

ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»

г. Красногорск

21 апреля 2026

ПРОТОКОЛ № 31

**Заседания членов Правления товарищества собственников недвижимости
товарищество собственников жилья «Ильинский д.8» (ТСН ТСЖ «Ильинский д.8»)**

Место проведения: Московская область, г. Красногорск, Ильинский бульвар, д.8.

Дата проведения: 21 апреля 2026 г. с 20:00 до 23:00

Заседание созвано по инициативе Председателя Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» Хоруженко Г.В.

На заседании присутствовали члены Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8»:

1. Хоруженко Галина Васильевна (кв. 540);
2. Попов Александр Валентинович (кв. 380);
3. Голованов Дмитрий Юрьевич (кв. 556);
4. Головин Евгений Николаевич (кв. 648).

Кворум имеется.

Заседание правомочно.

Председатель заседания: Председатель Правления ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» Хоруженко Г.В.

Приглашены: Артюхова Д.А. (кв. 673) – секретарь заседания; Бардукова М.В. - Управляющий ТСЖ; ревизор ТСЖ Пятерикова И.А (кв. 595).

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. О согласовании материалов для собрания членов товарищества и собственников помещений в 2026г.
2. О предварительном согласовании Сметы доходов и расходов ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» на 2026 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
3. О предварительном согласовании размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, а также размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества на 2026 г., для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
4. О предварительном согласовании размера вознаграждения Председателя правления Товарищества для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
5. О предварительном согласовании Плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2026 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
6. О предварительном согласовании штатного расписания Товарищества на 2026 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
7. Об утверждении списка кандидатов в ревизионную комиссию ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

8. О предварительном согласовании Отчета ревизора товарищества по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2024г.
9. О предварительном согласовании Отчета о выполнении плана содержания и ремонта ОИ за 2025 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
10. О предварительном согласовании Отчета об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2025 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
11. О предварительном согласовании Годового отчета о деятельности правления Товарищества за 2025 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.
12. Возобновление иска к УК «Водоканал Павшино» о неосновательном обогащении.
13. Подключение системы планирования, контроля и отчётности.
14. Утверждение плана мероприятий по подготовке к отопительному сезону 2026–2027 годов.
15. Заключение договора на герметизацию швов на 4 балконах под установку козырьков.

1. О согласовании материалов для собрания членов товарищества и собственников помещений в 2026г.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – о необходимости провести отчётное собрание членов ТСЖ. Провести общее собрание собственников по вопросам капитального ремонта кровли и ремонта фасада – герметизация межпанельных швов на фасаде, установки шлагбаума и общим вопросам.

РЕШИЛИ:

1. Утвердить повестку годового общего собрания членов ТСЖ с датой начала очной встречи – 19:00 26.05.2026 г , с датой начала заочного голосования – с 26.05.2026 19:00 и датой окончания сбора Решений для голосования заочной части ОСЧ – 30.06.2026 20:00. Согласовать материалы по повестке годового общего собрания членов ТСЖ для вынесения на утверждение ОСЧ.
2. Утвердить повестку внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома: Выполнение работ по фасаду: герметизация и утепление межпанельных швов, ремонт кровли за счет средств ФКР, установка видеонаблюдения в местах общего пользования за счет средств, полученных от реализации общего имущества дома.
3. Поручить Председателю правления Хоруженко Г.В. подготовить материалы по повестке внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома к следующему заседанию правления для согласования и вынесения на утверждение ОСС.
4. Организацию и проведение общего собрания собственников с повесткой по установке шлагбаума на придомовой территории поручить активному собственнику дома из числа жителей, участвующих в чате дома «Парковка».

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

2. О предварительном согласовании сметы доходов и расходов ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» на 2026 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – представила проект сметы доходов и расходов ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» на 2026 год.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать Смету доходов и расходов ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» на 2026 год для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 3, «ПРОТИВ» – 1 (кв.556), «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

3. О предварительном согласовании размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, а также размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества на 2026 г., для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. –тариф не поднимался с даты начала работы ТСЖ, в текущий момент повышение тарифа в 2026 г. это вынужденная мера, в связи с значимыми изменения в законодательстве, затрагивающие деятельность нашего Товарищества, в том числе:

- увеличение налоговой нагрузки:

- налоговая реформа по НДС - Товарищество стало плательщиками 5% НДС

- введение новых требований - Товарищество обязано заключить с сотрудниками трудовые договоры и договоры ГПХ

- увеличение объема работ:

-расширение границ содержания территории силами Товарищества в связи с внесением изменений в правила благоустройства по Решению совета депутатов г.о. Красногорск от 26.03.2026г.

