

Протокол заседания правления №77

15.04.2021 г.

г. Красногорск

Присутствующие члены Правления: Маррей М., Жовнер В., Ревва С., Константинова Я.

Маррей М.О. Жовнер В.А. Ревва С.В. Константинова Я.Я.

Повестка дня:

1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 1-й квартал 2021 г.: январь-март 2021 г.
2. Утвердить проект бюджета ТСЖ на 2021 год и список вопросов для повестки дня Общего собрания собственников.
3. Утвердить отчет о выполнении бюджета за 1-й квартал 2021 г.: январь - март 2021 г.

Вопрос №1. Утверждение отчета о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 1-й квартал 2021 г.

Работа Председателя Правления и Управляющего инженера:

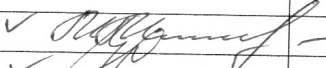
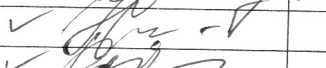
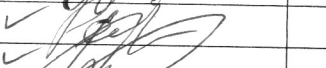
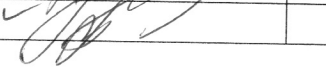
1. ООО «ТВС», ООО «КП» разбирательства по выставленным собственникам квитанциям:
 - Перерасчет и сверка ОДН по теплу в феврале 2021.
 - Получение договора на ОДН Горячая вода и двух счетов за ноябрь 2020 и январь 2021 на общую сумму 60 974,17 руб. Договор составлен с ошибками в части описания системы теплоснабжения дома, передачи показателей индивидуальных приборов учета ГВС. В ответ член Правления Константинова Я.Э. подготовила протокол претензий, который был отправлен в ООО «ТВС». В ответ получено 3 ответа от ООО «ТВС», на которые были подготовлены повторные возражения совместно с юристом ТСЖ.
2. Обращение к Главе Администрации Красногорска с жалобой на состояние подпорной стены, набережной Живописная, качество содержания полуострова.
3. Встреча с руководством ООО «БЭСТ-консалтинг» по поводу судебного процесса по квартире 115, которая до настоящего момента числится бесхозной.
4. Подготовка плана бюджета 2021 и сметы примерных расходов.
5. Подготовка к ОС собственников, посвященное перевыборам Председателя ТСЖ, членов Правления и ревизионной комиссии.

Отчет о выполненной работе технической службой

№ п./п.	Выполненная работа
	ИНЖЕНЕРНЫЙ БЛОК РАБОТ ОТЧЕТ ЗА 1 КВАРТАЛ 2021
	АВАРИЙНАЯ РАБОТА
1	Засоры канализации в подвале .
	РЕМОНТ ШЛАГБАУМА
2	Ремонт шлагбаума 1 ;замена датчика , ремонт 3 го , замена стрелы -4шлагбаума.
3	Устройство дополнительных столбов ограждения. .
4	Замена стрелы 1 и 4 шлагбаума.
	РЕМОНТЫ
5	- устройство плитки в санузле тех этажа. - устройство канализационной системы в сан. узле тех этаже. - переустройство стояков водоснабжения.
	ЭЛЕКТРИКА

