

**ПРОТОКОЛ**  
заседания Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18»

г. Москва

26 апреля 2022 г.

Участвуют 11 членов Правления из 16.

Очно в помещении Совета ветеранов (Ломоносовский проспект, дом 18)

члены Правления: Метлинская С.Ю., Татьянин В.А., Бедонин С.К., Медведева И.С., Соколова В.М., Табакова Н.А., Кирдина-Чэндлер С.Г., Файб А.Б., Дервянко Е.А., Ивушкин В.А., Грач И.Л.

Присутствовали:

Кандидат в члены Правления от Общественного совета ТСЖ Нарижная Т.Г.,  
глава Общественного совета ТСЖ Давидович Я.А.,  
член Общественного совета ТСЖ Матвейчук Л.А.

Главный бухгалтер ТСЖ Бильдина Ю.В.

**I. СЛУШАЛИ: Об утверждении Книги доходов и расходов, Налоговой декларации (НД) по УСН, годового баланса ТСЖ за 2021 г.**

Слушали Главного бухгалтера ТСЖ Бильдину Ю.В.

**РЕШИЛИ:**

1. Утвердить Книгу доходов и расходов ТСЖ в 2021 г. (прилагается)
2. Утвердить НД по УСН за 2021. (прилагается)

**Голосовали: ЗА единогласно**

3. Утвердить Бухгалтерский баланс (Форма 1) за 2021 г. (прилагается)

**Голосовали: ЗА единогласно**

**II. СЛУШАЛИ: Об утверждении проекта Отчета о ФХД ТСЖ в 2021 г.**

**1. РЕШИЛИ: Утвердить следующую структуру отчёта:**

*I. Сведения об органах управления Товариществом*

*II. Структура Товарищества*

*III. Основные финансовые показатели деятельности Товарищества за 2021 год*

- 1. Основные положения.*
- 2. Существенные показатели на начало отчетного периода.*
- 3. Пояснения по движению денежных средств с расчетного счета Товарищества».*
- 4. Исполнение Сметы доходов и расходов Товарищества.*
- 5. Материально-производственные запасы.*
- 6. Информация о выплатах членам Правления Товарищества.*
- 7. Фонд капитального ремонта общего имущества собственников помещений в доме.*
- 8. Фонд безопасного двора.*
- 9. Фонд безопасного доступа в подъезды.*
- 10. Пояснения по остаткам средств Товарищества на конец отчетного периода.*



11. Заключение.

Приложения:

Приложение №1 Реестр протоколов заседаний Правления

Приложение №2 Реестр Договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг

Приложение №3 Реестр Договоров с собственниками нежилых помещений по содержанию и ремонту общего имущества и на предоставление коммунальных услуг

Приложение №4 Реестр Договоров на использование общего имущества

Приложение №5 Реестр Договоров на выполнение работ по капитальному ремонту

Приложение №6 Исполнение Плана-мероприятий Товарищества на 2021 г.

Приложение №7 Исполнение Сметы доходов и расходов на 2021 г.

Приложение №8 Бухгалтерский баланс 2021 г. – отдельный документ

Приложение №9 Декларация о доходах 2021 г – отдельный документ

**Голосовали: ЗА единогласно**

**2. РЕШИЛИ:** Принять за основу Отчет о ФХД ТСЖ за 2021 г. (далее – Отчет)

**Голосовали: ЗА единогласно**

**3. РЕШИЛИ:** Утвердить проект Исполнения Плана-мероприятий ТСЖ за 2021 г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества (прилагается).

**Голосовали: ЗА – 10, против – 1 (Соколова В.М.)**

**4. РЕШИЛИ:** Принять за основу проект Исполнения Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 по содержанию и текущему ремонту общего имущества (прилагается).

**Голосовали: ЗА – 10, против – 1 (Соколова В.М.)**

**5.** Внести следующие изменения в проект Исполнения Сметы доходов и расходов ТСЖ 2021 по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

**РЕШИЛИ:** Предложения и изменения отсутствуют

**Голосовали: ЗА единогласно**

**6. РЕШИЛИ:** Утвердить проект Исполнения Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества в целом (прилагается).