- обследование технического состояния вентиляционных каналов специализированной организацией.

- ежегодная перекачка пожарных рукавов; испытания на водоотдачу внутреннего противопожарного водопровода (требования СП 10.13130.2020)

- повышение МРОТ, анализ среднеотраслевого уровня зарплат на рынке труда в 2026г. привели к увеличению фонда оплаты труда

- рост затрат на содержание и ремонт общего имущества (увеличение стоимости на материалы и услуг подрядчиков в связи с инфляцией).

Товарищество находится под давлением растущих затрат и требований регулирующих органов, что для ТСН означает существенное увеличение постоянных расходов, а значит ведет к увеличению тарифа на 2026г.

РЕШИЛИ:

На основе сметы доходов и расходов Товариществ на 2026г. предварительно согласовать обязательные платежи и взносы членов Товарищества, а также плату за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества на 2026 г. в размере – 59,59 руб. с кв. м, принадлежащего собственнику помещения, без учета КР СОИ. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме начисляется дополнительно, в соответствии с расчетом, установленным законодательством РФ для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

4. О предварительном согласовании размера вознаграждения Председателя правления Товарищества для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Бардукову М.В.- Благодаря знаниям и умениям Председателя правления эффективно управлять средствами капитального ремонта, ТСН удалось получить дополнительный доход в размере 41 000 000 рублей за счёт процентов, начисленных банком на временно свободные средства фонда. Председатель правления разработала и реализовала стратегию размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на депозитных счетах банка с максимальной доходностью. Доходы от процентов зачислялись непосредственно в фонд, как того требует закон. Полученный доход в размере 41 000 000 рублей значительно пополнил фонд капитального ремонта, что позволило:

- ускорить проведение запланированных работ по дому;
- снизить финансовую нагрузку на собственников помещений;
- создать резерв для будущих ремонтных мероприятий.

Достигнутый результат демонстрирует высокий профессионализм и компетентность Председателя правления в области финансового управления. Повышение зарплаты станет справедливым признанием его заслуг, а также стимулом для дальнейшего эффективного управления средствами ТСН.

В 2026 г. планируются работы по ремонту кровли и ремонту фасада: герметизация и утепление межпанельных швов дома по фонду капитального ремонта. Постоянные работы по капитальному ремонту требуют значительного времени и усилий со стороны председателя: выбор подрядчиков, контроль за ходом работ, решение возникающих проблем и споров, персональная ответственность за проверку соответствия выполненных работ техническим заданиям и стандартам, ведение правильной отчетности по ФКР (сложность и объем отчетности). Работы будут проводиться масштабные и требуют ежедневного внимания.

Увеличение объема работ и персональная ответственность Председателя правления за надлежащее выполнение работ по ФКР, включая риски, связанные с нецелевым использованием средств, нарушением сроков или некачественным выполнением работ, повышает уровень стресса и требует дополнительных усилий для минимизации рисков и являются основанием для увеличения зарплаты Председателя правления.

Зарплата председателя правления не повышалась с ноября 2023г., а реальная инфляция увеличилась на 100% за эти годы и согласно данным hh.ru. средняя зарплата специалиста квалификации Председателя правления в Москве в 2026г. составляет 150 000-200 000 руб., что на 100% выше текущей зарплаты Председателя правления.

Прошу членов правления согласовать заработную плату Председателя правления в размере 150 000 руб. без учета НДФЛ для дальнейшего вынесения на голосование членов ТСЖ.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать размер вознаграждения Председателя правления Товарищества за выполнение трудовых обязанностей ежемесячно в размере 172 414 руб. с учетом НДФЛ

(начисленный НДФЛ 22 413,79 руб, выплата Председателю правления 150 000 руб.) для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

5. О предварительном согласовании Плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2026 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – представила проект плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2026 год.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать План содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2026 год для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

6. О предварительном согласовании штатного расписания Товарищества на 2026 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – представила проект штатного расписания Товарищества на 2026год.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать Штатное расписание Товарищества на 2026 год для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

7. Об утверждении списка кандидатов в ревизионную комиссию ТСН ТСЖ «Ильинский д.8» для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ: Хоруженко Г.В. сообщила о полученных заявках жителей дома войти в состав Ревизионной комиссии Товарищества.