6	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 1,2,3,4,5,6,7,8. В кол-ве 26 шт.
7	Ремонт светильников в подвале. Установка плафонов. 5 шт. Замена ламп 14 шт.
8	Замена ламп освещения в тамбуре 2 подъезда 4 шт.
9	Устройство автоматов и эл. ящика, монтаж эл. распределительных. коробок.
10	Герметизация розетки 155 кв.
11	Ремонт видео наблюдения в 5 подъезде(замена жесткого диска) Ремонт монитора в 1 подъезде.
	САНТЕХНИКА
12	- прочистка фильтров кв.95/172/116 - розвоздушивание стояка горячей воды кв. 38. - 1/ 2/ 3 /6 подъезд консерж. прочистка канализационной системы. - замена сгонов и кранов в подвале и тех этаже 8 шт. - устранения протечки полотенца сушителя кв. 65. прочистка фильтров. - замена водо счетчиков 123 кв. - прощистка водоснабжения и опломбировка водосчетчиков 135 кв. - розвоздушивания стояка горячей воды 7 подъезд. - устранения протечки стояка, прочистка фильтров кв. 120. - розвоздушивание стояка горячей воды и прочистка фильтров и замена редуктора кв.22. - замена сифона под ванной кв.65. - замена шланга подводки к смывному бачку кв.151 - замена шланга подводки к смывному бачку кв.145 - прочистка канализации на кухне кв. 34 - опломбировка водосчетчиков кв. 38
13	- ремонт бачков унитазов в консержной 5/3 подъезд.
14	- прочистка канализационного стояка 8 подъезд.
	ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ
15	-Ежедневный обход и проверка отопительного и водоснабжающего оборудования, контроль за отопительной системой. - Очистка кровли и парапетов от снега. - Уборка снега.
16	Ежедневный обход подвала и тех.этажа
	ПРОЧЕЕ
17	- Ремонт доводчика на 5 ; 2 ;8 подъезде.
18	- Ремонт форточек на лестничных площадках 2 и 5 го и 6 го подъезда
	СЕЗОННАЯ РАБОТА
19	- уборка снега. - подготовка шлагбаумов к зимнему сезону (протяжка смазка и долив масла в гидравлику).

Голосование: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 1-й квартал 2021 года.

ФИО	За	Против	Воздержался
Маррей М.			
Жовнер В.			
Ревва С.			
Константинова Я.			

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» 0; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0

Принятое решение: Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженером и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 1-й квартал 2021 года.

Вопрос №2. Утвердить проект бюджета ТСЖ на 2021 год и список вопросов для повестки дня Общего собрания собственника.

Проведение Общего Собрания собственников было затруднено эпидемией, при этом собственники неоднократно высказывали пожелание провести Общее собрание собственников именно в очно-заочной форме, чтобы была возможность лично встретиться с Председателем ТСЖ и правлением и лично услышать презентации кандидатов в Президенты ТСЖ следующего срока.

Таким образом, проведение Общего Собрания собственников предложено перенести на 2-й квартал 2021 года.

В повестку дня включить следующие вопросы:

1. Избрание Председателя и Секретаря Общего собрания.
2. Избрание членов счётной комиссии Общего собрания.
3. Утверждение годового отчета о финансовой деятельности ТСЖ «Дом на набережной» за 2019 год, согласно акту ревизионной комиссии о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности.
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 г.
5. Избрание членов Правления, в том числе:
 - 5.1. Избрание членов Правления в количестве 3-х человек.
 - 5.2. Избрание Председателя Правления в количестве 1 человека.
6. Избрание членов Ревизионной Комиссии в составе 2-х человек.
7. Перевести форму проведения ОС в электронную, используя сервис «ОСС на 100%», разработанный РосКвартал® (Интернет-служба №1 для управляющих организаций <https://roskvartal.ru>). Поручить Маррей М.Ю. провести первое собрание собственников в сервисе «ОСС на 100%» с утверждением основных параметров проведения общего собрания.

Вопросы, инициированные собственниками:

8. Оплату ОДН по теплу с ООО "ТВС" организовать по аналогии с оплатой ОДН по электричеству с ООО "Мосэнергосбыт", когда собственник платит по индивидуальному счетчику напрямую в ресурсоснабжающую организацию, а ОДН на тепло выделяется отдельной строкой в квитанции ТСЖ. Поручить Председателю ТСЖ заключить договор с ООО "ТВС" для платежей ОДН и проводить ежемесячную проверку правильности начислений.
9. Установление забора по периметру придомовой территории высотой 1,70 м в виде живой изгороди с калитками (см схему и эскиз).
10. Установка калитки на проходе у антивандального шлагбаума, ограничивающей трафик людей, направляющихся к набережной. Днем калитка будет открыта, ночью будет закрываться на кодовый замок.

