ПРОТОКОЛ № 41 / 2023

заседания Правления Товарищества Собственников Жилья «Прогресс»

Г. Екатеринбург

«19» декабря 2023 г.

Общее количество членов правления - 7 человек.
Присутствовали члены Правления: Г.Н.Юрьев, А.В.Мирошникова, Н.Л.Тугбаева, Т.А.Задорина – всего 4 человека. Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Отчет о произведенных в 2023г. работах в доме и движении денежных средств по р/счетам;
2. Выступление Председателя правления ТСЖ — Тугбаевой Н.Л (обобщающие результаты работ за 2023 г., утверждение премии сотрудникам ТСЖ по итогам 2023г.)
3. Планирование проведения капитального ремонта в 2024 году.

---

1. **По первому вопросу повестки дня** выступили управляющий домом Курбатова О.А, которая рассказала об основных произведенных в доме в 2023 году работах и главный бухгалтер Акулова И.А, которая представила правлению подробный отчет о движении денежных средств (Приложение № 1, по состоянию на 12.12.2023 г)

Работы, проведенные в многоквартирном доме № 37 в 2023 году:

1.1. Система ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ — в щитовой подъезда № 9 заменен последний общедомовой распределительный щит (шкаф), перетянуты силовые провода (заменены провода с алюминия на медь) в подъездах № 1, 5, 9, 10. Установлены новые этажные электрощиты и пакетные выключатели в подъездах № 5, 9, 10.

1.2. Система ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ — Ежегодно (в мае и сентябре) существует проблема «перетопа» квартир (когда на улице относительно тепло, но при этом батареи греют очень сильно). Инженером ТСЖ найдено решение: установка регулировочных (вручную) кранов на подъездные узлы управления системой отопления (в подвале дома). Данная установка не требует внесения изменения в проект и позволяет «поджать» подачу отопления не отказываясь от нее совсем. При данной манипуляции температура теплоносителя в стояке уменьшается, что позволяет сделать не только комфортные условия для проживания в квартире, но и уменьшает потребление ресурса, тем самым экономя деньги жильцов.

Сотрудниками ТСЖ была проведена большая работа по выявлению несогласованных изменений, внесенных собственниками в своих квартирах в систему теплоснабжения дома (замена металлических труб на полипропилен или металлопластик). При выявлении таких квартир — собственникам были выданы предписания о необходимости устранения данных изменений, а так же проводится контроль и актирование результатов замены.

1.3. Система ВОДОСНАБЖЕНИЯ - два раза за 2023г. случились аварии на пластиковых трубах системы горячего водоснабжения (ДУ90), расположенных в подвале дома. Для устранения аварии, случившейся в январе 2023г.— получилось оперативно пригласить специалиста с необходимым оборудованием из сторонней организации (стоимость его услуг составила 15 000 р), при аварии в октябре - помочь нам обещали только через 7 дней (а это значит, что у жильцов нескольких подъездов дома все это время была бы отключена подача горячей воды).

Инженером ТСЖ было принято решение о приобретении специального оборудования (для работы на трубах большого диаметра) стоимостью 14 468р., закупе труб и самостоятельной замене аварийного участка трубы. Результат: работы были проведены своими силами в кратчайшие сроки + в арсенале ТСЖ теперь есть собственное необходимое оборудование.

1.4 **ФАСАДНАЯ часть дома и КРОВЛЯ** — заменены 5-ть дверей для входов в подвальные помещения, установлены 25 пластиковых окон «за лифтами» и 4 в машинных помещениях. (в п.1, 5, 9, 10), загерметизированы 13 вертикальных межпанельных швов (порядка 400 пог.м, по заявкам жильцов), произведены работы по ремонту кровли 9-ти козырьков балконов (кв. 36, 68, 69, 146, 182, 221, 254, 255, 326), бетонированию 1 козырька (кв.106), восстановлению примыкания козырьков (кв.290, 325).