**Голосовали: ЗА единогласно**

**7. РЕШИЛИ:** Утвердить проект пояснений по существенным отклонениям (свыше 10%) от плановых показателей Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 г. по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Пояснения на странице 9 отчета о ФХД (отчёт прилагается).

**Голосовали: ЗА единогласно**

**8. РЕШИЛИ:** Утвердить движение средств Фонда безопасного двора в 2021 г. (прилагается).

**Голосовали: ЗА единогласно**



**9. РЕШИЛИ:** Утвердить движение средств Фонда безопасного доступа в подъезды в 2021 г. (прилагается).

**Голосовали: ЗА единогласно**

**10.** Внести следующие изменения в проект Отчета:

**РЕШИЛИ:** Предложения и изменения отсутствуют

**Голосовали: ЗА единогласно**

**11. РЕШИЛИ:** Передать Отчет о ФХД за 2021 г. в ревизионную комиссию.

**Голосовали: ЗА единогласно**

**12. РЕШИЛИ:** После получения Заключения Ревизионной комиссии передать Отчет о ФХД на согласование в Общественный совет.

**Голосовали: ЗА единогласно**

**III. СЛУШАЛИ:** Об утверждении проектов Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 г.

**1. РЕШИЛИ:** Принять проекты Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 г. за основу.

**Голосовали: ЗА единогласно**

**2.** Внести следующие изменения в проект Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома на 2023 г.:

Предложение Табаковой Н.А., и Соколовой В.М.: конкретизировать пункты Плана-мероприятий, касающиеся 5-го подъезда.

**РЕШИЛИ:**

Пункт 1.3. дополнить словами: «в том числе принять меры для восстановления вентиляции в 5-м подъезде».

Пункт 1.8 дополнить словами: «в том числе осуществить ремонт стояка отопления в 5-м подъезде».

**Голосовали: ЗА единогласно**

**3.** Внести следующие изменения в проект Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 г.:

**РЕШИЛИ:** Предложения и изменения отсутствуют

**Голосовали: ЗА единогласно**

**4. РЕШИЛИ:** Принять проекты Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 г. в целом (прилагаются).

**Голосовали: ЗА единогласно**

**IV. О корректировке целей расходования средств из ФБД**

**РЕШИЛИ:**



1. Изменить действующую редакцию целей расходования средств из ФБД:

*«О разрешении Правлению ТСЖ расходовать средства из ФБД на следующие цели: .... повышение безопасности внутридомовой территории (включая устройство системы видеонаблюдения двора дома)» (Протокол № 17 Общего собрания членов ТСЖ от 26 мая 2016 г.)*

на следующую редакцию:

*«О разрешении Правлению ТСЖ расходовать средства из ФБД на следующие цели: ..... повышение безопасности внутридомовой территории (включая устройство системы видеонаблюдения двора и дома)».*

2. Вынести принятую Правлением редакцию целей расходования средств из ФБД в повестку дня ближайшего Общего собрания членов ТСЖ для их утверждения Общим собранием.

**Голосовали: ЗА единогласно**

**V. СЛУШАЛИ: О внесении поправок в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «Ломоносовский, 18»**

**Пояснения Грач И.Л.**

1. Название ежегодных поощрительных выплат в п. 2) ст. 3.3.1 и в ст. ст. 3.3.8., 3.3.10. предлагается изменить, чтобы разделить ежемесячные поощрительные выплаты (выплачиваются вне зависимости от экономии ФОТ) и годовые премии, выплата которых зависит от экономии ФОТ.

2. Предлагается учитывать экономию по итогам финансового года не только средств ФОТ, но и средств Фонда ПВ, т.е. суммарно.