11. Провести разметку белой краской парковочных мест на территории ТСЖ. Регулярно обновлять разметку.
12. Способствовать соблюдению жильцами правил дорожного движения, а именно:
 - а. установить парковочные столбики, препятствующие парковке на бордюрах.
 - б. разместить объявления о том, что парковка на тротуаре запрещена (КоАП РФ Статья 12.19) и, что с 20.05.21 информация об автомобилях, припаркованных на тротуаре, будет передаваться в местную дежурную часть ГИБДД.
 - с. обозначить желтой вафельной разметкой единственные выезды с пандусов из подъездов
13. Направить на согласование с муниципалитетом и ГИБДД проект размещения дорожного знака "Остановка грузового транспорта запрещена" между 3 и 4 подъездами (перед магазином "Красное и Белое").

Проект сметы расходов и доходов на 2021 год, который будет представлен на голосование собственниками на Общем Собрании:

ТСЖ "Дом на набережной"

Проект сметы доходов и расходов на 2021 год

ДОХОДЫ

	в год
Взносы от собственников "Содержание и ремонт"	7 161 857,48
Доходы от аренды	
Рекламные щиты: 4800 руб. в месяц	57 600,00
Оплата от провайдеров за размещение оборудования (МГТС, Искрателеком, Тривон нетворк): 7260 руб. в месяц	87 120,00
Оплата за размещение рекламных вывесок на фасаде: 4 собственника по 500 руб. = 2000 в мес	24 000,00
ИТОГО:	7 330 577,48

РАСХОДЫ

Статья затрат	Итого	Итого
	План на год	План на месяц
Взносы на Содержание и ТО	7 330 577,48	
Материалы и ремонт	1 300 000,00	108 333,33
Асфальтирование парковочных мест: у 4 и 5 подъезда (если в 2021 году не будет реализована губернаторская программа благоустройства территории)	200 000,00	16 666,67
Замена старых ламп в помещениях общедомового пользования на светодиодные с датчиками движения (6,7,8 подъезды)	100 000,00	8 333,33
Озеленение территории: уход, обработка, подкормка растений на придомовой территории	100 000,00	8 333,33
Налоги	250 000,00	20 833,33
Оплата труда (вознаграждение председателя правления, главного бухгалтера, управляющего инженера, паспортиста и главного электрика)	925 000,00	77 083,33
Программно-техническое обеспечение: обновление 1С, ВДГБ	45 000,00	3 750,00
Обслуживание видеокамер в подъездах (замена мониторов, регистраторов, вышедших из строя элементов)	100 000,00	8 333,33
Содержание лифтов	541 126,08	45 093,84

ТО лифтов	45 000,00	3 750,00
ТО шлагбаумов	54 000,00	4 500,00
Установка фотоэлементов, GSM-модуля, дополнительных камер на антивандальный шлагбаум	45 000,00	3 750,00
Диспетчеризация шлагбаумов	138 000,00	11 500,00
ГSM	15 000,00	1 250,00
Комиссия Сбербанка	60 000,00	5 000,00
Хозяйственные и канцелярские расходы	87 437,48	7 286,46
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	150 000,00	12 500,00
Технический персонал	2 181 828,00	181 819,00
Доплата консьержам	494 592,00	41 216,00
Доплата за работу трактористом	84 000,00	7 000,00
Расходы на обслуживание трактора	36 000,00	3 000,00
Внеплановые расходы	378 593,92	31 549,49
ИТОГО, содержание и ремонт	7 330 577,48	
ПЛАТЕЖИ РЕСУРСНИКАМ - зеркально соответствуют выставленным счетам ресурсников и платежам от собственников		
ООО "Водоканал" (холодная вода, водоотведение)		
ООО "Котельная Павшино" (ОДН ГВС)		
ООО "Мосэнергосбыт"		
Вывоз мусора		
ДРУГИЕ НАЧИСЛЕНИЯ		
Взносы на услуги консьержей	2 225 460,00	185 455,00
ТО Домофон	75 600,00	6 300,00
ТО средств охраны	172 800,00	14 400,00

Голосование: Утвердить проект бюджета ТСЖ на 2021 год и список вопросов для повестки дня Общего собрания собственников.