1.5. БЛАГОУСТРОЙСТВО двора и мест общего пользования

- Проведено силами сотрудников ТСЖ и активных жильцов дома (в т.ч детей) благоустройство окантовки газона (миксбордер) напротив п. 6 и п.7 (июнь)
- Для своевременного и качественного проведения работ по текущему ремонту сотрудниками ТСЖ была оказана посильная помощь собственникам в демонтаже дверей и перегородок, установленных в МОП подъездов № 1, 5, 9, 10, а так же выносу их них бесхозных вещей («хлама и мусора»).
- Производится косметический ремонт подъездов № 1, 5, 9, 10 с установкой пластиковых окон (за лифтами), люков выхода на кровлю (9 эт), монтажом дверей в новые подсобные хоз.помещения (на 1 эт), установкой новых почтовых ящиков и досок объявлений.
- Организованы и проведены работы по обработке МОП (подвал) и квартир жильцов (по дополнительным заявкам) от насекомых.
- Произведена работа по покраске металлических дверей, установленных на входных группах подъездов (июнь - сентябрь)
- Спилены 3-х «раскидистых» дерева во дворе дома, утилизированы ветки (август)
- Произведено обновление дорожной разметки на парковке напротив п.1 (август)

1.6. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ мероприятия для собственников дома:

Организована работа по:

- Проверке вентканалов в квартирах жильцов (март),
- Контрольному списанию показаний по ИПУ (март),
- Проведению опроса собственников об использовании ими поэтажных «кладовок» (апрель)
- Проведению 3-х общих собраний (по текущим вопросам (собрание членов ТСЖ), по работам по кап.ремонту (собрание собственников) и по переизбранию ответственного за приемку этих работ (собрание собственников)
- Проверке общедомового и внутриквартирного газового оборудования (октябрь)
- Сбору заявлений собственников на заключение индивидуальных договоров по ВКГО с АО «Екатеринбурггаз» (октябрь)
- Оперативной замене ИПУ электроэнергии во всем доме (ноябрь-декабрь).

1.7. Рабочие вопросы по деятельности ТСЖ

Сотрудниками ТСЖ произведена работа:

- по своевременному размещению информации для собственников в чате дома и на досках объявлений (новости, напоминания о сдаче показаний, уведомление о проверках, разъяснения действующего законодательства и т.д)
- по правильному кадровому делопроизводству (силами паспортиста ТСЖ).
- пересогласованию (на основании решения принятого общим собранием собственников — протокол № 38 от 08.08.2023г) условий заключения договоров по аренде общего имущества и стоимости арендной платы со всеми арендаторами (интернет провайдерами).
- внесению изменений в Устав ТСЖ (в соответствии с требованиями законодательства добавлен пункт о тех.обслуживании газового оборудования в доме) (октябрь)
- судебным тяжбам (без привлечения юриста) с собственником кв.№ 62 Чудиновой Т.А. в 2022г. вынесено решение Мировым судьей, которое собственник отменил. В январе 2023г. ТСЖ подало заявление в Октябрьский районный суд и выиграло его, Чудинова Т.А. подала апелляцию в Свердл.областной суд, но позже отказалась от своих требований. В связи с чем решение Октябрьского районного суда вступило в законную силу.

Не отлаженный, и при этом постоянно изменяющийся (обновляемый) процесс цифровизации в сфере ЖКХ в последние годы приводит к значительному увеличению временного ресурса,

необходимого для выполнения многочисленных требований и задач, которые (в дополнение к своим должностным обязанностям) должны производить сотрудники ТСЖ, а именно:

- Масштабная работа по ежемесячному размещению данных по всем начислениям в системе ГИС ЖКХ (а так же контролю размещения, принятия, отражения всей информации), исправлению в нем ошибок, восстановление «слетевших» данных и прочей информации.
- Контролирование (в ежедневном режиме!) поступления запросов от гос.органов по вопросам задолженности и судебных решений в отношении льготников и предоставления ответов на них. Стоит отметить, что «льготников — должников» в доме нет, но срок ответа на запрос по КАЖДОМУ из более чем 150 льготников — не более 2 дней)
- Обновления программного обеспечения ТСЖ не всегда своевременно и в полном объеме отражают изменения действующего законодательства в части налогообложения, кадрового учета (в т.ч военного), расчета отпускных выплат и т.д в связи с чем данные приходится «перепроверять» вручную.

Вопрос о признании удовлетворительными отчетов управляющей Курбатовой О.А и главного бухгалтера Акуловой И.А по проделанной сотрудниками ТСЖ «Прогресс» работе и произведенных работах в доме в 2023 году вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 4 голоса, «ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 0 голосов. Решение принято.

2. **По второму вопросу повестки дня** выступила председатель правления Тугбаева Н.Л и сообщила, что в 2023 году (как и ранее) **благодаря слаженной работе всего коллектива ТСЖ «Прогресс» производятся многочисленные дополнительные работы** (которые не входят в перечень обязанностей сотрудников):

- Сотрудниками ТСЖ традиционно проводится еженедельный «День двора» (по четвергам с 9 до 13) - в это время управляющим, инженером и сантехником, откладывается основная работа и выполняются работы по благоустройству двора (в соответствии с возникшей потребностью: сбор листвы, спил деревьев, устройство цветников / газонов, чистка снега после обильного снегопада и т.п.)

