

ПРОТОКОЛ
собрания членов правления ТСЖ «Лама»
№1/2024 от 17.01.2024 г.

Присутствовали 5 членов правления из 5 (Лахно С.А., Филимонова И.С., Трофимова С.Л., Быков М.Л., Тимофеева В.А.)

Кворум – имеется, собрание правомочно для принятия решений, относящихся к компетенции правления ТСЖ «Лама».

Председатель собрания – Лахно С.А.

Секретарь собрания – Трофимова С.Л.

Место собрания: офис ТСЖ, 19.30-20.30

1. Об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год

Слушали Лахно С.А. – представил финансовый отчет за 2023 год, состояние целевых фондов, о текущей задолженности жителей за ЖКУ; ответил на уточняющие вопросы членов правления.

2. Об индексации тарифа за содержание и управление МКД

Слушали Лахно С.А. – представил проект сметы на 2024 год с учетом следующих фактов: индекс потребительских цен за 2023 г составил 7,4%; индексация тарифов на коммунальные услуги в 2024 г (ТКО 3%, вода и водоотведение по 8%, электроэнергия от 8,9 до 14,2%, газ ожидается в районе 8%); повышение регионального МРОТ с 01.01.24 на 10,5%; индексация пособий и пенсий в 2024 г 7,5%. Исходя из представленных данных экономической ситуации предложил индексировать заработную плату работников в ТСЖ на 7,5% и с учетом фактического исполнения сметы в 2023 году (уменьшить в 2024 г статьи на ОДН и хозяйственные нужды; увеличить регламентные работы, ФОТ, информационное обеспечение, страхование ОИ) предложил на основе решения общего собрания членов ТСЖ от 30.03.2022 произвести индексацию тарифа до расчетного значения 35,82 руб или с округлением до 36,00.

Коллективно обсудили, и предложили утвердить на 2024 год тариф в размере 36.00 р.

Голосовали за индексацию тарифа за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом на 4,65% до 36,00 р/м.кв. в месяц с 01.01.2024.

Голосовали ЗА – 5, ПРОТИВ – нет, ВОЗДЕРЖАВШИХСЯ – нет. Решение принято.

3. Текущая деятельность ТСЖ

Обсудили ряд вопросов (детская площадка, подтопление на проезде, обрезка деревьев, пересадка кустов, общее собрание членов ТСЖ, ремонт подъездов).

Председатель собрания



Лахно С.А.

Секретарь собрания



Трофимова С.Л.

Приложение: финансовый отчет 2023; расчет тарифа.

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ ЗА 2023 ГОД

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№ стр.	Показатель	По плану	По факту	% испол.
1.	Остаток на начало года	1 559 964.90		
2.	Поступило за год	10 788 000.00	10 422 547.46	96.6%
3.	Расход за год	12 579 850.00	9 220 278.03	73.3%
4.	Остаток на конец периода	2 762 234.33		

РАЗДЕЛ II. ДОХОДЫ

№ стр.	Показатель	По плану	По факту	% испол.
ВСЕГО ЗА ГОД, в т.ч.:				
1.	Управление МКД, содержание и текущий ремонт ОИ	10 788 000.00	10 422 547.46	96.6%
2.1.	КУ - Возмещение	4 185 200.00	4 117 405.26	98.4%
2.2.	КУ - Возмещение	415 000.00	428 127.07	103.2%
2.3.	КУ - Возмещение	498 000.00	518 895.89	104.2%
2.4.	КУ - Возмещение	1 343 600.00	1 221 530.32	91.1%
2.5.	КУ - Возмещение	1 644 200.00	1 489 234.31	90.6%
2.6.	КУ - Возмещение	578 400.00	569 501.38	98.5%
3.	Доходы от использования ОИ	30 000.00	25 105.18	83.7%
4.	Доходы от использования средств	15 000.00	18 873.12	125.8%
5.	Пени	55 000.00	7 125.18	13.0%
6.	Вступительные взносы членов ТСЖ	4 000.00	0.00	0.0%
7.	Доходы от оказания платных услуг	0.00	0.00	0.0%
8.	Взносы в фонд капитального ремонта	1 708 200.00	1 696 328.13	99.3%
9.	Вознаграждение по агентским договорам	20 500.00	22 699.32	110.7%
10.	ТО ВКТО	292 900.00	312 722.30	106.8%