РЕШИЛИ:

Утвердить кандидата в Ревизионную комиссию Товарищества для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ:

Пятерикову И.А., кв. 595

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

8. О предварительном согласовании Отчета ревизора товарищества по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2024г.

СЛУШАЛИ: Пятерикову И. – представила отчет ревизора за 2024г.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать Отчет ревизора товарищества по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2024г. и за 2025г для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

9. О предварительном согласовании Отчета о выполнении плана содержания и ремонта ОИ за 2025 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – представила отчет о выполнении плана содержания и ремонта ОИ за 2025 год.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать Отчет о выполнении плана содержания и ремонта ОИ за 2025 год для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

10. О предварительном согласовании Отчета об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2025 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – представила отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2025 год.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2025 год для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

11. О предварительном согласовании Годового отчета о деятельности правления Товарищества за 2025 год для вынесения на утверждение общим собранием членов Товарищества.

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. – представила годовой отчет о деятельности правления Товарищества за 2025 год.

РЕШИЛИ:

Предварительно согласовать Годовой отчет о деятельности правления Товарищества за 2025 год для вынесения на утверждение Общим собранием членов ТСЖ и разместить на сайте Товарищества.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

12. Возобновление иска к УК «Водоканал Павшино» о неосновательном обогащении

СЛУШАЛИ:

Хоруженко Г.В. –УК «Водоканал Павшино» разослал должникам заявления на выдачу судебных приказов по долгам, списанным в квитанциях МосОблЕИРЦ в декабре 2024 года и предлагает заключить договор на подачу иска к ВП о неосновательном обогащении.

РЕШИЛИ:

Поручить Председателю правления Хоруженко Г.В. заключить договор с ИП Гайнуллин Р.Р., на подачу иска к УК «Водоканал Павшино» о неосновательном обогащении в период управления домом 2022-2023гг.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

13. Подключение системы планирования, контроля и отчётности

СЛУШАЛИ: Хоруженко Г.В. – о необходимости внедрения инструмента для централизованного планирования работ, контроля выполнения и формирования отчётности. В настоящее время составление отчётов требует значительных трудозатрат (сбор фото и данных из разных чатов). Стоимость – 5 000 руб./мес. Возможно самостоятельное создание чек-листов.

РЕШИЛИ:

Согласовать подключение системы на тестовый период.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

14. Утверждение плана мероприятий по подготовке к отопительному сезону 2026–2027 годов

СЛУШАЛИ: Бардукову М.В. . – представлен план мероприятий по подготовке к отопительному сезону 2026–2027 гг.

РЕШИЛИ:

Утвердить план мероприятий по подготовке к ОЗП 2026–2027 гг.

ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

15. Заключение договора на герметизацию швов на 4 балконах под установку козырьков

СЛУШАЛИ:

Бардукову М.В. – о необходимости проведения работ по герметизации и утеплению межпанельных швов на 4 балконах дома под установку козырьков, а именно: демонтаж старого герметика, очистка, нагнетание пены, монтаж вилатерма, оштукатуривание, грунтовка, промазка акриловой мастикой.

РЕШИЛИ:


Поручить Председателю правления Хоруженко Г.В. заключить договор по герметизации и утеплению межпанельных швов с ИП Гималетдинов В.Р., ИНН 0266004607384 со стоимостью работ и материалов не более 135 000 (ста тридцати пяти тысяч) руб., гарантийными обязательствами 1 (один) год и сроком выполнения работ до 23 апреля 2026г., оплату произвести после полного выполнения работ и их принятия.


ГОЛОСОВАНИЕ:

«ЗА» – 4, «ПРОТИВ» – нет, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – нет.

Председатель Правления  Хоруженко Г.В.

Члены Правления:

Попов А.В. 

Голованов Д.Ю. 

Головин Е.Н. 

Присутствующие приглашенные:

Секретарь: Артюхова Д.А. 

Управляющий ТСЖ : Бардукова М.В. 

Ревизор: Пятерикова И.А. 