- В 2023 году сотрудники ТСЖ «Прогресс» с целью «поделиться опытом» неоднократно становились участниками радио и телепрограмм, участвовали в нескольких конкурсах, готовили авторские материалы для газет, журналов и сайтов. Подробнее об этом на нашем сайте: http://latv37.ru/deyatelnost-1632-1633

- в 2023г. на р/сч ТСЖ в полном размере поступил весь «долг» от банка «Нейва» (634 674,36 р)

- Благодаря своевременно поданным в банки заявлениям - ТСЖ имеет дополнительный доход в виде %, начисленных за размещение свободных денежных средств на депозитных счетах. В 2023 году он составил **470 020,04 рублей:**

Расчет сумм дохода, полученного по %,

начисленным на остаток денежных средств на счетах и (или) размещенных на депозитных счетах

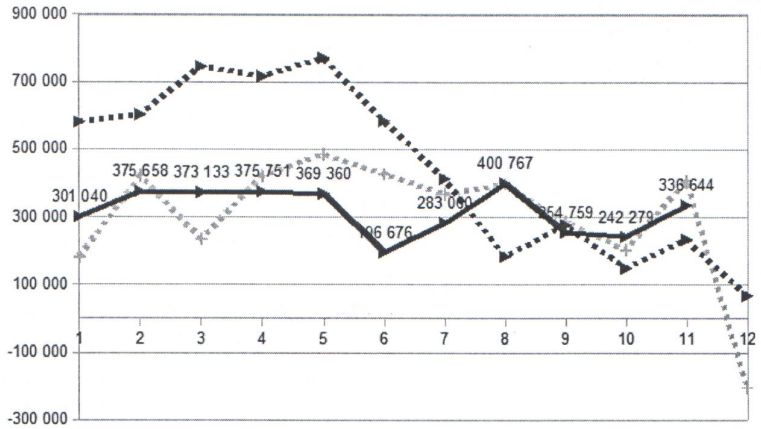
по состоянию на «01» декабря 2023 года — всего начислено % 2 244 301,60

Показатель	ПАО «Сбербанк»			ООО Банк «ТОЧКА» (+ филиал)			ПАО «Промсвязьбанк» (ПСБ)			всего:
	в наличии	потрачено	ДОХОД ТСЖ	в наличии	потрачено	ДОХОД ТСЖ	в наличии	потрачено	ДОХОД ТСЖ	
денежные средства На р/сч ТСЖ «Прогресс»	5 804 542,23	-		338 182,41	-		1 002 263,63	-		7 144 988,27
в т.ч. % начисленные банком	359 363,12	-	359 363,12	32 664,07	-	24 664,07	77 992,85	-	74 913,85	470 020,04
расчетно-кассовое обслуживание, СМС-информирование и прочее	-	0,00		-	8 000,00		-	3 079,00		11 079,00

- В ТСЖ проводится постоянная работа с должниками (ведутся беседы, направляются письма, сообщения по эл. почте и в WhatsApp, к квитанциям прикрепляются красные «ярлычки» и т.д). По состоянию на ноябрь 2023 года задолженность собственников (сверх месячной оплаты) составила **336 644 рублей** (для сравнения: 2022г. = 408 тыс, 2021г.= 234 тыс, 2020г.= 424 тыс.).

Если учесть, что на 15.12.23 сумма долга:
- **квартиры № 62** (Чудинова Т.А, Чудновская А.М) составляет **259 252,80 рублей** (выигран суд, подготовка документов для подачи в ФССП),
- **квартиры № 245** (Глухих И.И) составляет **33 511,05 рублей** (согласован график погашения задолженности)
- **квартиры № 361** (Ершов Д.В) составляет **43 773,23 рубля** (Прекращена подача электроэнергии в квартиру, запланирована подготовка документ в суд).

ИТОГО: долг 3-х квартир дома (менее 1% жильцов) составляет 336 537,08 рублей



Пунктир с▼ = долги в 2021г.;

Пунктир с✕ = долги в 2022г.;

Линия с▼ = долги в 2023г.

