

ПРОТОКОЛ

заседания Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18»

Г.

Москва

18.04.2023 г.

Участвуют 8 членов Правления из 15

Очно в помещении Совета ветеранов (Ломоносовский проспект, дом 18) членов Правления: Табакowa Н.А. Бедонин С.К. Медведева И.С. Соколова В.М. Кирдина-Чендлер С.Г. Ивушкин В.А.

По Ватсап Татьяна В.А. Вольфсон С.Г.

Присутствовали: Я.А.Давидович.

СЛУШАЛИ: Об утверждении повестки дня заседания Правления.

1. Об утверждении проекта Отчета о ФХД ТСЖ в 2022 г.
2. Об утверждении повестки дня, сроков и порядка проведения годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ.
3. О превышении расходов из ФБДП над доходами в связи с переходом на техническое обслуживание к новому подрядчику ООО «Пожэлектромонтаж».
4. О техническом обслуживании (ТО) внутридомового (ВДГО), внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) и аварийно-диспетчерское обслуживание (АДО).
5. О ведении договорной работы с пользователями общим имуществом (реклама, оборудование и т.п.).
6. О правовом сопровождении текущей деятельности ТСЖ.

РЕШИЛИ: Утвердить следующую повестку дня заседания Правления:

1. Об утверждении проекта Отчета о ФХД ТСЖ в 2022 г.
2. О превышении расходов из ФБДП над доходами в связи с переходом на техническое обслуживание к новому подрядчику ООО «Пожэлектромонтаж».
3. Об утверждении повестки дня, сроков и порядка проведения годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ.

4 О техническом обслуживании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

5. О ведении договорной и претензионной работы с пользователями общим имуществом (реклама, оборудование и т.п.) и собственниками нежилых помещений за ЖКУ.

6. О правовом обслуживании текущей деятельности ТСЖ.

Голосовали: _____единогласно

I. СЛУШАЛИ: Об утверждении проекта Отчета о ФХД ТСЖ в 2022 г.

РЕШИЛИ:

1. Принять за основу проект Отчета о ФХД ТСЖ за 2022 г. (далее «Отчет»).

Голосовали: __ЗА- 7

Против-

Воздержался- Соколова В.М.

1.1. Утвердить проект исполнения Плана-мероприятий ТСЖ 2022 г. (Прилагается).

Голосовали: __ЗА-единогласно

1.2. По исполнению Сметы доходов и расходов.

1.2.1. Утвердить следующее исполнение доходной части Сметы:

№ п/п	I. Доходы - источники поступления	Факт начислено за 2022 г.	План начислено 2022г.	Отклонения
1	Платежи собственников жилых помещений (на содержание общего имущества, включая выпадающие доходы по льготникам, страхование общего имущества)	14 307 552,34	14 306 610,14	942,20
2	Платежи от собственников нежилых помещений (на содержание общего имущества, страхование общего имущества)	2 061 707,30	2 033 336,28	28 371,02
3	Прочие доходы (внебюджетные доходы и др.)	2 955 991,67	2 113 027,20	842 964,47
	ИТОГО	19 325 251,31	18 452 973,62	

Голосовали: __ЗА единогласно

1.2.2. Утвердить следующие пояснения по существенным положительным отклонениям:

Статьи Сметы	Положитель ное	Пояснения отклонений
-----------------	-------------------	----------------------

	отклонение (тыс. руб.)	
П.3«Прочие доходы (внереализационные доходы)	843	Фактическое начисление превышает запланированное в связи с полным возмещением арендатором затрат из ФКР на капитальные ремонт помещения и направлением средств от аренды в Резервный фонд на содержание и ремонт общего имущества

1.2.3. Принять проект исполнения Сметы в части расходов за основу (прилагается).

Голосовали: ЗА-единогласно

1.2.4. Утвердить отнесение расходов на замену стеклопакетов на лестничных клетках (152 тыс. руб.), восстановление учета оплаты труда за 2018-2020 гг. (180 тыс. руб.); возмещение убытков собственнику жилья сверх страховых выплат (109 тыс. руб.) на п.5.3. Сметы «Внеплановые расходы».

