

Протокол заседания правления № 5

25.10.2023 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 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023г.
2. Отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023 г.

По Вопросу № 1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023 г.

Отчет о работе Председателя Правления:

1. Повторно направлена оферта ООО «Рузскому региональному оператору для заключения договора на условиях ТСЖ. Договор с ООО «Рузский региональный оператор» вступил в силу по решению суда.
2. Работа с должниками по погашению задолженности. Результат – оплата долгов.
3. Оформление актов ввода приборов учета ХВС и ГВС.
4. Выдача предписания об устранении нарушения электроснабжения кв. 91,93,125.
5. Продолжение работы с «Этелма» по замене элементов питания в приборах учета ТЭ по гарантийным обязательствам, получены элементы питания (16 шт.) на вышедшие из строя приборы учета.
6. Работа по погашению задолженности ТСЖ по взносам на капитальный ремонт за 2022 год.
7. Подбор персонала ТСЖ, размещение объявлений, собеседование.
8. Организация работы по восстановлению работоспособности шлагбаумов.
9. Приобретение материалов и оборудования для выполнения услуг по содержанию и ремонту МКД. Заключение договоров на поставку материалов и оборудования.
10. Работа с АО «Мосэнергосбыт» по вопросу замены электросчетчиков и АСКУПЭ.
11. Подготовка и заключение договоров на оказание услуг ТСЖ с новыми собственниками.
12. Взаимодействие с администрацией Красногорска по вопросу уборки и содержания придомовой территории (стрижка деревьев, покос газонов вдоль гаража и со стороны набережной).
13. Организация подготовки дома к отопительному сезону 2023-2024гг.
14. Работа с администрацией Красногорска по вопросу реконструкции набережной в части исключения из проекта площадки для выгула собак, переноса туалета на средний ярус, расширения детской площадки.
15. Встреча с администрацией Красногорска по вопросу межевания.
16. Взаимодействие с председателем Совета депутатов городского поселения Красногорск Хаткевичем Н.Т. по вопросам реконструкции набережной, межевания.
17. Взаимодействие с участковым уполномоченным по вопросам нарушения правопорядка в доме неустановленными лицами.
18. Получение паспорта готовности дома к ОЗП.
19. Подготовка к проведению общего собрания собственников 05.10.2023г.

Отчет о работе инженера и технической службы:

№ п./п.	Выполненная работа за 3 квартал 2023 года
	АВАРИЙНАЯ РАБОТА
1	Ликвидация засоров канализации в кв.174.
2	Ликвидация затопления тех. этажей и подвального помещения после проливных дождей
	ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ
1	- Ежедневный обход и проверка водоснабжающего оборудования
2	-Уборка территории
3	- Контроль за системой отопления (очистка технических помещений от мусора и посторонних вещей, очистка подтеков и ржавчины на стояках и квартирных гребенках).
4	- Очистка от мусора кровли козырьков над входами
5	- Смет крошки и мусора с мягкого покрытия кровли.
6	Локальный ремонт кровли
7	- Наблюдения за температурным швом дома
8	- подготовка дома к отопительному сезону:
9	- промывка трубопроводов ЦО и ГВС
10	- опрессовка системы ГВС и ЦО
11	- замена запорной арматуры, восстановление изоляции
12	- Ежедневный обход подвала и тех. этажа с проверкой протечек
13	Контроль и настройка параметров работы инженерных систем дома
14	Организация работы консьержной службы (пропускная система, уборка подъездов)
	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1	Герметизация швов и отверстий в фундаменте дома со стороны подвального помещения
2	Герметизация швов кв.174
3	Регулировка закрытия входных дверей 1;3 подъезд.
4	Ремонт плитки в 1-й щитовой
5	Ремонт плитки 7 подъезд 2 этаж
6	Ремонт крыльца офиса, выравнивание и укладка плитки, вставка фасадной плитки
7	Ремонт крыльца 3 подъезда
8	Подкраска перил в серый цвет
	ЭЛЕКТРИКА
1	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 1,5. В кол-ве 4 шт.
2	Устройство переключателей на входе в подвал.
2	Восстановление освещения в подвальных помещениях
3	Замена ламп в светильниках в консьержной 3 подъезда
4	Устройство света на 1-м этаже 1 подъезда
5	Установка выключателей на тех.этаже – 8 шт.
6	Установка ламп освещения на тех.этаже – 32 шт.
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	Установка УЗО в кв.37,169, в подвальном помещении, техническом этаже.
10	Замена элементов питания в индивидуальных приборах учета отопления
11	Снятие и передача показаний приборов учета электроэнергии