3. Предлагается ввести пункт 2) в ст. 3.4.2. для случая, когда доплата за увеличение объема работ (дополнительные работы, не входящие в обязанности согласно должностной инструкции) имеет постоянный характер (выплачивается ежемесячно) и не зависит от фактически выполненных работ. В частности, это доплата за исполнение функции аварийного рабочего, который должен быть постоянно доступен для принятия или организации мер по устранению аварийных ситуаций в нерабочее время. Размер этой доплаты фиксируется в срочном (например, сроком до конца календарного года) дополнительном соглашении к трудовому договору.

**Предложение Грач И.Л.**

1. Раздел 3.3. переименовать:

*3.3. Поощрительные выплаты и премии*

Пункт 2) статьи 3.3.1. изложить в следующей редакции:

*2) премии по итогам года (далее «годовые премии»).*

**Голосовали: ЗА единогласно**

2. Ст. 3.3.8. изложить в следующей редакции:

Вариант 1

*3.3.8. Размер годовых премий, начисляемых по итогам финансового года в случае экономии средств ФОТ, утверждается решением Правления Товарищества.*

**Голосовали: ПРОТИВ единогласно**

Вариант 2



3.3.8. Размер годовых премий, начисляемых по итогам финансового года в случае экономии средств ФОТ и Фонда ПВ суммарно, утверждается решением Правления Товарищества.

**Голосовали: ЗА единогласно**

3. Ст. 3.3.10. изложить в следующей редакции:

Вариант 1

3.3.10. Годовые премии начисляются из Фонда ПВ по решению Правления Товарищества и выплачиваются на основании приказа Председателя Правления Товарищества или лица, уполномоченного Правлением Товарищества, в установленном настоящим Положением порядке.

**Голосовали: ПРОТИВ единогласно**

Вариант 2

3.3.10. Годовые премии начисляются по решению Правления Товарищества из сэкономленных по итогам финансового года средств ФОТ и Фонда ПВ суммарно и выплачиваются на основании приказа Председателя Правления Товарищества или лица, уполномоченного Правлением Товарищества, в установленном настоящим Положением порядке.

**Голосовали: ЗА единогласно**

4. Ст. 3.4.2. изложить в следующей редакции:

3.4.2. Доплаты осуществляются:

- 1) за счет ФОТ на основании приказа Председателя Правления Товарищества либо руководителя текущей деятельностью Товарищества (лица, уполномоченного Правлением) и оплачиваются в соответствии с фактически отработанным временем;
- 2) за счет ФОТ и/или иных фондов, учрежденных по решению общего собрания членов Товарищества, согласно срочному (на определённый срок) дополнительному соглашению к трудовому договору; дополнительное соглашение заключается с Работником на основании решения Правления Товарищества.

**Голосовали: ЗА единогласно**

5. Внести принятые решением Правления поправки в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «Ломоносовский, 18» в повестку дня ближайшего Общего собрания членов ТСЖ для их утверждения Общим собранием.

**Голосовали: ЗА единогласно**

**VI. О выплате сотрудникам ТСЖ премии по итогам работы за год (предложение Черенкова А.А. и Солодовниковой А.В.).**

**РЕШИЛИ:**

1. Принять к сведению следующее исполнение Сметы ТСЖ за 2021 г.

	Руб. (тыс.)
Начисленный доход	22 908 863,85
Фактический расход	20 250 480,31



Превышение доходов над расходами

2 658 383,54

2. Принять к сведению, что по итогам 2021 г.:

- экономия ФОТ оставляет: 794 650,23 руб. – выплаты сотрудникам,  
225 902,22 руб. – отчисления в ОСС.
- перерасход Фонда ПВ составляет: -36 137,81 руб. – поощрительная выплата,  
-10 913,67 руб. – отчисления в ОСС.

**Голосовали: ЗА единогласно**

3. **РЕШИЛИ:** На основании п.3.3.6. Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ направить всю экономию ФОТ (п.3 Сметы) в Фонд ПВ (п.4 Сметы) для выплаты сотрудникам ТСЖ премии по итогам работы.

**Голосовали: ЗА единогласно**

4. **РЕШИЛИ:** Произвести поощрительные выплаты сотрудникам ТСЖ по итогам работы за 2021 год из Фонда ПВ на общую сумму 431 035 руб. (поощрительные выплаты), 130 172,57 руб. (отчисления в ОСС).

