

## Протокол заседания правления № 4

15.08.2023 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 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 г.
2. Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 г.

**По Вопросу № 1.** Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 г.

### Работа Председателя Правления:

1. Получение судебного постановления в пользу ТСЖ «Дом на набережной».
2. Повторно направлена оферта ООО «Рузскому региональному оператору для заключения договора на условиях ТСЖ.
3. Работа с должниками по погашению задолженности кв.1,3,8,14,15,16,19,22,34,45,80,86,96,115,122,143,154. Результат – оплата долгов кв.2,3,15,16,22,34,73,93,122,143,154,176.
4. Выданы под роспись и отправлены заказные письма собственникам с уведомлением о задолженности.
5. Поданы документы в суд на задолженность кв.122, получен ИЛ и как результат покрытие долга.
6. Продолжение работы с «Этелма» по замене элементов питания в приборах учета ТЭ по гарантийным обязательствам, получены элементы питания (26 шт.) на вышедшие из строя приборы учета.
7. Работа с ООО «ТВС» о проведении перерасчетов за тепловую энергию за апрель в связи с некорректной работой приборов учета.
8. Работа по погашению задолженности взносов на капитальный ремонт за 2022 год.
9. Работа по погашению задолженности взносов за работу МФЦ за 2022 год.
10. Организация работы по восстановлению работоспособности шлагбаумов
11. Работа с АО «Мосэнергосбыт» по вопросу замены электросчетчиков и АСКУПЭ.
12. Организация подготовки дома к отопительному сезону 2023-2024гг.
13. Взаимодействие с администрацией Красногорска по вопросу уборки и содержания придомовой территории.

### Отчет о работе главного инженера и технической службы:

№ п./п.	Выполненная работа за 2 квартал 2023 года
	<b>АВАРИЙНАЯ РАБОТА</b>
1	Ликвидация засоров канализации в подвале, под подъездом № 5,6 .
2	Ликвидация затопления тех. этажей и подвального помещения после проливных дождей
	<b>РЕМОНТ ШЛАГБАУМА</b>
1	Ремонт шлагбаума 1,4,2 ; ремонт стрелы шлагбаума №2 (дважды)

	Техническое обслуживание. перепрограммирование 4 шлагбаума (антивандальный), блок. Ремонт двигателя антивандального шлагбаума.
	<b>РЕМОНТЫ</b>
1	Регулировка закрытия входных дверей 1;3 подъезд. Ремонт поливочного крана 2,8, подъезд, нежилое помещение кафе «4 сыра» Ремонт эл.плитки 6 подъезд (консьержа) Ремонт облицовочной цокольной плитки у входной группы «Красное и белое», у офиса ТСЖ, в арке между 6 и 7 подъездами, у офисных помещений со стороны набережной Ремонт и окрас козырька подъезда № 8, нежилых помещений со стороны набережной. Ремонт плитки у входных групп подъездов 1,2,3,6,7,8 Ремонт кровли 38 кв. м, мест примыкания к парапету 47 пог.м., 16 выводов канализации и 16 выводов ливневой канализации. Ремонт настенной плитки подъезд 5.
	<b>ЭЛЕКТРИКА</b>
1	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 1,2,3,4,5,6,7,8. В кол-ве 8 шт.
2	Замена (установка) розеток и выключателей в подвальном помещении и техническом этаже в количестве 36 шт.
3	Замена ламп в светильниках холлах 1 этажа подъезд № 1, 2, в подвальном помещении в количестве 38 шт. на техническом этаже 22шт.
4	Ремонт розетки и света холла 1 этажа, переключение электрического питания запасной двери в 7-м подъезде
5	Контроль и обслуживание системы видео наблюдения проездов вокруг дома, восстановление работоспособности системы видеонаблюдения подъезд 8.
6	Ремонт блока бесперебойного питания для бухгалтерии и восстановления программы 1с .
7	Ревизия электрических щитков во всех квартирах и общедомовых щитовых. Удаление мусора из щитков, проверка и протяжка контактов.
8	Ремонт и замена ДИФ автоматов в подвальном помещении и техническом этаже 4 шт.
9	Замена циркуляционного насоса ГВС в 1-м подъезде
10	Замена ламп в лифтовых помещениях 1-8 подъездов 16 штук
11	Ревизия электрического щитка в нежилом помещении детского досугового центра. Установка УЗО.
12	Ремонт электроосвещения в кв.177
13	Ремонт устройства резервного копирования базы данных программы 1С бухгалтерия
	<b>САНТЕХНИКА</b>
1	- ремонт и замена трубопроводов ливневой канализации на техническом этаже и подвальном помещении. Прочистка сливных отверстий из подвального помещения
2	в канализационный коллектор 5,6 подъезды.
3	- замена резьб (отводов полотенцесушителей) на стояках горячего водоснабжения в квартирах № 72,60, 53, 154, 99, 88, 52, 93,119
4	- замена сгонов и кранов в подвале и тех этаже 5 шт.
5	- устранения протечки водопровода, кв.99
6	- диагностика и ремонт смесителя в ванной, кв. № 61
7	- промывка стояка и восстановление давления ГВС, кв. 65
8	- восстановление работы системы «аквастоп», кв. №. (во втором квартале не выполнялось)
9	
10	
11	

