

## ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»

г. Красногорск

30 января 2026

### ПРОТОКОЛ № 27

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

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

**Дата проведения:** 30 января 2026 г. с 19:20 до 22:00

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.

### ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Согласование дополнительной смены ковров в месяцы с пятью вторниками (на примере декабря 2025 года).
2. Обсуждение разъяснений Минфина по НДС для управляющих организаций (письмо от 03.12.2025 № 03-07-11/117246) и подготовка к изменениям в налогообложении с 2026 года.
3. Выбор подрядной организации по проверке технического состояния вентиляционных каналов.
4. Выбор подрядной организации по перекатке пожарных рукавов системы внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ).
5. Согласование заключения договора на страхование лифтов на 2026 год.
6. Рассмотрение нового коммерческого предложения на изготовление и монтаж реечного потолка в 4 подъездах.
7. Решение о выплате вознаграждения бывшему члену Правления ТСЖ Ахметзянову М.Х. по досудебной претензии.
8. Согласование стоимости работ по уборке мест общего пользования подъездов.
9. Решение о проведении ремонтных работ мест общего пользования.
10. Затопление квартир.
11. Выбор подрядной организации на проведение работ по разработке рабочей документации (проекта) системы пожарной сигнализации (СПС), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) на весь дом.

12. Согласование существенных условий счета- договора на замену подшипников отводных блоков кабин лифтов.

**СЛУШАЛИ по 1-му вопросу Бардукову М. (управляющий ТСЖ).**

Бардукова М. В. проинформировала членов правления о проблеме, возникшей в декабре 2025 года с услугой «сменные ковры». В соответствии с договором предусмотрена замена ковров 4 раза в месяц. Однако в декабре оказалось 5 недель, и последняя (пятая) смена, выпавшая на 30 декабря, не была произведена, поскольку лимит на месяц был исчерпан. Данное обстоятельство выяснилось только в ходе разбирательства по факту отсутствия замены.

Бардукова М. обратилась с просьбой согласовать дополнительную, пятую смену ковров в те месяцы, когда выпадает 5 вторников (день смены ковров), с соответствующей доплатой по договору.

**РЕШИЛИ по 1-му вопросу:**

Согласовать дополнительную (пятую) смену ковров в те месяцы, когда календарь предусматривает 5 вторников (день смены ковров), начиная с января 2026 года.

Утвердить, что оплата дополнительной смены производится по согласованной с подрядчиком стоимости, аналогичной стоимости одной штатной смены.

**ПГОЛОСОВАНИЕ по 1-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

**СЛУШАЛИ по 2-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. представила членам правления информацию о письме Минфина России от 03.12.2025 № 03-07-11/117246, которое содержит важные разъяснения по применению НДС для управляющих организаций.

**Основные положения документа:**

1. Организации на УСН становятся плательщиками НДС с 2025 года  
Исключение — только для организаций, соответствующих пороговым значениям по ст. 145 НК РФ. Пороги ежегодно снижаются:
  - 20 млн руб. — в 2025 г.
  - 15 млн руб. — в 2026 г.
  - 10 млн руб. — с 2027 г.Таким образом, с 2026 года большинство УО окажутся плательщиками НДС.
2. Льгота по содержанию и текущему ремонту сохраняется  
Услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполненные подрядчиками, могут освобождаться от НДС по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ. Условие: услуги должны быть выполнены непосредственно подрядчиком, а не перепроданы. Это требует отдельного учёта, корректного оформления договоров и прозрачных закупок.
3. Управление МКД и льгота по НДС  
Минфин настаивает, что услуги по управлению облагаются НДС в общем порядке, поскольку прямо не поименованы в льготном перечне. Однако согласно Жилищному кодексу, управление входит в состав содержания общего имущества. Существует судебная практика,

признающая необходимость учитывать отраслевое законодательство, но позиция налоговых органов остаётся жёсткой.

- Для населения НДС включается в тариф.
  - Для юридических лиц НДС предъявляется сверх цены.
- Это подтверждено, в том числе, решениями Конституционного Суда.

#### **РЕШИЛИ по 2-му вопросу:**

- Принять к сведению разъяснения Минфина и начать подготовку к переходу на уплату НДС с 2026 года.
- Поручить управляющему ТСЖ Бардуковой М. и бухгалтеру:
- провести анализ структуры расходов с выделением затрат, подпадающих под льготу (работы подрядчиков) и облагаемых НДС (собственные силы);
- организовать отдельный учёт согласно требованиям налогового законодательства;
- проверить договоры с подрядчиками на соответствие условиям применения льготы по пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ.
- Поручить Хоруженко Г.В. совместно с привлечённым налоговым консультантом:
- разработать проект изменения тарифа на содержание жилья с учётом включения НДС (5%);
- ТСЖ выгодно сохранить максимальный объём работ по договорам с подрядчиками для применения льготы, а управленческие функции — в штате ТСЖ.
- Продолжить мониторинг разъяснений Минфина и судебной практики по данному вопросу.