**Голосовали: ЗА единогласно**

5. **СЛУШАЛИ:** совместное предложение главного инженера и инженера о начислении поощрительных выплат сотрудникам ТСЖ по итогам работы за год согласно нижеприведенной таблице:

№	ФИО	Должность	Начислено	К выплате
1	Черенков А.А.	гл. инженер	44 828	39 000
2	Солодовникова А.В.	инженер	65 517	57 000
3	Караяни И.	прораб, плотник.	34 483	30 000
4	Котков В.А.	сантехник	50 000	43 500
5	Паранин В.Н.	сантехник	50 000	43 500
6	Косова Н.А.	делопроизводитель	37 931	33 000
7	Каримов Х.М.	рабочий по дому	37 931	33 000
8	Сатторов Х.М.	подсобный рабочий	20 690	18 000
9	Жаликулова П.А.	уборщица	27 586	24 000
10	Жаликулова Г.А.	уборщица	27 586	24 000
11	Маткаримова К.Б.	уборщица	34 483	30 000

**Премии рассчитаны пропорционально отработанного времени**

**РЕШИЛИ:**

Вариант 1. Лишить главного инженера премии и разделить её между работниками ТСЖ. (Предложение Соколовой В.М., Медведевой И.С., Бедонина С.К.).

**Голосовали: ЗА – 3 (Соколова В.М., Медведева И.С., Бедонин С.К.),**

**ПРОТИВ – 8.**



Вариант 2. Начислить годовые поощрительные выплаты сотрудникам ТСЖ согласно предложению главного инженера и инженера.

**Голосовали: ЗА – 8,**

**ПРОТИВ – 3** (Соколова В.М., Медведева И.С., Бедонин С.К.).

## **VII. О совершенствовании оплаты труда сотрудников ТСЖ.**

**СЛУШАЛИ:** О доплате за дополнительный объем работ (в частности, на мини-прессе).

Гл. инженером Черенковым А.А. и инженером Солодовниковой А.В. подготовлена справка по результатам встречи членов Правления ТСЖ с работниками ТСЖ. (прилагается). Согласно этой справке для удовлетворения пожеланий сотрудников по величине зарплаты необходимо зарезервировать в Фонде ПВ дополнительно 1 499 604 рублей (без учета отчислений).

Предложение Грач И.Л. Заключить с сотрудниками срочные (до конца календарного года) дополнительные соглашения к трудовым договорам, в которых предусмотреть ежемесячную доплату за объем дополнительных работ. Финансироваться эти доплаты могут как из ФОТ, так и из Фонда ПВ

### **РЕШИЛИ:**

1. Вернуться к практике ежемесячной доплаты за работу на мини-прессе, на основании дополнительного соглашения к трудовому договору.
2. Тех. службе ТСЖ изучить возможность введения доплаты работнику ТСЖ за исполнение функций аварийного рабочего, на основании дополнительного соглашения к трудовому договору.
3. Татьянину В.А. подготовить предложения по оплате труда электрика на основании конкурентных предложений (Жилищник и т.п.).
4. Солодовниковой А.В. подготовить справку по объемам работ уборщиц.

**Голосовали: ЗА единогласно.**

## **VIII. СЛУШАЛИ: Об утверждении сроков, порядка и повестки дня годового общего собрания членов ТСЖ.**

### **РЕШИЛИ:**

#### **1. Утвердить следующий график подготовки общего собрания членов ТСЖ:**

- 1) 27 апреля – передача документации в Ревизионную комиссию;
- 2) 18 мая – получение Заключения Ревизионной комиссии;
- 3) 23 мая – очно-заочное заседание Правления по Заклучению Ревизионной комиссии.
- 4) 25 мая – согласование Отчета о ФХД ТСЖ за 2021 г. и Заключения Ревизионной Комиссии с Общественным советом ТСЖ;
- 5) 27 мая – начало голосования на общем собрании членов ТСЖ;
- 6) 20 июня – последний день приема Бюллетеней голосования на общем собрании;
- 7) 27 июня – подведение итогов голосования Счетной комиссией;
- 8) 30 июня – опубликование результатов голосования.