12	- восстановление давления ГВС в кв. 65
13	- ремонт бачков унитазов, 1, 3 подъезд, консьержные
14	- устранение протечки на гребенке водоснабжения, кв.99
15	- устранение протечки полотенцесушителя кв.93.
16	- прочистка канализации, кв. 127
17	- замена и опломбирование счетчиков ГВС и ХВС кв.12,20,60,88,154
18	- утилизация душевой кабины кв.20
19	- переварен стояк ГВС по кв.72-52 в техническом этаже для устранения причин
20	завоздушивания и плохой циркуляции
21	- устранение протечки из нежилого помещения «Барбер Шоп»
2	<b>ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ</b>
1	- Ежедневный обход и проверка отопительного и водоснабжающего оборудования,
2	- Контроль за системой отопления (очистка технических помещений от мусора и
3	посторонних вещей, очистка подтеков и ржавчины на стояках и квартирных
4	гребенках).
5	- Очистка кровли козырьков над входами от мусора
6	- Смет крошки и мусора с мягкого покрытия кровли.
7	- Наблюдения за температурным швом дома.
8	- подготовка дома к отопительному сезону:
9	- промывка трубопроводов ЦО и ГВС, - замена запорной арматуры, восстановление изоляции, - опрессовка системы ГВС и ЦО
10	- Ежедневный обход подвала и тех. этажа с проверкой протечек фундамента
	<b>ПРОЧЕЕ</b>
1	-Ремонт доводчика на входной двери подъездов №№ 3 ; 4 ;8.
2	Уборка подвального помещения, подготовка к вывозу мусора, вывоз
3	крупногабаритного мусора 48 куб.м. Уборка помещения тех. этажа
4	Снятие и передача показаний приборов учета тепловой энергии
5	Снятие и передача показаний водомеров.
6	Ремонт магнитного замка запорного устройства подъезда №8
7	Снятие и передача показаний приборов учета электрической энергии
8	Восстановление работы сайта ТСЖ
9	Покраска контейнерной площадки
10	Прокладка интернет кабеля к шлагбауму №3, восстановление работы видеокамеры шлагбаума №3. Готовность шлагбаума №3 (у ЦТП) к эксплуатации.
11	Организация рабочих мест в подвальном помещении. Устройство дополнительного освещения и дополнительных стеллажей.
	<b>СЕЗОННАЯ РАБОТА</b>
1	Уборка проезжей части и парковок вокруг дома от грязи и листьев
2	- уборка придомовой территории и контейнерной мусорной площадки.
3	- полив палисадников
4	- стрижка деревьев и кустарников, обрезка высоких деревьев у 2го и 3го подъездов с освобождением фонарей освещения от веток.
5	- покраска ограждений в серый цвет, сварка и окраска секции ограждения у 7-го
6	подъезда
7	- покраска перил в серый цвет
8	- покраска урн и заграждений со стороны переднего фасада дома в черный цвет
9	- раскладывание растительного грунта под зеленые насаждения
10	- пересадка кустарников
11	- покос газонов

**Голосование:** Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 года.

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, главного инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 года.