РАЗДЕЛ III. РАСХОДЫ

№ стр.	Показатель	По плану	По факту	% испол.
ВСЕГО ЗА ГОД, в т.ч.:				
1.	УПРАВЛЕНИЕ МКД	12 579 850.00	9 220 278.03	73.3%
1.1.	Фонд оплаты труда управленческого персонала с ненормированным и вахтовым (председатель, бухгалтер, паспорт)	1 078 080.00	1 078 047.66	100.0%
1.2.	Канцелярские расходы, обслуживание и ремонт оргтехники	6 000.00	1 526.00	25.4%
1.3.	Услуги связи, интернет и почтовые расходы	24 000.00	24 241.48	101.0%
1.4.	Программное обеспечение, информатизация	90 000.00	114 898.00	127.7%
1.5.	Услуги связи	72 000.00	81 983.62	113.8%
1.6.	Прочие расходы по управлению многоквартирными домами	6 000.00	41 019.00	683.7%
2.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА:	1 688 770.00	1 682 273.73	99.6%
2.1.	Заработная плата обслуживающего персонала с ненормированным	911 640.00	926 419.00	101.6%
2.2.	Хозяйственные товары, инвентарь и услуги по его ремонту и обслуживанию	60 000.00	17 473.45	29.1%
2.3.	Демонтажные, демонтажные, утилизации РСП	6 000.00	1 542.00	25.7%
2.4.	Электроснабжение на общедомовые нужды	154 920.00	219 689.34	141.8%
2.5.	Возмещение и возмещение на общедомовые нужды	209 770.00	114 219.74	54.4%
2.6.	Содержание и обслуживание зеленых насаждений	0.00	0.00	0.0%
2.7.	Страхование общего имущества	69 000.00	77 337.00	112.1%
2.8.	ТО ВКТО	85 440.00	84 114.00	98.4%
2.9.	Ремонтные и нарядные работы по обслуживанию общего имущества	192 000.00	241 479.20	125.8%
3.	КОМУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ:	4 477 200.00	4 085 700.46	91.3%
3.1.	Холодное водоснабжение	415 000.00	417 249.00	100.5%
3.2.	Водоснабжение	498 000.00	511 580.89	102.7%
3.3.	Газоснабжение	1 343 600.00	1 240 243.43	92.3%
3.4.	Электроснабжение	1 644 200.00	1 489 234.31	90.6%
3.5.	Обращение с ТКО	578 400.00	571 800.13	98.9%
4.	ФОНДЫ И ЦЕЛЕВЫЕ СРЕДСТВА:	5 137 800.00	2 110 668.08	41.1%
4.1.	Фонд текущего ремонта	2 341 100.00	54 232.00	2.3%
4.2.	Резервный фонд	273 400.00	0.00	0.0%
4.3.	Фонд благоустройства	234 300.00	115 470.00	49.3%
4.4.	Вступительные взносы членов ТСЖ	31 600.00	0.00	0.0%
4.5.	Фонд пени членов ТСЖ	82 400.00	0.00	0.0%
4.6.	ТО ВКТО	313 500.00	299 872.92	95.7%
4.7.	Фонд капитального ремонта	1 861 500.00	1 641 093.16	88.2%

РАЗДЕЛ IV. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ НА 31.12.2023

№ стр.	Показатель	Руб.	Примечание
1.	АКТИВЫ, всего	3 891 956.33	
1.1.	Денежные средства на счетах	2 762 234.33	
1.2.	Дебиторская задолженность собственников помещений	1 129 722.00	