**Голосовали: ЗА единогласно**

#### **2. Утвердить следующую повестку дня общего собрания:**



- 1). Об утверждении Счетной комиссии общего собрания членов ТСЖ «Ломоносовский, 18».
- 2). Об утверждении Отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ломоносовский, 18» за 2021 год.
- 3). Об утверждении Заключения Ревизионной комиссии ТСЖ «Ломоносовский, 18» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год.
- 4). Об утверждении скорректированного Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и скорректированной Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 г.
- 5). О утверждении Плана-мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 г.
- 6). Об избрании в члены Правления ТСЖ «Ломоносовский, 18» по квоте от Общественного Совета ТСЖ Нарижной Т.Г.
- 7). О внесении поправок в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «Ломоносовский, 18»
- 8). Об утверждении новой редакции целей расходования средств из ФБД.
- 9). Об учреждении Фонда по обращению с отходами (ФОО) за счет обязательных платежей собственников помещений в доме за коммунальную услугу «обращение с ТКО», доходов от продажи вторсырья, целевых добровольных взносов на обращение с ТКО. Утвердить следующие расходы из ФОО: по приему, накоплению, разделному сбору, транспортировке, утилизации ТКО (согласно договорам с ООО «МКМ - Логистика» и другими операторами); по обустройству и содержанию мест накопления ТКО; по информационному обеспечению правильного обращения с ТКО; по оплате труда сотрудников ТСЖ за работу по организации обращения с ТКО; иные расходы в порядке, установленном решением Общего собрания членов ТСЖ. Предоставить Правлению ТСЖ право направлять средства от экономии ФОО в Резервный фонд на содержание и ремонт общего имущества, в том числе для покрытия дефицита Сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в иные фонды, учрежденные решением Общего собрания членов ТСЖ, на развитие и техническое обслуживание системы видеонаблюдения.

**Голосовали: ЗА единогласно**

#### **IV. СЛУШАЛИ: РАЗНОЕ**

##### **9.1. О подарках ветеранам к 9 мая 2022 г.**

Справочно. По сложившейся традиции ежегодно решением Правления выделяются средства на подарки ветеранам. В 2022 году предлагается выделить 21 000 рублей. В настоящее время в списках 21 ветеран.

**РЕШИЛИ:** Выделить 21 000 руб. на подарки ветеранам.

**Голосовали: ЗА единогласно.**

##### **9.2. Обращение исполнительного директора ООО «НЕКСУС»**

Справочно. В рамках капитального ремонта с подрядной организацией ООО «НЕКСУС» были заключены договоры на проведение работ по монтажу пожарной сигнализации в подъездах №№ 6,7,9,10,12.

Договор № 21/101 от 05.03.2021 в подъезде № 12 на сумму 632 871,78 руб. **Акт о приемке выполненных работ от 05.05.2021.**



Договор № 21/102 от 13.04.2021 в подъезде № 10 на сумму 677 702,38 руб. **Акт о приемке выполненных работ от 17.05.2021.**

Договор № 21/103 от 25.06.2021 в подъезде № 9 на сумму 710 681,93 руб. **Акт о приемке выполненных работ от 12.08.2021.**

Договор № 21/104 от 25.06.2021 в подъезде № 7 на сумму 716 788,50 руб. **Акт о приемке выполненных работ от 06.09.2021.**

Договор № 21/105 от 25.06.2021 в подъезде № 6 на сумму 704 575,37 руб. **Акт о приемке выполненных работ от 07.12.2021.**

Согласно актам о приемке выполненных работ все работы проведены в полном объеме в соответствии с заключенными договорами, техническими заданиями (Приложения № 1 к Договорам) и локальными сметами (Приложения № 2 к Договорам)