#### **ГОЛОСОВАНИЕ по 2-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

#### **СЛУШАЛИ по 3-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. проинформировала членов правления о выборе подрядной организации по проверке технического состояния вентиляционных каналов.

#### **РЕШИЛИ по 3-му вопросу:**

1. Поручить управляющему ТСЖ Бардуковой М.В. проработать вопрос выбора подрядной организации по проверке технического состояния вентиляционных каналов дома со стоимостью работ не более 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей; включить данный вид работ в смету доходов и расходов на 2026.г. для дальнейшего согласования на общем собрании членов ТСН.

#### **ГОЛОСОВАНИЕ по 3-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

#### **СЛУШАЛИ по 4-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. проинформировала членов правления о необходимости выбора подрядной организации по перекатке пожарных рукавов системы внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ).

**РЕШИЛИ по 4-му вопросу:**

1. Поручить управляющему ТСЖ Бардуковой М.В. проработать вопрос выбора подрядной организации по перекатке пожарных рукавов системы внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ) со стоимостью работ не более 230 000 (двести тридцать тысяч) рублей; включить данный вид работ в смету доходов и расходов на 2026 г. для дальнейшего согласования на общем собрании членов ТСН.

**ГОЛОСОВАНИЕ по 4-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

**СЛУШАЛИ по 5-му вопросу Бардукову М. (управляющий ТСЖ).**

Бардукова М. обратилась к членам правления с просьбой согласовать заключение договора на обязательное страхование лифтов на период с 02.02.2026 по 01.02.2027.

К протоколу прилагаются следующие документы:

1. Перечень ГПМ (грузоподъёмных механизмов) — список из 27 лифтов с заводскими номерами, установленных в доме по адресу: Московская обл., г. Красногорск, Ильинский б-р, д. 8.
2. Счёт № 7222894730 от 14.01.2026 от страховой компании САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 15 000 рублей.
3. Проект полиса САО «РЕСО-Гарантия».

Условия договора:

- Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия» (лицензия, ИНН 7710045520).
- Страхователь: ТСН ТСЖ «Ильинский д.8».
- Период страхования: 02.02.2026 – 01.02.2027.
- Страховая премия: 15 000 рублей.

**РЕШИЛИ по 5-му вопросу:**

1. Согласовать заключение договора обязательного страхования лифтов с САО «РЕСО-Гарантия» на период с 02.02.2026 по 01.02.2027.
2. Утвердить страховую премию в размере 15 000 рублей согласно выставленному счёту.
3. Поручить управляющему ТСЖ Бардуковой М. обеспечить подписание договора и оплату счёта в установленные сроки.

**ГОЛОСОВАНИЕ по 5-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

## **СЛУШАЛИ по 6-му вопросу Бардукову М. В. (управляющий ТСЖ).**

Бардукова М.В. представила членам правления обновлённое коммерческое предложение на изготовление и монтаж реечного потолка в 4 подъездах. Ранее был выбран подрядчик «Басман групп», однако за неделю до Нового года, после проведения замеров помещений, он повысил смету на 140 000 (сто сорок тысяч) рублей.

В качестве альтернативы предлагается рассмотреть подрядчика — индивидуального предпринимателя (ИП), который выполнял работы по адресу: ул. Зверева, д. 3, и сам проживает в этом доме. От председателя ТСН по данному адресу получены исключительно положительные отзывы о качестве работ и надёжности подрядчика.

### **Параметры потолка (согласно обсуждению):**

- Рейка 30×40 мм с шагом 40 мм, белого цвета.
- Потолок окрашивается в графитовый цвет.
- Стрингер графитовый.
- Светильники длиной 1 м, встроенные.

### **РЕШИЛИ по 6-му вопросу:**

1. Принять к сведению информацию о повышении сметы подрядчиком «Басман групп» на 140 000 рублей.
2. Согласовать выбор нового подрядчика — ИП Коленько Светлана Олеговна (ИНН 772316359900) — для изготовления и монтажа реечного потолка в 4 подъездах на условиях, указанных в Заказе покупателя № 8 от 13.01.2026, на общую сумму 520 000,71 (пятьсот двадцать тысяч) рублей 71 копейка.
3. Утвердить параметры потолка: рейка 30×40 мм с шагом 40 мм, цвет панелей RAL 9003 (белый матовый), цвет стрингера RAL 7024 (графитовый), окраска потолка в графитовый цвет, светильники встроенные длиной 1 м.
4. Поручить Управляющему Бардуковой М.В. согласовать существенные условия договора с выбранным подрядчиком в соответствии с утверждённым коммерческим предложением.

### **ГОЛОСОВАНИЕ по 6-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

## **СЛУШАЛИ по 7-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Хоруженко Г.В. проинформировала членов правления о получении досудебной претензии от бывшего члена Правления ТСН ТСЖ “Ильинский д.8” Ахметзянова М.Х. от 28 января 2026 года на выплату вознаграждения в размере 36 000 (тридцать шесть тысяч) рублей.