Голосовали: ЗА-единогласно

1.2.5. Утвердить следующие пояснения по существенным отклонениям (свыше 10%) от плановых показателей Сметы расходов:

Статьи Сметы	Отрицательное отклонение (тыс. руб.)	Пояснения отклонений
П.1.1. «Очистка кровли, карнизов от снега и наледи»	1 311	Отклонение в п. 1.1 Сметы «Очистка кровли, карнизов от снега и наледи» вызвано изменением нормативов очистки кровли от конька (ранее норматив очистки составлял 30 см снежного покрова, новый норматив —

		5 см снежного покрова), что влечет увеличение количества очисток от конька. В январе-марте 2022 г. было произведено 2 очистки от конька, в декабре 2022 г. – одна очистка от конька. Кроме этого в апреле 2022 г. была произведена дополнительная очистка кровли после внепланового выпадения снега.
П.1.14. Ремонт фасада, балконных плит, водосточков (высотные работы альпинистов)	224	Перерасход связан с увеличением фактических объемов необходимых работ против запланированных
П.5.3. «Внеплановые расходы»	87	За счет данных средств произведены следующие внеплановые расходы: замена стеклопакетов на лестничных клетках -152 тыс. руб.; восстановление учета оплаты труда за 2018-2020 гг. – 180 тыс. руб.; возмещение убытков собственнику жилья сверх страховых выплат – 109 тыс. руб.

1.2.6. Утвердить следующее исполнение Сметы доходов и расходов 2022 г.:

Фактический доход составил 19 325 тыс. руб.

Фактический расход составил 19 590 тыс. руб.

Перерасход фактических расходов над начисленными доходами по Смете Товарищества в составил 264 тыс. руб. и должен быть отражен в нераспределенной прибыли (непокрытый убыток).

Голосовали: ЗА-единогласно

1.2.7. Утвердить исполнение Сметы расходов в целом.

Голосовали: ЗА-единогласно

1.3. По денежным средствам на спецсчете капремонта:

1.3.1. Принять к сведению следующее движение денежных средств по спецсчету:

- 1). Остаток денежных средств на 01.01.2022 г. - 610 тыс. руб.
- 2). Поступления денежных средств на специальный счет – 11 139 тыс. руб.
- 3). Расходы денежных средств со специального счета – 1 812 тыс. руб.

Наименование оплаты	Фактически оплачено (тыс. руб.)
Авансовый платеж по договору капитального ремонта лифта 5 п., оплата поставленного лифта 5 п.	1 560
Платеж по Допсоглашению к договору капитального ремонта автоматической пожарной сигнализации (АПС) п.6,7,9	171
Оплата по договору капитального ремонта участка магистрали теплоснабжения в подвале дома и участка стояка ХВС и ГВС в 5 п.	69
Возврат ошибочно оплаченных денежных средств	12
ИТОГО	1 812

4). Остаток денежных средств на спецсчете на 31.12.20220 г. – 13 893 тыс. руб.

Голосовали: __ ЗА- единогласно __

1.4. По Фонду капремонта (ФКР)

1.4.1. Отобразить в Отчете следующий остаток ФКР на 01.01.2022 г. - 7 346 тыс. руб. (с учетом задолженности).

1.4.2. Отобразить в Отчете следующие доходы ФКР

№ п/ п	I. Доходы от взносов	Начислено (тыс. руб.)	Оплачено с учетом предыдущих	Задолженность с учетом предыдущих периодов

			периодов (тыс. руб.)	(тыс. руб.) (- переплата)
1	Платежи собственников жилых помещений, включая выпадающие доходы от ГЦЖС	10 517	10 036	481
2	Платежи от собственников нежилых помещений	1 239	1 279	-40
3	Платежи собственника жилых и нежилых помещений Москвы (Департамент городского имущества)	91	83	8
	ИТОГО	11 847	11 398	449

1.4.3. Отразить в Отчете следующие расходы из ФКР

№ П/ П	Работы по капитальному ремонту общего имущества за счет средств Фонда капитального ремонта	Сумма выполненных работ в 2022 г. (тыс. руб.)
1	Лифтовое оборудование подъезд 5	2 085
2	Капитальный ремонт разводящей магистральной в подвале и стояков ХВС и ГВС в 5 подъезде	69
	ИТОГО	2 154

1.4.4. Отразить в Отчете следующий остаток в ФКР на 31.12.2022 г.
- 17 039 тыс. руб. (с учетом задолженности).

