

## Протокол заседания правления №80

25.12.2021 г.

г. Красногорск

Присутствующие члены Правления: Маррей М., Ревва С., Константинова Я., Бондаренко Л.

*Маррей М.Ю. Ревва С. ; Бондаренко Л. ; Константинова Я.*

Повестка дня:

1. Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2021 года: октябрь – декабрь.
2. Утвердить проект бюджета на 2022 год.

**Вопрос №1. Утверждение отчета о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2021 года: октябрь - декабрь 2021 г.**

Работа Председателя Правления и Управляющего инженера:

1. Губернаторская программа благоустройства придомовой территории Павшинский бульвар, 17: контроль проведения, решение сложных вопросов, поскольку все благоустройство, включая асфальтирование ушло в зимний период (отсутствие битума для асфальтирования). В программу благоустройства входили следующие работы: асфальтирование парковочных зон у 3,4,5 подъездов, полная замена асфальта на придомовой территории дома, включая тротуары, строительство детской площадки и новой линии освещения детской площадки с поворотом фонарей на пешеходную зону набережной, а также посадка 1000 кизильников и 50 кустов сирени.

2. Суды ТСЖ, полученные решения:

№ кв.	Сумма Иска	ТСЖ истец/ответчик	Решение	
<b>РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ</b>				
кв. 96	93 732,02	Бархаджиева Зулихан Руслановна	взыскать в пользу ТСЖ	оплачено добровольно после получения судебного приказа
кв. 115	333 043,02	Нахшунов Сурен Карленович	взыскать в пользу ТСЖ	
кв. 154	184 750,84	ООО "СК "ОЛИМП"	взыскать в пользу ТСЖ	
кв. 180	141 973,64	Магди Елена Гамаль	взыскать в пользу ТСЖ	оплачено в досудебном порядке
<b>ИТОГО:</b>	<b>753 499,52</b>			
<b>СУДЫ С РЕСУРСНИКАМИ</b>				
Рузский региональный оператор (3 инстанции: арбитражный суд, апелляционный и кассационный)	<b>90 493, 12</b>	Рузский региональный оператор	оставить иск к ТСЖ "Дом на набережной" без удовлетворения	

А также:

Продолжение участия в коллективном иске Мосэнергосбыт к Управляющим компаниям относительно компенсации потерь электроэнергии.

3. Подготовка бюджета на 2022 год.
4. Претензионная работа с ООО «ТВС». Вычисление некорректного начисления в декабре 2021 количества общедомовой тепловой энергии в квитанциях от ООО «КП» и отправка претензии ООО «ТВС» и «КП» с требованием перерасчета завышенной суммы ОДН по теплу (на весь дом порядка 300 тыс руб.), что и было сделано в январе 2022 г.
5. Проведена экспертиза тепловой системы МКД Павшинский бульвар, 17 компанией «Экотэк» с целью выявления причин теплопотерь дома и их ликвидации (полный отчет можно увидеть в отдельном документе, размещенном рядом с этим протоколом). Если коротко, то теплоизоляция труб подвала у нас выполнена идеально и практически полностью исключает теплопотери, остальные рекомендации связаны с оптимизацией работы всей тепловой системы (установка балансировочных кранов), но они, к сожалению, не дают гарантии экономии потребляемого тепла.

Отчет о выполненной работе технической службой

№ п./ п.	<i>Выполненная работа</i> ИНЖЕНЕРНЫЙ БЛОК РАБОТ ОТЧЕТ ЗА 4 КВАРТАЛ 2021
1	<b>АВАРИЙНАЯ РАБОТА</b>
2	Засоры канализации в подвале под подъездом № 5,7
3	<b>РЕМОНТ ШЛАГБАУМА</b>
4	Ремонт шлагбаума 4;1
5	Прокладка нового интернет кабеля к шлагбаумам № 2; № 3 и № 4 .
6	Прокладка нового электрокабеля к шлагбаумам № 2; № 3 и № 4
7	<b>РЕМОНТЫ</b>
8	Ремонт плитки во входных групп подъездов 2;3;4;7. Текущий ремонт лифтовых холлов и лестничных маршей. Ремонт и утепления балкона 70 кв. Герметизация фасада и ликвидация протечек фасада в зоне температурного шва (кв № 131,132,128) Ремонт балкона кв № 45.
9	<b>ЭЛЕКТРИКА</b>
10	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 1,2,3,4,5,6,7,8. В кол-ве 16 шт.
11	Замена ламп 14 шт.
12	Замена ламп освещения в тамбуре 1и 2 подъезда 5 шт .
13	Устройство автоматов и эл. ящика, монтаж эл. распределительных коробок.
14	Замена УЗО, кв 31.
15	Ремонт эл . замка этажного кв. № 173.
16	<b>САНТЕХНИКА</b>
17	- развоздушивание стояка горячей воды в кв №13 . - 4/ 5 /8 подъезд консьерж. прочистка канализационной системы . - Замена сгонов и кранов в подвале и тех этаже 10 шт.. - развоздушивание стояков отопления в доме. - прочистка канализации кв. 125 - опломбировка водосчетчиков кв. №87. неж. цельсиум. - устранения засора кв. 61. -устранения прорыва водопровода кв. 127.