2.	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА всего	3 549 651.91
в т.ч.:		
2.1.	ЦЕЛЕВЫЕ ФОНДЫ, ПЛАТЕЖИ И ВЗНОСЫ всего	3 036 902.81
2.1.1.	Фонд благоустройства	118 829.09
2.1.2.	Фонд на текущий ремонт	2 292 096.45
2.1.3.	Фонд пени членов ТСЖ	87 428.42
2.1.4.	Резервный фонд	274 277.73
2.1.5.	Вступительные взносы	27 566.69
2.1.6.	Прочие взносы	0.00
2.1.7.	Взносы в фонд капитального ремонта	288 330.74
2.1.8.	Платежи за ТО ВКТО	33 493.59
2.2.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, всего	512 749.10
2.2.1.	Коммунальные ресурсы	461 930.10
а	АО "ЭПТ РИОС" (газ и канализация)	79 778.31
б	АО "Масгосгазвод" (электроснабжение)	150 792.00
в	АО "Мосгаз" (газ)	185 414.75
г	ООО "Русгаз" (взносы членов ТСЖ)	45 945.04
2.2.2.	Поставщики и подрядчики	4 850.00
а	ООО "УДС" (интернет)	1 350.00
б	ООО "Феникс С"	3 500.00
2.2.3.	Заработная плата	0.00
2.2.4.	Налоги и сборы в бюджетную систему РФ	0.00
2.2.5.	Собственные помещения	45 960.00
3.	САЛДО (профицит "+", дефицит "-")	342 304.42
	Предоплата за ЖКУ	

ОТЧЕТ О ФОРМИРОВАНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ
ЦЕЛЕВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ И ФОНДОВ ТСЖ "ЛАМА"
ЗА 2023 ГОД

6. ЦЕЛЕВЫЕ ВЗНОСЫ НА ТО ВКГО

№	Наименование	Дата или ссылка на документ	Сумма	Примечание
1. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТСЖ				
1	Остаток на 1 января года		27 566.69	
2	Поступило в течение года		0.00	ОК
3	Расход в течение года, всего		0.00	
4	Остаток на 31 декабря		27 566.69	
2. ФОНД ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ				
1	Остаток на 1 января года		82 428.62	
2	Поступило в течение года		0.00	ОК
3	Расход в течение года, всего		0.00	
4	Остаток на 31 декабря		82 428.62	
3. ФОНД "БЛАГОУСТРОЙСТВО"				
1	Остаток на 1 января года		234 299.09	
2	Поступило в течение года		0.00	
3	Расход в течение года, всего		115 470.00	ОК
	в том числе:			
	Субботник	А/о № 4 от 30.04.2023; в/о 5 от 31.05.2023	4 720.00	краска для дер и фасадов, герметик, эмаль, валик
	Содержание и обслуживание зеленых насаждений	р/вед.5 от 31.05.23; 6 от 30.06.23; 7 от 31.07.23; 8 от 31.08.23; 9 от 30.09.23	85 930.00	
	Рассада	А/о № 5 от 31.05.2023	1 820.00	
	Песок	А/о № 5 от 31.05.2023	3 000.00	
	Обрезка кустов	А/о № 11 от 30.11.2023	20 000.00	
4	Остаток на 31 декабря		118 829.09	
4. ФОНД "ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ"				
1	Остаток на 1 января года		1 090 929.07	
2	Поступило в течение года		1 255 339.38	ОК
3	Расход в течение года, всего		54 232.00	
	в том числе:			
	Ремонт кровли	А/о № 2 от 28.02.2023	5 500.00	
	Прокладка лотков через трапезар	А/о № 7 от 31.07.2023	5 780.00	
	Обустройство водостока	А/о № 9 от 30.09.2023; А/о № 10 от 31.10.2023	36 152.00	
	Ремонт стояка ХВС	А/о № 11 от 30.11.2023	1 800.00	Муфта
	Ремонт ХВС	А/о № 12 от 31.12.2023	2 400.00	хомут
	Ремонт ХВС	А/о № 12 от 31.12.2023	2 600.00	муфта
4	Остаток на 31 декабря		2 292 036.45	
5. ФОНД "РЕЗЕРВНЫЙ"				
1	Остаток на 1 января года		255 404.61	
2	Поступило в течение года		18 873.12	ОК
3	Расход в течение года, всего		0.00	
4	Остаток на 31 декабря		274 277.73	