Голосовали: ЗА-единогласно

1.5. По Фонду обращения с отходами (ФОО)

1.5.1. Внести в Отчет следующую информацию по ФОО:

1). Доходы в ФОО (обязательные платежи собственников
помещений в доме за коммунальную услугу «обращение с ТКО»,

доходы от продажи вторсырья, целевые добровольные взносы на обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО):

№ п/п	І. Поступления от платежей	Начислено (тыс. руб.)	Оплачено (тыс. руб.)	Задолженности (тыс. руб.)
1	Платежи от собственников жилых помещений	3 665	3 383	282
2	Платежи от собственников нежилых помещений	227	214	13
3	Платежи от вторсырья	20	20	0
	ИТОГО	3 912	3 617	295

2). Расходы из ФОО (прием, накопление, раздельной сбор, транспортировка, утилизация ТКО; обустройство и содержание мест накопления ТКО; информационное обеспечение правильного обращения с ТКО; оплата труда сотрудников Товарищества за работу по организации обращения с ТКО; иные расходы):

№ п/п	Наименование расходов	Расходы (тыс. руб./год)
1	Оплата подрядчику за вывоз и утилизацию ТКО	833
2	Оплата сотрудников Товарищества за работы по обращению с ТКО и вторсырьем	183
3	Услуги банка (1%) за оплату через ЕПД	29
4	Налог на УСН	36
	ИТОГО	1 081

3). Остаток в ФОО на 31.12.2022 г. составляет 2 831 (тыс.) руб.

1.6. По Фонду безопасного двора (ФБД):

1.6.1. Отразить в Отчете следующие расходы из ФБД на общую сумму

№ п/п	Наименование расходов	Расходы (тыс. руб./год)
----------	-----------------------	-------------------------

1	Оплата труда сотрудников ТСЖ на обеспечение функционирования СКД	78
2	Подарки ветеранам на праздники (9 мая и Новый год)	50
3	Налог на УСН	3
	ИТОГО	131

Голосовали: ЗА-единогласно

1.6.2. Утвердить следующее состояние ФБД на 31.12.2022 г.:

1) Остаток на 01.01.2022 г. – 205 тыс. руб.

2) Начислено – 272 тыс. руб.

3) Израсходовано – 131 тыс. руб.

4) Остаток на 31.12.2022 г. – 346 тыс. руб.

Голосовали: ЗА-единогласно

1.7. По Фонду безопасного доступа в подъезды (ФБДП):

1.7.1. Отразить в Отчете следующие расходы из ФБДП

№пп	Наименование расходов	Расходы (тыс. руб./год)
1	Оплата труда сотрудников ТСЖ на обеспечение функционирования системы контроля удаленного доступа в подъезды (СКУД)	28
2	Техническое обслуживание СКУД	125
4	Установка системы видеонаблюдения в подъезде №9	249
5	Услуги банка (1%) за оплату через ЕПД	4
6	Налог на УСН	4
7	ИТОГО	410

Голосовали: ЗА-единогласно

7.2. Утвердить следующее состояние ФБДП на 31.12.2022 г.:

1) Остаток на 01.01.2022 г. – 205 тыс. руб.;

- 2) Начислено – 391 тыс. руб.;
- 3) Израсходовано – 410 тыс. руб.;
- 4) Остаток на 31.12.2022 г. – 257 тыс. руб.

Голосовали: ЗА- единогласно

1.8. По остаткам средств ТСЖ на 31.12.2022 г.:

1.8.1. Утвердить следующую информацию об остатках по основным средствам.

