

«УТВЕРЖДАЮ»  
Председатель собрания правления  
ТСЖ «Битцевский проезд»  
Штрукин А.В.  
«\_\_\_\_\_» апреля 2024 г.



**ПРОТОКОЛ № 92  
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД»**

Место проведения заседания: помещение правления по адресу: гор. Видное, Битцевский проезд, дом №1.

Дата проведения 26 апреля 2024 года

Время проведения: 20-00 – 21-00

**Присутствовали:** члены правления – Балаян Ю.Г., Соколенко В.Г., Кузьменко А.Н., Меньщиков А.В., председатель правления Штрукин А.В. Кворум имеется.

В заседании принимала участие управляющий ТСЖ Нарцис Е.А., гл. инженер Гусев В.В.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Об утверждении отчета правления ТСЖ за 2023 г
2. О рассмотрении проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год
3. О проведении собрания членов ТСЖ (повестка дня, форма проведения и пр.)
4. О дополнительных мерах воздействия на должников

**По первому вопросу слушали Штрукин А.В.** – предлагаю для ознакомления отчет о работе правления за 2023 год, а также отчет по смете доходов и расходов и отчет по специальным фондам ТСЖ. Прошу ознакомиться, высказать замечания, предложения и принять для последующего утверждения на собрании членов ТСЖ.

Кратко по Отчету – в целом, за 2023 год выполнены основные запланированные мероприятия, в том числе начата работа по ремонту холлов первых этажей, одобренная решением правления и общим собранием. В доме № 1 и № 3 мы с этой задачей справились. В дом № 5 предлагается зайти с аналогичным ремонтом в 2024 году. Сложным оказался минувший осенне-зимний период – зима началась уже в ноябре, снегопады в этом году были аномально обильными. Хочу выразить благодарность членам правления за согласие на покупку дополнительного снегоуборщика, который оказался нам очень кстати в минувшем сезоне.

В целом работа ТСЖ проходила в штатном режиме, серьезных внештатных ситуаций не возникало, претензий от контролирующих органов не поступало. План по доходам по смете удалось выполнить благодаря прочим поступлениям, которые не планируются при составлении сметы (пени, повышающий коэффициент на воду, долги, платные услуги жителям и пр.). При этом, следует отметить, что задолженность жителей перед ТСЖ продолжает увеличиваться.

Доходы, полученные от сдачи помещений общего имущества в аренду в отчет по смете, не вошли, поскольку, согласно решению общего собрания, эти средства подлежат направлению на формирование Резервного фонда. Размер доходов от аренды, включая интернет-компания, составил порядка 600 тыс. рублей.

Работа с должниками ведется, часть долгов начала погашаться службой судебных приставов, некоторые стали платить после предупреждения об отключении электроэнергии. Однако, размер задолженности растет, в том числе текущей задолженности в пределах 1-3 месяцев.

**Голосование по первому вопросу:**

«За» - 5 человек «Против» - 0 человек «Воздержались» - 0 человек

**Принято решение** – принять представленный председателем отчет правления за 2023 год и вынести его на утверждение общего собрания членов товарищества.

**По второму вопросу слушали Штрукина А.В.** – предлагаю для ознакомления проект сметы доходов и расходов на 2024 год. Коротко по проекту – нам предстоит повышение тарифа за жилое помещение. Это связано с существенным изменением уровня оплаты на рынке труда, особенно по рабочим специальностям, а также с ростом цен на расходные материалы, используемые при содержании и эксплуатации наших домов.

Минэкономразвития России прогнозирует размер инфляции на 2024 год в размере 5.1%. Ответственно, цены на материалы будут расти, в том числе и на запчасти лифтов и прочего оборудования. Например, в смете 2023 года по строке Внеплановый ремонт лифтов было заложено в смете 50 тысяч рублей. Выполнено работ фактически на сумму 78 тысяч. При этом, для примера – нкодер в 2021 году стоил 19 тысяч рублей, а в 2024 году мы его покупали уже за 30 тысяч рублей. Замена канатоведущего шкива лифтовой лебедки в 2022 году стоил 40 тысяч рублей, а в 2024 году уже 51 тысячу.