ТО НОУРА
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРИОР-ДИЗАЙН

ОДН - 2023

Коммунальная услуга - ХВС и Водотведение

Дом	Помещения	Тип тарифа	Тариф* руб.	Показания ОДПУ		Расход по ОДПУ, м.куб.	Начислен объем по ИПУ, м.куб.	Превышение ОДПУ над ИПУ, м.куб.	Руб.
				01.01.2023	31.12.2023				
5	Жилые		85.97	22652	3684	5444	4981.8	462.2	39 735.33
	Нежилые		85.97	1089	1564	475	404	71	6 103.87
	ВСЕГО МКД		85.97	11762	4339	6304	5385.8	533.2	45 839.20
5А	Жилые		85.97	489	691	202	217	-15	69 670.09
	Нежилые		85.97			6506	5710.6	795.4	-1 289.55
	ВСЕГО МКД		85.97	11748	10475.4	1272.6	109 405.42	56	68 380.54
ПО ТСЖ	Нежилые		85.87	12425	11096.4	1328.6	114 219.74		4 808.72
	ИТОГО								

Коммунальная услуга - ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ (индивидуальное потребление)

Дом	Помещения	Тип тарифа	Тариф* руб.	Показания ОДПУ		Расход по ОДПУ, Квт	Начислен объем по ИПУ, Квт	Превышение ОДПУ над ИПУ, Квт	Руб.
				01.01.2023	31.12.2023				
5	Жилые	T	6.76	21761	25663	117060	44 738		0.40
		T1	8.21			47 954			0.43
		T2	3.24			19 503			0.17
	Всего					117 060	112 195	4 865	32 925.68
5А	Жилые	T	6.73	16921	20670	112 470	28 872		0.28
		T1	8.21			54 658			0.53
		T2	3.24			20 527			0.20
	Всего					112 470	104 007	8 463	57 709.03
ПО ТСЖ		T	6.73			229 530	73 560		
		T1	8.21			102 612			
		T2	3.24			40 030			
	Всего					229 530	216 202	13 328	90 634.71

Коммунальная услуга - ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ (общедомовые нужды)

Дом	Помещения	Тип тарифа	Тариф* руб.	Показания ОДПУ		Расход по ОДПУ, Квт	Руб.	Коэф-т	Объем Квт	Объем руб.
				01.01.2023	31.12.2023					
5	МОП	T1	8.21	54329	58885	4 556	37 404.76	3.67%	4 463	36 641.23
		T2	3.24	25406	27547	2 141	6 936.84	3.67%	79	255.96
		Всего				6 697	44 341.60	3.67%	4 542	36 897.19
5А	МОП	T1	8.21	8436	11012	2 576	21 148.96	2.42%	2 784	22 856.64
		T2	3.24	3689	4837	1 148	3 719.52	2.42%	28	90.72
		Всего				3 724	24 868.48	2.42%	2 812	22 947.36
ПО ТСЖ		T1	6.96			7 132	58 553.72		7 247	59 497.87
		T2	2.74			3 289	10 656.36		107	346.68
		Всего				10 421	69 210.08		7 354	59 844.55

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

Дом	ОБЪЕМ	
	Квт	Руб.
5	16 104	114 164.47
5А	14 999	105 524.87
ПО ТСЖ	31 103	219 689.34

ГАЗ 173 850 м³ ТКО = 510 м³

ИПУ = 7,42%

МРОТ + 10,5%

Тарифы : 2/7 8,9 - 14,2

Воскр, 8

Пн 8

Пк 3

Пят 40

Иск. з/м. руб. + 7,5%

Увеличение статей : ПЧ +25

Баланс цен +10

ТО ВДГО +34

З/м. +145

Руб. руб. +12

Стр. +11

+243 - 11

Уменьшение ~~капитал~~ ~~доз, год~~ -30

ОФН -26

-56

Ресурсы Тар = 35,82 (+ 1,42 = 4,42%)

Иск. руб. 36,00 (+ 1,60 = 4,44%)

Кредиты: 15+15 +36

Заем от ИУ 30,8

Заем от ИУ 20

Общ. кр 35000 + 165 + 17000

Зершен 2000

РАЗДЕЛ 2. РАСХОДЫ НА УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
2024

Справочно: общая площадь жилых и нежилых помещений собственников - 10168 м.кв.