Утвердить общий остаток по основным средствам – 1 112 тыс. руб., включая детский спортивный комплекс, приобретенный в 2009 г., стоимостью 51 тыс. руб. (не амортизируется), остаток по мини-прессу для вторсырья 56 тыс. руб., и остаток по лифту (12 подъезд). На 31.12.2022 г. в качестве основного средства числится Лифт пассажирский 243047, г/п 400, V-1, м/с, 9 ост., Н-26,4 м со сроком амортизации 60 месяцев. Ежемесячная сумма амортизации составляет 26 440,80 руб. и начисляется линейным способом. Остаточная стоимость составляет 1 005 тыс. руб. Данный лифт является общим имуществом собственников помещений в доме, не может является активом Товарищества и не должен стоять на бухгалтерском учете в качестве основного средства Товарищества. В 2023 г. будет произведена корректировка по данному счету.

Голосовали: ЗА-единогласно

1.8.2. Принять к сведению следующий остаток денежных средства по состоянию на 31.12.22:

Наименование организации	Местонахождение денежных средств	Остаток денежных средств на (тыс. руб.)
Банк ВТБ (ПАО) БИК044525411	Спецсчет 40705810000390000001	6 896
Банк ВТБ (ПАО) БИК044525411	р/с 40703810400390000140	13 898
Банк ВТБ (ПАО) БИК044525411	корпоративный счет 40703810000390000388	38
ТСЖ «Ломоносовский, 18»	Касса Товарищества	0

Голосовали: ЗА - единогласно _

1.6.3. Утвердить дебиторскую задолженность перед ТСЖ в размере 10 150 руб., являющуюся краткосрочной со сроком возникновения задолженности менее 12 месяцев.

1.6.4. Утвердить кредиторскую задолженность ТСЖ в размере 11 690 руб. являющуюся краткосрочной со сроком возникновения задолженности менее 12 месяцев.

Голосовали: __ЗА-__ единогласно

2. Внести следующие изменения в проект Отчета:

Голосовали: __ЗА-__ единогласно

Принять проект Отчета в целом.

Голосовали: __ единогласно __

4. Передать Отчет о ФХД за 2022 г. в ревизионную комиссию.

Голосовали: __ единогласно

I. СЛУШАЛИ: Об утверждении повестки дня, сроков и порядка проведения годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ.

Я.А.Довидович о необходимости продления сроков голосования.

1. Утвердить следующий график подготовки общего собрания членов ТСЖ:

- 1) **19 апреля** передача документации в Ревизионную комиссию;
- 4) **10 мая** получение Заключения Ревизионной комиссии;
- 5) **11 мая** заочное заседание Правления по Заклчению Ревизионной комиссии (в случае необходимости);
- 6) **18 мая** согласование Отчета о ФХД ТСЖ за 2022 г., Заключения РК с Общественным советом ТСЖ;
- 7) **22 мая** начало голосования на общем собрании членов ТСЖ;

23-25 мая собрать собрание правления ТСЖ о продлении полномочий председателя.

Поручить Председателю и гл/бух. связаться с банком по продлению полномочий Председателя с правом подписи сроком 20 июня 2023г.
дооло

8) 05 июня – последний день приема Бюллетеней голосования на общем собрании;

9) 15 июня – подведение итогов голосования Счетной комиссией и опубликование результатов голосования.

Голосовали: ЗА-

6. Об утверждении размера вознаграждения Председателя Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» в сумме 80 тыс. руб. в месяц

Голосовали: ЗА -единогласно.

7. Об утверждении корректировки Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества и Сметы доходов и расходов ТСЖ «Ломоносовский, 18» на 2023 г.

Голосовали; ЗА-единогласно

8. Об утверждении Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества и Сметы доходов и расходов ТСЖ «Ломоносовский, 18» на 2024 г.

Голосовали единогласно

3. Провести общее собрание членов ТСЖ в заочной форме.