18	-ремонт бачков унитазов в консервной 3 /4 подъезд.
19	- прочистка канализационного стояка 5 подъезд.
20	ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ
21	-Ежедневный обход и проверка отопительного и водо- снабжающего оборудования, контроль за отопительной системой . -Очистка кровли и парапетов от снега и мусора . - уборка снега и мусора, листьев. - наблюдения за температурным швом дома. Ежедневный обход подвала и тех.этажа
22	ПРОЧЕЕ
23	-Ремонт доводчика на 3; 4 ;8 подъезде.
24	-Ремонт форточек на лестничных площадках 4 и7 го и 8 го подъезда
25	СЕЗОННАЯ РАБОТА
26	- уборка снега -уборка при домовоей территории и контейнерной мусорной площадки.

**Голосование:** *Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2021 года: октябрь - декабрь 2021 г.*

ФИО	За	Против	Воздержался
Маррей М.			
Бондаренко Л.			
Ревва С.			
Константинова Я.			

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

**Принятое решение:** *Утвердить отчет о проделанной работе Председателя Правления, Управляющего инженера и технической службы ТСЖ «Дом на набережной» за 4-й квартал 2021 года: октябрь - декабрь 2021 г.*

### 3. **Вопрос №2.** *Утвердить проект бюджета на 2022 год.*

В 2022 году бюджет будет строиться по тем же самым принципам, что и в предыдущие года.

Тариф на статью «Содержание и ремонт» остается неизменным с 2015 года: 33,51 руб./кв м

Безусловно, в связи с инфляцией и ростом цен невозможно удерживать расходы по оплате труда консьержей и технической службы дома на том же самом уровне, однако, пока ситуация позволяет делать за счет дополнительной экономии некоторых статей и возмещения оплаты ЖКХ прошлых периодов, полученное через выигранные суды с должниками.

Итак,

1. **Выплаты консьержам** с 1 января 2022 года вырастут до 27000 руб. в месяц на одного консьержа без учета налогов, из них, 20 400 руб. платят собственники в статье «Служба консьержей», а остальное компенсируется за счет статьи «Содержание и ремонт».
2. **Количество сотрудников технической службы:** 5. В связи с тем, что помимо системы шлагбаумов у нас есть задача создать систему видеонаблюдения по периметру дома, в штате должен появиться сотрудник, знакомый с системами видеонаблюдения и работы

шлагбаумов, самое очевидное – это совместить эту работу с должностью «электрика». Второй специалист – сантехник-комплексный рабочий. Два строителя-комплексных рабочих для проведения ремонтов как внутри МКД, так и снаружи. И один дворник-комплексный рабочий. Как и прежде, техническая служба работает 6 дней в неделю, включая субботу.

3. Ревизионная комиссия рекомендовала повысить **тариф на вывоз мусора**, так как в течение последних двух лет эта статья постоянно превышалась, но она компенсируется экономией по статье «Электричество ОДН».
4. Спец. проект по замене пришедших в негодность оградок на клумбах на живые изгороди. Ограждения требуют замены, однако, гораздо дешевле создать вокруг дома качественную живую изгородь, чем покупать новые металлические ограждения, которые не только требуют покраски, ремонта каждый год, но и имеют абсолютно неэстетический вид. В рамках данной работы в 2021 году за счет программы благоустройства придомовой территории со стороны набережной было высажено 1000 кизильников, которые в последствии сформируют живую изгородь, чтобы можно было убрать железные ограждения. Со стороны подъездов планируется купить около 500 кустов спиреи.
5. Спецпроект по созданию видеонаблюдения по периметру дома. Второй проект, запланированный на 2022 год, который частично реализовался за счет муниципальной программы «Безопасный город» (они установили несколько камер видеонаблюдения со стороны набережной). Наша задача закрыть камерами полный периметр и объединить их в единую систему видеонаблюдения, которую можно контролировать из одного места и, в последующем использовать для привлечения охраны территории.
6. Третий спецпроект 2022 года – это оптимизация расходов тепла на ОДН, т.е. ликвидация теплотери тепловых систем дома и мест общего пользования. После получения рекомендаций специалистов МОЭК, мы утеплили трубы подвала и свели теплотери к минимальным величинам. Далее, к экспертизе была подключена специализированная компания «ЭКОТЕК» и была проведена уже детальная экспертиза состояния тепловой системы дома. В качестве рекомендаций нам предложили установить на каждом подъезде балансировочные краны, чтобы приводить в баланс систему теплообмена дома, либо установить собственную ИТП. Однако, поскольку стоимость проекта по установке балансировочных кранов составляет 1 млн. руб. и это напрямую не дает нам никакой экономии тепла (только более качественное его перераспределение между подъездами) и эта работа выполняется и в текущее время через существующие задвижки, правление не видит целесообразности в данных расходах. То же самое относится к запуску собственного ИТП.
7. Ремонт и содержание шлагбаумов. В 2021 году расходы по ремонту и содержанию шлагбаумов были беспрецедентно высокими. Это было связано с несколькими поломками стрелы антивандального шлагбаума, повлекшими за собой ее полную замену, полной переделки. Однако, пока нет необходимости выделять эту статью в отдельную в квитанции и она по-прежнему остается внутри «Содержание и ремонт».

