6	Ремонт ограждений газонов (сварочные работы) у ТП напротив магазина Красное и Белое.
7	Шлифовка и покраска перил у офиса ТСЖ и 6 подъезда
8	Повторный ремонт ограждений газонов напротив магазина Красное и Белое.
	ЭЛЕКТРИКА
1	Замена светильников 2 подъезд 3 этаж
2	Замена лампочек 1 подъезде входная группа
3	Проверка и замена ламп освещения на техническом этаже и подвальном помещении.
4	Замена элементов питания в индивидуальных приборах учета отопления 6 штук
5	Снятие и передача показаний приборов учета электроэнергии
	САНТЕХНИКА
1	Ремонтные (сварочные) работы по замене или заварке отводов на полотенцесушители на стояках горячего водоснабжения в 8 квартирах в соответствии с графиком.
2	Замена сгонов, тройников, кранов подъездов №№ 1,2
3	Монтаж душевой кабины в консьержной подъезда № 5 (сварочные, плиточные, сантехнические и отделочные работы)
4	Установка и ремонт унитаза в консьержной подъезда № 3
5	Проверка коммуникаций к ОЗП: замена кранов, воздухоотводчиков, предварительное наполнение и установка под рабочее давление системы отопления
6	Пуск теплоснабжения, развоздушивание системы, устранение подтеканий в местах соединения трубопроводов, контроль состояния подвальных и внутриподъездных коммуникаций.
7	Устранение шумовой жалобы-гула стояка кв.110-126
8	Поиск причины слабой циркуляции ГВС стояка кв.№№ 3-23
9	Снятие и передача показаний водосчетчиков и теплосчетчиков
	ПРОЧЕЕ
1	Уборка мусора из подвального помещения и тех.этажа

2	Ремонт трактора- заднее колесо, гидравлика, покраска трактора, замена ламп накаливания
3	Очистка от грязи и мха кровли лифтовых шахт на крыше здания
4	Замена уличных урн (демонтаж-монтаж на новые)
5	Поддержка работы сайта ТСЖ, программы 1С
6	Контроль и обслуживание системы видео- наблюдения проездов вокруг дома.
СЕЗОННАЯ РАБОТА	
1	Покос травы на придомовой территории
2	Уборка проезжей части и парковок вокруг дома
3	Удаление засохшего куста возле подъезда № 1
4	Полив растений и деревьев на придомовой территории, подрезка веток деревьев
РЕМОНТ ШЛАГБАУМОВ	
1	Ремонт и регулировка шлагбаумов № 3 ,4 повторно
2	Ремонт системы диспетчеризации шлагбаума № 1

Голосование: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г

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

Голосовали: «ЗА» ____; «ПРОТИВ» ____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ____

Принятое решение: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г

Вопрос №2. Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г

БЮДЖЕТ 2024 года

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	3 квартал		
Водоотведение (ИПУ)	230 000,00 Р	371 227,93	246 332,06
Вывоз мусора	252 882,69 Р	316 256,42	285 139,05
Вывоз мусора доплата за 2022г.			
Домофон	24 120,00 Р	24 120,00	22 962,24
Обслуживание шлагбаумов	188 100,00 Р	188 100,00	183 245,86
ОДН электрика	148 827,00 Р	149 381,49	147 636,24
Охрана	43 200,00 Р	43 200,00	42 180,07
Служба консьержей	805 143,00 Р	805 142,52	806 168,73
Содержание и текущий ремонт	2 221 340,00 Р	2 221 339,68	2 087 206,53
Холодная вода (ИПУ)	158 000,00 Р	234 953,62	170 780,99
Доп. услуги	10 000,00 Р	2 000,00	
Доход от аренды рекламных мест	32 400,00 Р	32 400,00	32 400,00
Размещение рекламы на фасаде здания	6 000,00 Р	3 000,00	1 500,00

ИТОГО	4 120 012,69 ₽	4 391 121,66	4 025 551,77
капитальный ремонт		874 243,80	782 882,14
Коммиссионное вознаграждение ТСЖ		5 970,00	4 548,58
пени		8 763,88	10 119,80
		5 280 099,34	4 823 102,29