Голосовали: ЗА- 8 человек Против- Медведева И.С_ воздержался

III. СЛУШАЛИ: О превышении расходов из ФБДП над доходами в связи с переходом на техническое обслуживание к новому подрядчику

Справочно: За март месяц 2023 г. ООО «Пожэлектромонтаж» выставил счета за техническое обслуживание запирающих устройств (домофоны) -23 920 руб., за Т/О системы видеонаблюдение 12 600 руб., итого 46 520 руб. Доходы за этот период составили – 32 725 руб. Кроме этого выставлены расходы за обслуживание шлагбаума и ворот в размере 10 тыс. руб.

РЕШИЛИ:

1. Председателю Правления получить коммерческое предложение от ООО «НИКО-2001» на Т/О системы видеонаблюдения» и рассмотреть возможность заключения данного договора с данным подрядчиком.

Голосовали: ЗА-

Против-_____

Воздержался-_____

2. Председателю Правления расторгнуть договор с ООО «Пожэлектромонтаж» на Т/О запирающих устройств и возобновить договор с ООО «НИКО-2001».

Голосовали:

- _____

3. Председателю Правления возобновить взаимоотношения с ИП Зудин А., обслуживавшего шлагбаум и ворота и имеющего предоплату ООО «ТФ»УКЛ» за данную услугу до августа 2023 г.

Решили: Вызвать представителя ООО «Пожэлектромонтаж» с технической группой.

IV. СЛУШАЛИ: О ТО ВДГО, ВКГО и АДО.

Справочно: На 2023 г. ТСЖ заключило Договор на Т/О ВДГО, ВКГО и АДО с ООО «Газпроектмонтаж» на общую сумму 476 тыс. руб. В настоящий момент поступило предложение АО "Мосгаз» о заключении аналогичного договора на сумму 468 987, 56 руб.

РЕШИЛИ:

1. Заключить на 2023 г. договор на ТО ВДГО, ВКГО и АДО с АО «Мосгаз», расторгнув договор с ООО «Газпроектмонтаж».

Голосовали: ЗА- 8

Против-_____

Воздержался-_____

Татьянин

В.А. _____

V. СЛУШАЛИ: О ведении договорной и претензионной работы с пользователями общим имуществом (реклама, оборудование и т.п.) и собственниками нежилых помещений за ЖКУ.

Справочно: В настоящий момент не платят по договорам использования общего имущества «Клиника человек», ИП Степа, ООО «Цветочный дом», отказываются заключать договоры ООО «ДОК» («Инвитро», ООО «Барк и К» (Ароматный мир). Ждем замеры.

РЕШИЛИ:

1. Заключение договора с главным бухгалтером ТСЖ на осуществлении работы по заключению договоров, дополнительных соглашений на использования общего имущества и ЖКУ с 01 апреля в размере _____ руб. за договор/допсоглашение.

Голосовали: ЗА- _____

Против- _____

Воздержался _____

2. Председателю правления предоставить право заключать договоры, согласовав их с тремя членами правления из состава рабочей группы (утв. решением Правления от 01.06.2021 г.), на работы по составлению конкретных досудебных претензии, представление интересов ТСЖ в суде по обязанности заключения договоров на использование общего имущества, по взысканию задолженности по договорам на использование общего имущества или ЖКУ, по исполнению решений судов по этим делам.

Голосовали: ЗА- _____ Против _____ Воздержж. _____

3. Относить расходы по п.1. и п.2 настоящего решения в п.2.1. «Правовое сопровождение» и п.2.6. «Прочие» Сметы расходов.

Голосовали: ЗА- _____

Против- _____

Воздержался- _____

VI. СЛУШАЛИ: О правовом сопровождении текущей деятельности ТСЖ.

РЕШИЛИ:

1. Председателю правления предоставить право заключать договоры, согласовав их с тремя членами правления из состава рабочей группы (утв. решением Правления от 01.06.2021 г.), о юридическом сопровождении (протоколы разногласий, заключение/расторжение договоров с подрядчиками, претензионная работа, др.) текущей деятельности ТСЖ по конкретным вопросам/проблемам.

Голосовали: Отложить вопросы с 3-6 абзац до следующего голосования

Председатель Правления _____ Табакова Н.А.