12	Замена ламп освещения в подвальном помещении и техническом помещении 38 штук.
САНТЕХНИКА	
1	Переделка и усиление крепежа канализации и ливневой канализации по 3-8 подъездам
2	Укрепление трубопроводов канализации в 3-8 подъездах в подвальных помещениях
3	Замена датчиков давления кв. 172
4	Прочистка канализации в консьержной 2 подъезда
5	Ремонт изоляции трубопроводов в подвальном помещении
6	- замена резьб (отводов полотенцесушителей) на стояках горячего водоснабжения
7	- замена и опломбирование счетчиков ГВС и ХВС в квартирах
8	Снятие и передача показаний водосчетчиков
ПРОЧЕЕ	
1	Освидетельствование лифтов и устранение полученных замечаний
2	Установка украденного парковочного столбика у 2-го подъезда, установка поврежденных парковочных столбиков у 8-го подъезда 5 штук.
3	Установка парковочных столбиков возле контейнерной площадки для ограничения стоянок автотранспорта
4	Выравнивание столбиков 1-3 подъезда на тротуарах
5	Покраска разметки парковочных мест
6	Ремонт стеклопакета 4 подъезда
7	Крепление стеклопакета 1 подъезда
8	Ремонт поврежденных ограждений с торца дома у 1-го подъезда
9	Контроль и обслуживание системы видео наблюдения проездов вокруг дома.
10	Поддержка работы сайта ТСЖ, программы 1С
СЕЗОННАЯ РАБОТА	
1	Уборка проезжей части и парковок вокруг дома от грязи и листьев
2	Уход за цветниками и газонами, пересадка, обрезка, подкормка
3	Полив палисадников
4	Стрижка деревьев и кустарников, обрезка высоких деревьев с освобождением фонарей освещения от веток
5	Раскладывание растительного грунта под зеленые насаждения
РЕМОНТ ШЛАГБАУМОВ	
1	Ремонт шлагбаумов № 1,2
2	Повторный ремонт шлагбаума № 1

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, инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023 года.

Вопрос №2. Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023 г.

БЮДЖЕТ 2023 года

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	3 квартал		
Водоотведение (ИПУ)	210 000,00 Р	213 729,64	249 370,47
Вывоз мусора	252 882,69 Р	252 459,73	265 752,75
Вывоз мусора доплата за 2022г.		335 479,71	65 328,96
Отопление ДПУ (среднегодовое)			
Подогрев воды для ГВС (ИПУ)			
Служба консьержей	576 957,00 Р	576 423,38	613 541,69
Домофон	21 600,00 Р	21 600,00	23 063,17
Охрана	43 200,00 Р	43 200,00	45 989,17
Содержание и текущий ремонт	1 903 485,00 Р	1 903 485,56	1 989 959,49
Холодная вода (ИПУ)	150 000,00 Р	156 735,31	175 917,12
Холодная вода для ГВС (ИПУ)			
Доп. услуги	30 000,00 Р		
Доход от аренды рекламных мест	32 400,00 Р	32 400,00	27 600,00
Размещение рекламы на фасаде здания	6 000,00 Р	6 000,00	4 000,00
ОДН электрика	148 824,39 Р	148 825,00	157 062,11
ИТОГО	3 375 349,08 Р	3 690 338,33	3 617 584,93
капитальный ремонт		471 469,05	491 280,13
Комиссионное вознаграждение ТСЖ		5 950,00	6 340,78
пени		8 451,85	7 329,73
		4 176 209,23	4 122 535,57

План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.07.2023 по 30.09.2023

Статья затрат Источник	3 кв. 23		
	План	Факт	Отклонение
Взносы на Содержание и ТО	1 904 108,49	1 962 463,14	-58 354,65
Внеплановые расходы (возмещаются из аренды рекламных мест)	29 250,00	31 940,00	-2 690,00
ремонт сайта		10 700,00	
подбор персонала		1 390,00	
перерегистрация ККМ в ФНС		19 850,00	
ГСМ ,почта, телефон	5 000,01	5 678,40	-678,39
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	193 103,07	-18 103,08
Налоги	191 449,50	178 143,92	13 305,58
Обслуживание шлагбаумов (ремонт и замена поврежденных элементов)	24 999,99		24 999,99

Оплата труда	345 000,00	358 762,43	-13 762,43
Программно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ	24 999,99	57 334,13	-32 334,14
Расходы на обслуживание трактора	5 000,01		5 000,01
Содержание лифтов + ТО	149 750,01	135 281,52	14 468,49
Технический персонал	715 908,99	774 000,00	-58 091,01
Услуги кредитных организаций	15 000,00	14 412,74	587,26
Хозяйственные и канцелярские расходы	17 499,99	19 899,44	-2 399,45
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	12 500,01		12 500,01
Коммунальные услуги	1 052 027,46	1 190 104,10	-138 076,64
Водоснабжение	324 999,99	399 242,55	-74 242,56
Вывоз мусора	252 882,51	228 545,72	24 336,79
Вывоз мусора доплата за 2022г.	341 703,72	341 703,72	0,00
Электроэнергия	132 441,24	220 612,11	-88 170,87
Обслуживание подъездов	641 757,51	639 057,51	2 700,00
Взносы на охрану	43 200,00	43 200,00	
Домофон	21 600,00	18 900,00	2 700,00
Услуги консьержей	576 957,51	576 957,51	
Специальные программы ТСЖ	225 000,00		225 000,00
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
Итого	3 822 893,46	3 791 624,75	31 268,71

Голосование: Утвердить отчет о доходах и расходах ТСЖ «Дом на набережной» за 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 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 3-й квартал 2023 года: июль-сентябрь 2023 г.

ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:

Трофимов Г.А.

Бондаренко Л.В.

Константинова Я.Э.

Кузнецов В.И.