- Благодаря оплате ПО ФАКТУ за потребленный газ и вывезенный мусор в «кошельках» всех жильцов дома останется **1 033 912 р** (из них сэкономлено на газе 534 354 рублей, на мусоре 499 559 р). Таким образом, **в 2023г. ЭКОНОМИЯ за счет установленого ПУ ГАЗа + факт.вывоз ТКО составит 1 100 р/чел.**

- В декабре 2023 года **произведены работы по украшению двора к новогодним праздникам**

- У ТСЖ «Прогресс» **НЕТ ЗАДОЛЖЕННОСТИ** ни перед одним поставщиком ресурсов/ услуг

Учитывая все вышеизложенное и то, что общим собранием собственников была утверждена смета доходов и расходов по содержанию общего имущества дома на 2023 год (протокол № 37-ЗАОЧ от 07.08.2023), в которой, наряду с другими показателями, предусмотрена выплата премии сотрудникам ТСЖ «Прогресс» по итогам работы - председатель правления Тугбаева Н.Л. предложила премировать сотрудников ТСЖ «Прогресс» по итогам 2023 года (Приложение № 2).

Вопрос о премировании сотрудников ТСЖ «Прогресс» по итогам работы в 2023 году вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 4 голоса, «ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 0 голосов. Решение принято.

3. **По третьему вопросу повестки дня** выступила управляющий домом Курбатова О.А, которая пояснила, что в последнее время в СМИ все чаще и чаще поднимается тема возможного перевода (читай «отбора») спец. счетов собственников МКД в фонд регионального оператора.

При этом владельцы спец. счетов (в основном это ТСЖ) регулярно и, в большинстве случаев, безосновательно обвиняются чиновниками разных уровней в «неправильном использовании» своих же средств («не на то тратят: им надо менять лифты, а они делают фасады!»), излишней экономии («деньги должны работать в экономике, а они мертвым грузом лежат у них на счетах!»), недостаточной образованности сотрудников и т.д, совершенно забывая о том, что это деньги собственников, которые САМИ вправе решать их судьбу.

При этом стоит отметить, что большинство ТСЖ очень грамотно размещают свои свободные средства на депозитных счетах (и если уж не «зарабатывают» на этом дополнительный доход,

то хотя бы сохраняют их!) и принимают решения о проведении ремонта своего дома в соответствии с необходимостью данного ремонта, а не просто для «эффективного осваивания». Например, наш дом (г. Екатеринбург, ул. Латвийская,37) в 2019 и 2021 годах полностью заменил лифтовое оборудование (у которого был выработан срок эксплуатации = 25 лет) в 10 подъездах дома, а в 2023г. – собственниками приято решение и начат капитальный ремонт (замена) системы электроснабжения дома. При этом в планах регионального оператора данные работы были запланированы только на 2039-2041 год (!).

НО подобные «нюансы» не берутся во внимание и уже запущен процесс «закручивания гаек»: разрабатываются ужесточенные требования к контролю за производством работ, финансируемых с спец.счетов, планируется увеличить до 85% порог собираемости собственниками взносов (в данное время, если собираемость менее 50% от начислений – то спец. счет подлежит переводу в фонд регионального оператора)… при этом преследуется одна цель: «не справляетесь – отдайте свои деньги в региональный фонд»!

Пока остается открытым вопрос: если будет принято решение о ликвидации спец.счетов и всех собственников обяжут оплачивать статью «Взнос на кап.ремонт» в фонд регионального оператора - то это будет сделано с какого-то предстоящего периода (тогда собственники с определенной даты в будущем будут обязаны оплачивать взносы в фонд) или собранные ранее деньги (саккумулированные ранее на спец.счетах) тоже «заберут»?

Бухгалтер Акулова И.А пояснила, что сумма накоплений + сумма начислений за 2024г по ст. «Взнос на кап.ремонт», саккумулированных на спец. счете ТСЖ «Прогресс» составят более 8,6 млн.рублей.

В связи с вышеизложенным, член правления Юрьев Г.Н предложил не откладывать продолжение проведения капитального ремонта инженерных систем дома (системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и прочих работ) на летний период 2024 года, а провести уже в январе-феврале 2024 года досрочное внеочередное общее собрание собственников помещений, решением которого зафиксировать распределение денежные средства на нужды НАШЕГО дома и начать работы уже в весенний период 2024г.

Вопрос об организации внеочередного общего собрания собственников помещений (январь - февраль 2024г.) и распределении всех денежных средств (саккумулированых по ст. «Взнос на кап.ремонт») на нужды МКД, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 37 вынесен на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 4 голоса, «ПРОТИВ» - 0 голосов, «воздержались» - 0 голосов.
Решение принято.

Председатель правления _____ Н.Л.Тугбаева

Члены правления: 1._____Г.Н.Юрьев

2._____ А.В. Мирошникова

3._____ Т.А.Задорина