ФИО	За	Против	Воздержался
Маррей М.	✓	-	
Жовнер В.	✓		
Ревва С.	✓		
Константинова Я.	✓		

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» 0; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0

Принятое решение: проект бюджета ТСЖ на 2021 год и список вопросов для повестки дня Общего собрания собственников утвержден.

Вопрос №3. Утвердить отчет о выполнении бюджета за 1-й квартал 2021 г.: январь - март 2021 г.

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	январь		
Водоотведение (ИПУ)	46 000,00 Р	59 905,05	43 256,91
Вывоз мусора	37 881,00 Р	37 537,80	25 973,63
Отопление ДПУ (среднегодовое)	430 000,00 Р		
Подогрев воды для ГВС (ИПУ)	80 650,00 Р		
Служба консьержей	192 319,00 Р	192 319,20	142 938,42
Домофон	7 200,00 Р	7 200,00	5 035,45
Охрана	14 400,00 Р	14 400,00	10 070,85
Содержание и текущий ремонт	634 703,00 Р	634 702,94	495 036,17

Холодная вода (ИПУ)	32 000,00 Р	43 658,08	30 278,48
Холодная вода для ГВС (ИПУ)	22 220,00 Р		
Доп. услуги	10 000,00 Р	3 200,00	800,00
Размещение рекламы на фасаде здания	10 000,00 Р	12 060,00	9 000,00
Доход от аренды рекламных мест	8 000,00 Р	2 000,00	
ОДН электрика	47 000,00 Р	49 624,58	35 121,69
ИТОГО	1 572 373,00 Р	1 056 607,65	797 511,60
капитальный ремонт		157 207,81	106 358,41

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	февраль		
Водоотведение (ИПУ)	46 000,00 Р	83 126,67	62 785,15
Вывоз мусора	37 881,00 Р	37 537,80	34 574,72
Отопление ДПУ (среднегодовое)	430 000,00 Р		
Подогрев воды для ГВС (ИПУ)	80 650,00 Р		
Служба консьержей	192 319,00 Р	192 319,20	169 055,73
Домофон	7 200,00 Р	7 200,00	6 398,15
Охрана	14 400,00 Р	14 400,00	12 798,20
Содержание и текущий ремонт	634 703,00 Р	634 702,94	601 866,60
Холодная вода (ИПУ)	32 000,00 Р	56 106,71	43 966,02
Холодная вода для ГВС (ИПУ)	22 220,00 Р		
Доп. услуги	10 000,00 Р	1 500,00	
Размещение рекламы на фасаде здания	10 000,00 Р	12 060,00	3 000,00
Доход от аренды рекламных мест	8 000,00 Р	2 000,00	1 000,00
ОДН электрика	47 000,00 Р	49 624,58	46 409,11
ИТОГО	1 572 373,00 Р	1 090 577,90	981 853,68
капитальный ремонт		157 207,81	150 676,03

	ПЛАН	НАЧИСЛЕНО	ПОЛУЧЕНО
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	март		
Водоотведение (ИПУ)	46 000,00 Р	72 971,26	70 557,33
Вывоз мусора	37 881,00 Р	37 537,80	38 945,30
Отопление ДПУ (среднегодовое)	430 000,00 Р		
Подогрев воды для ГВС (ИПУ)	80 650,00 Р		
Служба консьержей	192 319,00 Р	192 319,20	209 201,34
Домофон	7 200,00 Р	7 200,00	7 832,08
Охрана	14 400,00 Р	14 400,00	15 664,08
Содержание и текущий ремонт	634 703,00 Р	634 702,94	657 746,88
Холодная вода (ИПУ)	32 000,00 Р	52 360,89	47 106,22
Холодная вода для ГВС (ИПУ)	22 220,00 Р		
Доп. услуги	10 000,00 Р	800,00	515,00
Размещение рекламы на фасаде здания	10 000,00 Р	12 060,00	15 000,00
Доход от аренды рекламных мест	8 000,00 Р	2 000,00	1 000,00
ОДН электрика	47 000,00 Р	49 624,58	51 468,46