Проект бюджета ТСЖ «Дом на набережной» на 2022 год

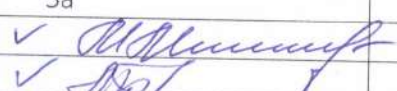
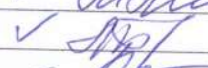


ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16 772,40
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	2 168,30
ТАРИФ на статью содержание и ремонт	33,51
Доход статьи содержание и расчетный	7 616 434,28

ТАРИФ на статью капитальный ремонт дома	8,30
Доход статьи капитальный ремонт	1 886 493,72

РАСХОДЫ по статье "Содержание и ремонт"	ПЛАН дохода/расхода за год	ПЛАН дохода/расхода в месяц
<b>Содержание и текущий ремонт - Тариф</b>		
Технический персонал, предоставляемый ИП Жовнер: Управляющий инженер, комплексный рабочий/дворник, комплексный рабочий/электрик, комплексный рабочий/строитель, комплексный рабочий/строитель	3 272 727	272 727
Программно-техническое обеспечение/обслуживание: СБИС, Росквартал, подписки, ВДТБ поддержка, ремонт компьютеров, замена жестких дисков и пр.	100 000	
Зарплата управляющего/инженера	240 000	20 000
Зарплата бухгалтера	420 000	35 000
зарплата электрика	120 000	10 000
Зарплата паспортиста	84 000	7 000
Вознаграждение председателя правления	600 000	50 000
Вознаграждение юриста по РАБОТЕ С СУДАМИ Мосэнергосбыт, Рузским оператором, суды с должниками (работа по договору)	50 000	
<b>ИТОГО, фонд оплаты труда</b>	<b>4 886 727</b>	<b>394 727</b>
<b>Содержание и ремонт шлагбаумов, в т.ч.</b>		
оплата диспетчеризации	138 000	11 500
ремонт шлагбаумов и замена поврежденных элементов, покупка брелоков (при необходимости)	150 000	
<b>Итого, по расходы по шлагбаумам</b>	<b>288 000</b>	
<b>Специальные программы ТСЖ в 2022 году, финансируемые из долгов прошлых периодов и не входят в расходы бюджета 2022 года равны 750 000 руб., в т.ч.</b>		
видеонаблюдение по периметру дома (покупка камер, подключение, присоединение к программе "Безопасный город"	150 000	
отказ от металлических оградок в пользу живой изгороди по всей длине дома со стороны подъездов: покупка растений для живой изгороди	500 000	
Подготовка к отопительному сезону, выполнение рекомендаций, а также замена и ремонт поврежденных теплосчетчиков	100 000	
Материалы для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории	473 949	50 000
Содержание лифтов + ТО лифтов	599 000	44 500
Комиссия банка	60 000	
Налоги, пошлины (в т.ч. Госпошлины при обращении в суды руб.)	726 960	60 580
Хозяйственные и канцелярские товары	70 000	5 833
ГСМ, почта	20 000	
Обслуживание трактора (ремонт, страховка, ГСМ)	20 000	
Доплата консьержам	90 000	7500
ВНЕПЛАНОВЫЕ РАСХОДЫ	381 798	
<b>ИТОГО содержание и ремонт</b>	<b>7 616 434</b>	

Обслуживание подъездов		
Служба консьержей	2 307 830	
Домофон	86 400	
Охрана	172 800	
Вывоз мусора	600 000	
<b>ИТОГО обслуживание подъездов</b>	<b>3 167 030</b>	
Ресурсоснабжающие организации		
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 300 000	
Мосэлектросбыт (ОДН)	681 865	
<b>ИТОГО РСО</b>	<b>1 981 865</b>	

Голосование: Утвердить проект бюджета на 2022 год.

ФИО	За	Против	Воздержался
Маррей М.	✓ 		
Бондаренко Л.	✓ 		
Ревва С.	✓ 		
Константинова Я.	✓ 		

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

Принятое решение: Утвердить проект бюджета на 2022 год.

Решения приняты. Собрание Правления объявляется закрытым.

ПОДПИСЬ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ:   
  