План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.07.2024 по 30.09.2024

Статья затрат	3 кв. 24		
Источник	План	Факт	Отклонение
Регистратор			
Взносы на Содержание и ТО	2 167 490,04	2 295 917,71	-128 427,67
Доплата тех.персоналу (консьержам)	158 400,00	149 403,00	8 997,00
Материалы и ремонт	150 000,00	70 924,50	79 075,50
Налоги	244 433,01	258 239,37	-13 806,36
Оплата труда	450 000,00	520 062,41	-70 062,41
Почта, телефон	500,01	31,00	469,01
Программно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ	48 906,99	50 948,46	-2 041,47
Прочие расходы (покупка растений, проверка теплосчетчиков, ремонт орг.техники, обучение персонала)	45 000,00	87 970,99	-42 970,99
Расходы на обслуживание трактора	7 500,00	3 787,50	3 712,50
Ремонт арок (закрепление и замена отвалившихся плиток и т.д)	24 999,99	16 287,33	8 712,66
Ремонт входной группы 2-го, 6-го подъезда	20 000,01	59 686,67	-39 686,66
Содержание лифтов + ТО	149 750,01	201 488,93	-51 738,92
Технический персонал	817 500,00	842 190,00	-24 690,00
Услуги кредитных организаций	16 250,01	12 085,12	4 164,89
Хозяйственные и канцелярские расходы	26 750,01	22 812,43	3 937,58
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	7 500,00	0,00	7 500,00
Коммунальные услуги	557 441,25	665 549,52	-108 108,27
Водоснабжение	425 000,01	519 424,99	-94 424,98
Электроэнергия	132 441,24	146 124,53	-13 683,29
Обслуживание подъездов	1 125 345,51	1 094 741,84	30 603,67
Взносы на охрану	43 200,00	43 200,00	0,00
Вывоз мусора	252 882,51	224 828,84	28 053,67
Домофон	24 120,00	21 570,00	2 550,00
Услуги консьержей	805 143,00	805 143,00	0,00
Обслуживание шлаббаумов	184 500,00	58 387,00	126 113,00
Обслуживание шлаббаумов	34 500,00	34 500,00	0,00
Ремонт шлаббаума, замена поврежденных элементов	150 000,00	23 887,00	126 113,00
Итого	4 034 776,80	4 114 596,07	-79 819,27

Перерасход по зарплате сотрудников ТСЖ вызван оплатой отпускного периода и до конца года –выровняется, то же самое по отклонению в статье –налоги.

Отклонение по расходам на технический персонал вызвано проведением работ по замене резьб (отводов на полотенцесушители) и оплаты работы сварщика.

Отклонение по фактическому начислению за коммунальные услуги вызвано повышением тарифов с 01.07.2024 (электроэнергия, водо- и теплоснабжение)

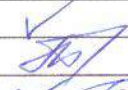
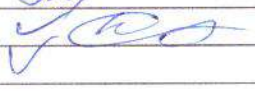
Отклонение на содержание лифтов и ТО вызвано дополнительными расходами на освидетельствование лифтов и обязательным страхованием, заменой двигателя лифта во 2м подъезде (в бюджет 2025 года необходимо заложить реальные затраты на содержание лифтов)

В статье ремонт входной группы 2-го и 6-го подъездов отклонение вызвано тем, что деньги в бюджете были заложены равномерно по кварталам на год 80000 руб., работа фактически выполнена в 3-м квартале.

По статье прочие расходы отклонение вызвано непредвиденными расходами на поверку теплосчетчика и замену датчиков, не прошедших поверку, на новые, а также закупки растений вместо засохших после зимы.

В целом баланс по бюджету за 3-й квартал положительный (без перерасходов).

Голосование: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г

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

Голосовали: «ЗА» ____; «ПРОТИВ» ____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ____

Принятое решение: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2024 года: июль-сентябрь 2024г

Вопрос № 3. Внесение изменений в бюджет по статье расходов Прочее на выполнение работ ландшафтного дизайнера по подготовке растений и кустарников к зимнему периоду в размере 74 000 руб. и на оплату поверки и приобретение новых датчиков для теплосчетчиков.

В бюджете на 2024 г средства на эти виды работ не предусмотрены. Для обеспечения сохранности растений на придомовой территории в зимний период необходимо провести профилактические работы (обработка, подкормка, обрезка и формирование) специалистом-ландшафтным дизайнером. Стоимость выполняемых работ 74 000 руб.

В связи с отрицательным результатом очередной поверки УУТЭ ВИСТ необходимо было приобретение новых датчиков для общедомового теплосчетчика для жилых помещений на сумму 42 970 руб. и повторно провести поверку.

Предложение: перенести из статьи Материалы и ремонт, где есть экономия по итогам работы за 1 и 3 квартал в статью Прочие в размере 74 000 руб. на выполнение работ ландшафтного дизайнера по подготовке растений и кустарников к зимнему периоду и 42 970 руб. на оплату поверки и приобретение новых датчиков для теплосчетчиков.

Голосование: Утвердить внесение изменений в бюджет по статье расходов «Прочее» на выполнение работ ландшафтного дизайнера по подготовке растений и кустарников к зимнему периоду в размере 74 000 руб. и на оплату поверки и приобретение новых датчиков для теплосчетчиков в размере 42 970 руб. Перенести экономию по итогам работы за 1 и 3 квартал из статьи «Материалы и ремонт» в статью «Прочее».

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

Голосовали: «ЗА» ____; «ПРОТИВ» ____; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ____

Принятое решение: Утвердить внесение изменений в бюджет по статье расходов «Прочее» на выполнение работ ландшафтного дизайнера по подготовке растений и кустарников к зимнему

периоду в размере 74 000 руб. и на оплату поверки и приобретение новых датчиков для теплосчетчиков в размере 42 970 руб. Перенести экономию по итогам работы за 1 и 3 квартал из статьи «Материалы и ремонт» в статью «Прочее».

ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:



Трофимов Г.А

Бондаренко Л.В.

Константинова Я.Э

Кузнецов В.И.