ИТОГО	1 572 373,00 Р	1 075 976,67	1 115 036,69
капитальный ремонт		157 207,81	159 282,14

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.03.2021

Статья затрат	Итого		
Источник	План	Факт	Отклонение
Регистратор			
Взносы на Содержание и ТО	1 687 995,84	1 590 204,50	97 791,34
Асфальтирование парковочных мест	50 000,01	0,00	50 000,01
Внеплановые расходы	94 648,47	38 800,00	55 848,47
пульта			
ГСМ	3 750,00	1 919,20	1 830,80
Диспетчеризация шлагбаума	34 500,00	34 500,00	0,00
Доплата консьержам	123 648,00	125 454,00	-1 806,00
Доплата трактористу	21 000,00	0,00	21 000,00
Замена старых ламп в помещениях ОДП на светодиодные	24 999,99	0,00	24 999,99
Материалы и ремонт	324 999,99	169 960,64	155 039,35
Налоги	62 499,99	101 014,47	-38 514,48
Обслуживание видеокамер в подъездах	24 999,99	19 110,00	5 889,99
Обслуживание шлагбаумов	13 500,00	8 270,00	5 230,00
Покупка антисептических средств для обработки подъездов лифтов,	24 999,99	0,00	24 999,99
Оплата труда	231 249,99	334 485,00	-103 235,01
Программно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ	11 250,00	22 147,96	-10 897,96
Расходы на обслуживание трактора	9 000,00	4 351,98	4 648,02
Содержание лифтов	135 281,52	135 281,52	0,00
Технический персонал	545 457,00	562 500,00	-17 043,00
ТО лифтов	11 250,00	0,00	11 250,00
Услуги кредитных организаций	15 000,00	16 528,40	-1 528,40
Установка фотозащитных элементов, модуля, доп. камер	11 250,00	46 600,00	-35 350,00
Хозяйственные и канцелярские расходы	21 859,38	8 081,33	13 778,05
Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)	37 500,00	0,00	37 500,00
Другие начисления	1 687 995,84	1 590 204,50	97 791,34
Взносы на охрану	43 200,00	43 200,00	0,00
Домофон	18 900,00	18 900,00	0,00
Услуги консьержей	556 365,00	556 365,00	0,00

Председатель ТСЖ Маррей Марина Юрьевна сообщила правлению о том, что в связи с ухудшением обстановки для пересечения границ миграционной политикой России ТСЖ будет вынуждено полностью заменить технический персонал ТСЖ, а также 50% консьержей. Поэтому для того, чтобы подобрать качественные замены персонала мы вынуждены брать дополнительных людей на испытательный срок и ознакомление с домом, тем самым незапланированно увеличивается фонд заработной платы, пока основной состав тех службы не будет утвержден и старая команда полностью уедет.

Голосование: Утвердить отчет о выполнении бюджета за 1-й квартал 2021 года.

ФИО	За	Против	Воздержался
-----	----	--------	-------------

Маррей М.	✓	<i>М. Маррей</i>		
Жовнер В.	✓	<i>В. Жовнер</i>		
Ревва С.	✓	<i>С. Ревва</i>		
Константинова Я.	✓	<i>Я. Константинова</i>		

Голосовали: «ЗА» 4; «ПРОТИВ» 0; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0

Принятое решение: Утвердить отчет о выполнении бюджета за 1-й квартал 2021 года.

Решения приняты. Собрание Правления объявляется закрытым.

ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:

М. Маррей Жовнер В.А.
С. Ревва
Я. Константинова