В соответствии с п 7.1 Договора на выполнение работ по капитальному ремонту АПС «Подрядчик (ООО «НЕКСУС»)) в процессе выполнения работ обязан производить промежуточную сдачу Заказчику (ТСЖ «Ломоносовский,18») работ, подлежащих закрытию последующими работами (скрытые работы). Результаты промежуточной сдачи-приемки каждого вида скрытых работ будут оформляться соответствующими актами приемки скрытых работ, составленными с обязательным участием лица, осуществляющего технический контроль со стороны Заказчика за производством работ. Никакие подлежащие закрытию скрытые работы не должны закрываться без составления вышеуказанного акта и их предварительного осмотра Заказчиком и лицом, осуществляющим технический контроль.»

В ходе выполнения работ такие акты не составлялись, заявлений от Подрядчика о необходимости установки дополнительного оборудования не поступало.

**В Актах о приемке выполненных работ также нет сведений о произведенных дополнительных работах по установке дополнительного оборудования.**

На заседании Правления 06.04.2022, согласно информации и пояснениям исполнительного директора ООО «НЕКСУС», был рассмотрен вопрос «О дополнительных работах по датчикам пожарной сигнализации в подъездах 6, 7».

**Решили: Исполнительному директору ООО «Нексус» Дерновому В.А. подготовить дополнительные соглашения и все необходимые документы по 7-му и 6-му подъездам, подтверждающие выполнение дополнительных работ.**

После получения документов по 7-му и 6-му подъездам от ООО «НЕКСУС» была проведена инвентаризация фактически установленных датчиков. **В результате выяснилось, что количество датчиков по плану (по закрывающим документам) и фактически установленных не совпадает в 6, 7, 9, 10, 12 подъездах.**

20.04.2022 от ООО «НЕКСУС» получено информационное письмо, в котором признается факт, что количество фактически установленных датчиков в подъездах 6, 7, 9, 10, 12 не соответствует плановому (согласно договорам).

**Таблица установленных датчиков пожарной сигнализации ООО «Нексус» в подъездах №№ 6, 7, 9, 10, 12**

Подъезд №	План.	Факт.	Разница
6	114	122	8
7	118	144	26
9	116	125	9



10	108	90	-18
12	98	94	-4
<b>Всего</b>	<b>554</b>	<b>575</b>	<b>21</b>

**РЕШИЛИ:** Произвести оплату датчиков в количестве 21 штука, фактически установленных дополнительно к плановому (согласно договорам) числу, на основании дополнительного соглашения ко всем договорам суммарно.

**Голосовали: ЗА единогласно.**

**9.3. Обращение жителя 5-го подъезда по воротам между 5-м и 6-м подъездами и между 8-м и 9-м подъездами.**

Справочно. Положение о порядке въезда/выезда, движения и парковки транспортных средств на внутривортовой территории многоквартирного дома по адресу: Ломоносовский-18 было утверждено общим собранием собственников (Протокол № 11 от 4 апреля 2016 года.). В данном положении установлен следующий порядок:

«3). Въезд автомобилей Пользователей СКД с помощью телефона осуществляется только через Шлагбаум (ворота в арке между 8-м и 9-м подъездами используются исключительно для въезда автотранспорта, приезжающего в нежилые помещения, расположенные между 9-м и 12-м подъездами)».

**РЕШИЛИ:** Технической службе ТСЖ проработать вопрос об автоматическом отключении ворот между 5-м и 6-м подъездами в ночное время (с 23 до 07 часов) и представить предложения к следующему заседанию Правления.

**Голосовали: ЗА единогласно**

**9.4. Обращение жителя 9-го подъезда.**

Поступило обращение члена Правления ТСЖ от 9-го подъезда Деревянко Е.А. об установке пластиковой двери в тамбуре подъезда.

**РЕШИЛИ:** Технической службе ТСЖ проработать вопрос об установке пластиковых дверей в 6-м и 9-м подъездах.

**Голосовали: ЗА единогласно**

Председатель Правления

Татьянин В.А.

Секретарь заседания

Кирдина-Чэндлер С.Г.