**Предложение членов правления** – в целях сдерживания роста тарифа за содержание жилого помещения, проводить внеплановый ремонт лифтов, в случае превышения расходов над запланированными по смете на 2024 год (50 000 рублей), за счет Резервного фонда.

**Штрукин А.В.** – согласно представленному проекту сметы на 2024 год размер тарифа за содержание жилого помещения составит 48.90 руб./м<sup>2</sup> оплачиваемой площади. Повышение тарифа таким образом составит 6.8 %, притом, что предельный индекс роста (повышения тарифов) для Московской области, установленный Правительством РФ составляет 10.7%.

**На вопрос членов правления** – значительного роста тарифа в последние 4 года у нас не было, тариф держался в пределах 45 рублей, незначительные повышения в это период были меньше роста инфляции.

**Штрукин А.В.** - также, предлагается провести индексацию размера оплаты труда консьержей на 5%. Начисления на услуги консьержей не включены в расчет стоимости платы за жилое помещение, начисляется отдельной строкой в квитанции.

**Голосование по второму вопросу:**

«За» - 5 человек «Против» - 0 человек «Воздержались» - 0 человек

**Принято решение:**

1. Согласиться с проектом сметы доходов и расходов на 2024 года, и рассчитанный на основании проекта сметы размер платы за жилое помещение представленный председателем в размере 48.90 руб./м<sup>2</sup> и вынести на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ

2. Проводить внеплановый ремонт лифтов, в случае превышения расходов над запланированными по смете на 2024 год (50 000 рублей), за счет Резервного фонда.

3. Согласиться с предложением председателя о повышении размера оплаты труда консьержей на 5%, отразив повышение в смете доходов и расходов ТСЖ на 2024 год.

**По третьему вопросу слушали Штрукина А.В.** – предлагается провести собрание в форме заочного голосования, как это было в предыдущие годы. На повестку дня ежегодного (отчетного) общего собрания предлагается вынести обязательные вопросы – отчет правления, отчет по смете доходов и расходов, отчет о выполнении плана работ, утверждение сметы на 2024 год. Также, у нас заканчивается срок полномочий, соответственно, необходимо поставить вопрос о выборе членов правления на новый срок.

Дополнительных вопросов или предложений на поступило.

**Голосование по третьему вопросу:**

«За» - 5 человек «Против» - 0 человек «Воздержались» - 0 человек

**Принято решение:**

1. Провести очередное (отчетно-выборное собрание) членов товарищества собственников жилья «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» в форме заочного голосования.

2. На повестку дня собрания поставить следующие вопросы:

- Отчет правления ТСЖ за 2023 год, включая отчеты по смете и специальным фондам.

- Отчет по исполнению плана выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на 2023 год.

- Утверждение плана выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на 2024 год. Предусмотреть в числе работ:

- текущий ремонт холла первого этажа дома № 5. Использовать виды работ и материалы, аналогичные выполненному ремонту в домах 1 и 3, взяв за основу эскизный проект, одобренный правлением в 2023 году,

- усиление ступеней входных групп домов металлическими конструкциями, в целях предотвращения регулярного разрушения ступеней.

- Утверждение сметы доходов и расходов на 2024 год.

- Выбор правления ТСЖ.

**По четвертому вопросу слушали Штрукина А.В.** – в связи с ростом задолженности жителей, предлагаю обратить внимание на пункт 5.2 Положения о въезде на территорию, согласно которому при наличии задолженности за коммунальные услуги свыше 50 тысяч рублей въезд на территорию ТСЖ путем блокировки карты. До настоящего времени мы такие ограничения для должников не использовали.

**Голосование по четвертому вопросу:**

«За» - 5 человек «Против» - 0 человек «Воздержались» - 0 человек

**Принято решение:**

Применять к злостным должникам в качестве дополнительных мер принуждения, согласно п. 5.2. Положения о порядке въезда на территорию ТСЖ, в виде блокировки карты от шлагбаума.

Протокол вела Нарцис Е.А.



Принимая к сведению  
Случаев  
Препаратов и  
Меры их