№ стр.	Статья расхода	руб/мес	руб/м.кв. в месяц	Всего в год, руб.	Примечание
1	УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД, всего	115 670	11.38	1 388 000	
	<i>в т.ч.:</i>				
1.1.	фонд оплаты труда управленческого персонала с начислениями и взносами, ВСЕГО	96 220	9.46	1 154 640	
	<i>в т.ч.:</i>				
1.1.1.	председатель правления (управляющий ТСЖ)	40 300	3.96	483 600	к выдаче 35060 руб.
1.1.2.	бухгалтер	29 960	2.93	359 520	к выдаче 26070 руб.
1.1.3.	паспортный стол	3 650	0.36	43 800	к выдаче 3180 руб.
1.1.6.	начисления на заработную плату и иные выплаты	22 310	2.19	267 720	
1.2.	канцелярские расходы, обслуживание и ремонт оргтехники	500	0.05	6 000	
1.3.	услуги связи, интернет, почтовые расходы	2 000	0.20	24 000	компенсации за телефонные переговоры, интернет, почтовые расходы
1.4.	программное обеспечение и информационное сопровождение деятельности	9 600	0.94	115 200	лицензии на специальное, бухгалтерское, сервисное и офисное ПО, профессиональные периодические издания, обучающие семинары/вебинары
1.5.	банковские услуги	6 850	0.67	82 160	комиссии за ведение счета, сбор средств, выдачу наличных, перевод средств
1.6.	прочие расходы по управлению многоквартирными домами	500	0.05	6 000	
2	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, всего	146 897	14.45	1 762 830	
	<i>в т.ч.:</i>				
2.1.	Санитарное содержание мест общего пользования, всего	55 260	5.43	663 120	
	<i>в т.ч.:</i>				
2.1.1.	заработная плата с начислениями, всего	52 260	5.14	627 120	
	<i>в т.ч.:</i>				
	уборщица	20 100	1.98	241 200	к выдаче 17490 руб.
	дворник	20 100	1.98	241 200	к выдаче 17490 руб.
	начисления на заработную плату	12 060	1.19	144 720	
2.1.2.	хозяйственные товары, инвентарь и услуги по его ремонту и обслуживанию	2 500	0.25	30 000	моющие и чистящие ср-ва, уборочный инвентарь, реагенты, ГСМ, обслуживание инвентаря
2.1.3.	дезинсекция, дезинфекция, утилизация РСЛ	500	0.05	6 000	
2.2.	Коммунальные ресурсы на общедомовые нужды, всего	28 200	2.77	338 470	
	<i>в т.ч.:</i>				
2.2.1.	электроэнергия	18 330	1.80	220 000	освещение и отопление в МОП, потери в сетях, принадлежащих МКД
2.2.2.	водоснабжение и водоотведение	9 870	0.97	118 470	
2.3.	Обслуживание общего имущества	63 437	6.24	761 240	
	<i>в т.ч.:</i>				
2.3.1.	заработная плата с начислениями, всего	29 410	2.89	352 920	
	<i>в т.ч.:</i>				
	мастер-техник по обслуживанию общего имущества	22 620	2.22	271 440	к выдаче 19680 руб.
	начисления на заработную плату	6 790	0.67	81 480	
2.3.2.	содержание и обслуживание зеленых насаждений	0	0.00	0	за счет накопленного фонда Благоустройства
2.3.3.	страхование общего имущества	6 667	0.66	80 000	
2.3.4.	ТО ВДГО	9 860	0.97	118 320	ежегодн. техн. обслуж. внутридомового газ.оборуд.
2.3.5.	регламентные и нормативные работы по обслуживанию общего имущества	17 500	1.72	210 000	обслуживание ОДПУ, отчеты водостоков, крошки, обслуживание и проверка коммуникаций, вентиляторов, обсл. элементов благ-ва, устройств ограничения доступа, видеонаблюдения и прочего общего им-ва.
3.	ВЗНОСЫ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	101 680	10.00	1 220 160	
	ИТОГО РАСХОДЫ	364 247	35.82	4 370 990	

К утверждению размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД - для членов ТСЖ	36.00р.	Индексация тарифа 2023 на 4,65%
К утверждению размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД - для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ	36.00р.	плата является целевыми поступлениями ТСЖ, связанные с осуществлением уставной деятельности