### **РЕШИЛИ по 7-му вопросу:**

1. Провести переговоры с бывшим членом Правления для урегулирования спора в досудебном порядке.
2. Выплатить Ахметзянову М.Х. денежные средства в размере 36 000 (тридцать шесть тысяч) рублей (с отчислениями во внебюджетные фонды) в счет вознаграждения за участие в 12 заседаниях ТСН ТСЖ “Ильинский д.8” за период 2024г., 2025г. на основании Протокола №1 очередного общего собрания членов товарищества от 27.04.2025г.

### **ГОЛОСОВАНИЕ по 7-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

### **СЛУШАЛИ по 8-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Бардукова М.В. проинформировала членов правления о необходимости повышения стоимости работ по уборке мест общего пользования в подъездах № 1-7 и № 8-9 в связи с увеличением объема работ (добавляется третья влажная уборка приквартирных и лифтовых холлов), отсутствием кандидатов на уборку подъездов с оплатой в 8 000 (восемь тысяч) рублей, а также основываясь на среднерыночные показатели по оплате услуг по уборке помещений в г. Красногорске.

### **РЕШИЛИ по 8-му вопросу:**

1. Согласовать с 01.02.2026 г. стоимость по уборке мест общего пользования в подъездах № 1 - 7 ежемесячно в размере 15 958 (пятнадцать тысяч девятьсот пятьдесят восемь) рублей; в подъезде № 8-9 ежемесячно в размере 23 937 (двадцать три тысячи девятьсот тридцать семь) рублей, в связи с увеличенным количеством уборок мест общего пользования.

### **ГОЛОСОВАНИЕ по 8-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

### **СЛУШАЛИ по 9-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Бардукова предоставила КП на проведение ремонтных работ мест общего пользования в связи с получением письма от Администрации городского округа Красногорск от 03.12.2025г. № 1.2.5/5569.

### **РЕШИЛИ по 9-му вопросу:**

1. Проведение ремонтных работ мест общего пользования в 2026 г. не возможно в связи с недостатком денежных средств и обязанностью ТСН проводить текущий ремонт с периодичностью один раз в пять лет, а также с отсутствием решения общего собрания членов ТСН по вопросу проведения текущего ремонта подъездов.

### **ГОЛОСОВАНИЕ по 9-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

### **СЛУШАЛИ по 10-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Бардукова М.В. проинформировала членов правления о необходимости проведения работ по очистке кровли от снега в связи с массовыми заявками жителей о протечках в квартирах.

### **РЕШИЛИ по 10-му вопросу:**

1. Выполнить работы по очистке снега по всей площади кровли с разбиванием больших снежных комков с оплатой в 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, работы начать не позднее 4 февраля 2026 г. в целях избежания протечек квартир.

### **ГОЛОСОВАНИЕ по 10-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

### **СЛУШАЛИ по 11-му вопросу Хоруженко Г.В.**

Бардукова М.В. представила членам правления коммерческое предложение на разработку рабочей документации (проекта) системы пожарной сигнализации (СПС), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) в соответствии с требованиями свода правил СП 484.13..500.2020 изм.1 и СП 486.13..500.2020 (введенных с 01.03.2021 г.) с интеграцией к существующим инженерным системам, требующим отключения при пожаре.

### **РЕШИЛИ по 11-му вопросу:**

1. Выбрать подрядную организацию для разработки проекта /рабочей документации (проекта) системы пожарной сигнализации (СПС), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) в соответствии с требованиями свода правил СП 484.13..500.2020 изм.1 и СП 486.13..500.2020 (введенных с 01.03.2021 г.) с интеграцией к существующим инженерным системам, требующим отключения при пожаре- ООО “Эл-проект” с стоимостью работ 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей на основании выставленного коммерческого предложения, работы запланировать и выполнить в 2026 г.
2. Включить данный вид работ в смету доходов и расходов на 2026 г. для дальнейшего согласования на общем собрании членов ТСН.

**ГОЛОСОВАНИЕ по 11-му вопросу:**

“ЗА” — 4, “ПРОТИВ” — нет, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” — нет.

**СЛУШАЛИ по 12-му вопросу Бардукову М.В..**

Бардукова М.В. вынесла на обсуждение, что в подъезде № 6 необходимо провести работы по замене подшипников отводных блоков кабины грузового лифта № 32277, гр.630 кг на основании Акта о выходе из строя оборудования от 16.01.2026г. от ИП Мещерякова Д.Д.

Требуется согласование счета-договора на замену подшипников отводных блоков кабины грузового лифта № 32277, гр.630 кг в подъезде № 6 от ИП Мещеряков Дмитрий Дмитриевич на общую сумму 118 272 руб.

**РЕШИЛИ по 12-му вопросу:**

Согласовать договор №7-2026КРл от 30.01.2026г. на замену подшипников отводных блоков кабины грузового лифта № 32277, гр.630 кг в подъезде № 6 и оплатить ИП Мещерякову Дмитрию Дмитриевичу, ИНН 504012290471 денежные средства в размере 118 272 руб. Работы выполнить до 20.02.2026г.

**ГОЛОСОВАНИЕ по 12-му вопросу:**

“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. \_\_\_\_\_