**Вопрос №2.** Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 г.

## БЮДЖЕТ 2023 года

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
<b>ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>2 квартал</b>		
Водоотведение (ИПУ)	210 000,00 Р	230 800,21	211 336,17
Вывоз мусора	252 882,69 Р	252 882,71	223 165,92
Отопление ДПУ (среднегодовое)			
Подогрев воды для ГВС (ИПУ)			
Служба консьержей	576 957,00 Р	575 889,16	601 832,53
Домофон	21 600,00 Р	21 600,00	21 187,99
Охрана	43 200,00 Р	43 200,00	43 871,59
Содержание и текущий ремонт	1 903 485,00 Р	1 903 485,57	1 945 709,22
Холодная вода (ИПУ)	150 000,00 Р	156 731,36	144 305,26
Холодная вода для ГВС (ИПУ)			
Доп. услуги	30 000,00 Р		
Доход от аренды рекламных мест	32 400,00 Р	32 400,00	32 400,00
Размещение рекламы на фасаде здания	7 500,00 Р	7 500,00	4 500,00
ОДН электрика	148 824,39 Р	148 824,99	148 725,24
<b>ИТОГО</b>	<b>3 376 849,08 Р</b>	<b>3 373 314,00</b>	<b>3 377 033,92</b>
капитальный ремонт		471 469,05	475 947,07
Комиссионное вознаграждение ТСЖ		5 940,00	4 651,09
пени		14 675,97	44 933,65
		3 865 399,02	3 902 565,73

### План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.04.2023 по 30.06.2023

Статья затрат Источник Регистратор	2 кв. 23		
	План	Факт	Отклонени е
<b>Взносы на Содержание и ТО</b>	<b>1 904 108,49</b>	<b>2 025 612,09</b>	<b>-121 503,60</b>
Внеплановые расходы ( возмещаются из аренды рекламных мест)	29 250,00	21 000,00	8 250,00

утилизация люминесцентных ламп		21 000,00	
ГСМ ,почта, телефон	5 000,01	5 288,00	-287,99
Диспетчеризация шлагбаума	34 500,00	34 500,00	0,00
Доплата консьержам	158 250,00	159 407,49	-1 157,49
Материалы и ремонт	174 999,99	236 711,40	-61 711,41
Налоги	191 449,50	186 601,68	4 847,82
Обслуживание шлагбаумов (ремонт и замена поврежденных элементов)	24 999,99	22 300,00	2 699,99
Оплата труда	345 000,00	353 469,60	-8 469,60
Програмно-техническое обеспечение, обновление ИС ВДГБ	24 999,99	42 704,90	-17 704,91
Расходы на обслуживание трактора	5 000,01		5 000,01
Содержание лифтов + ТО	149 750,01	172 973,28	-23 223,27
Технический персонал	715 908,99	735 272,00	-19 363,01
Услуги кредитных организаций	15 000,00	13 821,91	1 178,09
Хозяйственные и канцелярские расходы	17 499,99	32 071,83	-14 571,84
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	12 500,01	9 490,00	3 010,01
<b>Коммунальные услуги</b>	<b>710 323,74</b>	<b>782 668,40</b>	<b>-72 344,66</b>
Водоснабжение	324 999,99	458 367,94	-133 367,95
Вывоз мусора	252 882,51	227 529,45	25 353,06
Электроэнергия	132 441,24	96 771,01	35 670,23
<b>Обслуживание подъездов</b>	<b>641 757,51</b>	<b>639 057,51</b>	<b>2 700,00</b>
Взносы на охрану	43 200,00	43 200,00	0,00
Домофон	21 600,00	18 900,00	2 700,00
Услуги консьержей	576 957,51	576 957,51	0,00
<b>Специальные программы ТСЖ</b>	<b>225 000,00</b>		<b>225 000,00</b>
Замена батареек в индивид. теплосчетчиков	75 000,00		75 000,00
Капремонт и восстановления шлагбаума №3	24 999,99		24 999,99
Экспертиза и ремонт арок	125 000,01		125 000,01
<b>Итого</b>	<b>3 481 189,74</b>	<b>3 447 338,00</b>	<b>33 851,74</b>

**Голосование:** Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 г.

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 2-й квартал 2023 года: апрель-июнь 2023 г.

**ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:**

\_\_\_\_\_  
Трофимов Г.А.

\_\_\_\_\_  
Бондаренко Л.В.

\_\_\_\_\_  
Константинова Я.Э

\_\_\_\_\_  
Кузнецов В.И.