

Протокол № 26
внеочередного собрания членов ТСЖ и собственников помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом
21, проводимого в форме очно-заочного голосования

город Челябинск

«28» февраля 2025г.

Место проведения: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21, крыльцо дома.

Форма проведения общего отчетно-выборного собрания – **очно-заочная**.

Очная часть собрания состоялась «20» февраля 2025 года в 19 ч. 00 мин на крыльце жилого дома № 21 по адресу: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21, присутствовало собственников помещений, членов ТСЖ «Чичерина, 21» - 15 чел. Кворума нет.

Заочная часть собрания состоялась в период с «20» февраля 2025г. с 20 ч. 00 мин. по «28» февраля 2025 года 20ч 00 мин.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников «28» февраля 2025 г. в 20ч. 00мин.

Дата и место подсчета голосов «28» февраля 2025 г., г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21.

Инициатор проведения общего внеочередного очно- заочного собрания «20» февраля 2025г г. членов ТСЖ и собственников помещений – собственник помещения квартиры № 47 – Председатель Правления ТСЖ «Чичерина, 21» Попов Игорь Александрович.

Место (адрес) хранения протокола № 25 от «22» октября 2024 г. и решений членов ТСЖ и собственников помещений в МКД в ГЖИ Челябинской области и в ТСЖ «Чичерина, 21».

На дату проведения внеочередного собрания членов ТСЖ и собственников помещений установлено, что в доме по адресу г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21, собственники в количестве 103 человека владеют 6362,22 кв.м всех жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100%, из них членов ТСЖ – 64 собственника. Они владеют помещениями с общей площадью - 4186,89 кв.м., что составляет – 66,22% от всех помещений. Не членов ТСЖ – 38 собственников, они владеют помещениями с общей площадью – 2175,33 кв.м.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: Общее собрание членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

На общем внеочередном собрании членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21, приняли участие собственники и их представители в количестве: на очном 15 человек - кворума нет. Всего на очно-заочном голосовании приняли участие в голосовании 86 человек, и 1 собственник не жилых помещений, из них членов ТСЖ – 50 человек согласно листам регистрации собственников помещений в многоквартирном доме – (Приложение № 5 к настоящему протоколу), владеющие 5074,70 кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 80,24% голосов. Кворум имеется. Общее внеочередное собрание членов ТСЖ и собственников помещений правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

1. Выборы секретаря собрания и утверждение повестки дня.
2. Отчет председателя правления по хозяйственно финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2024 год.
3. Отчет ревизионной комиссии за 2024 год.
4. Об утверждении годового плана работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома на 2025 год.

5. Разрешить членам правления ТСЖ «Чичерина 21» сдачу в аренду помещений и поверхностей МКД в 2025 году. 1. Аренда фасада ООО «ВитаСмайл» в сумме 18360 руб. 2 . Аренда помещения цоколя ИП Попов И.А. в сумме 25500 руб. 3. Аренда помещения в цоколе ИП Селевко Т.П. в сумме 5940. 4. Аренда площади для установки оборудования для розлива чистой воды АО «Налей воды» в сумме 4100 руб.
6. Капитальный ремонт с заменой приборов учета и контроля расхода тепла на отопление и ГВС, приборов учета тепла – 3-4 квартал 2025 года. Сумма до 300 000 руб.
7. Утверждение сметы на содержание и ремонт дома на 2025- 2026 год в размере 44,38 руб./кв.м. (в т.ч. содержание и ремонт 35,14 руб/кв м., услуги банка РКО – 1,08 руб./кв.м. , обслуживание пожарной сигнализации – 1,40 руб./кв.м., обслуживание второго лифта – 3,89 руб./кв.м., домофон – 0,74 руб./кв.м., тревожная кнопка – 0,13 руб./кв.м., грязезащитные коврики – 0,36 руб./кв.м., работа с ГИС ЖКХ – 0,42 руб./кв.м., хозрасходы – 0,28 руб./кв.м., непредвиденные расходы – 0,74 руб./кв.м., обслуживание ворот – 0,20 руб./кв.м.).
8. Проголосовать за уборку с парковочных мест коммерческого транспорта и прицепов.
9. **Утвердить установку камер видеонаблюдения (замена старого оборудования). Собрать деньги на спец счёт . 200 тр. (Двести тысяч руб.)**
10. **Утвердить повышение зарплаты работникам на 12%.**
11. Подготовка к лету и зиме 2025 – 2026 года – провести субботники
- 12.

1. По первому вопросу: Выбор председателя общего отчетно-выборного очно – заочного собрания собственников помещений.

Согласно правилам проведения собраний – Председателем собрания является действующий Председатель Правления ТСЖ «Чичерина, 21» - Попов И.А.

2. Секретарём собрания избрали Шафееву А.Р. кв № 16

3. С отчетом о работе правления в 2024 году представил информацию председатель Правления Попов И.А.

В 2024 году правлением ТСЖ «Чичерина, 21» и 2025 г. продолжилось выполнение намеченных работ на 2024 год по настоящее время для комфортного проживания жителей:

а) Проведен косметический ремонт помещений возле лифтов, а также лестничной противопожарной клетки от 1 этажа до 17 этажа. Окраска загрязненных мест.

б) Выполнен ремонт козырька над крыльцом и отремонтировано крыльцо дома.

в) Проводился текущий ремонт и обслуживание откатных ворот.

г) Продолжаем пользоваться услугой «тревожная кнопка», очень помогает в работе, ежемесячный платеж = 500 руб.

д) Обновили настройку брелоков для открытия ворот нашего дома и дома 21Б.

з) Освидетельствовали 2 лифта = 4 704,15 руб. и оформили на лифты страхование гражданской ответственности на сумму 10 000 000 руб., за страховку заплатили 1 500 руб.

и) Провели работу по проверке работоспособности счетчиков тепла, надеемся, что приборы пройдут поверку и в этом году.

к) За счет операторов связи обслуживаются все видеокамеры и регистратор.

Все работы выполнены без дополнительного сбора средств.

Но все что делается для улучшения технического состояния дома, соблюдения правил пожарной безопасности находит понимания не среди всех собственников, некоторые собственники и жильцы не хотят сохранять нормальное состояние конструкций дома и соблюдения пожарной безопасности для нормальной благоприятной жизни. На площадках и проходах для эвакуации выставлена старая мебель, на площадках хранение книг, автошин, заготовок на зиму, разного хлама

Проводится работа с должниками.

В зимний период проведена уборка снега механизированными средствами.

Большая благодарность всем жителям, помогавшим в уборке снега и вовремя убравшим свои автомобили.

Вокруг дома можно по утрам обнаружить массу шприцов, предметов личной гигиены, окурки, хотя у всех дома есть мусорное ведро, куда это можно выбросить.

Огромная просьба владельцам собак выводить их на прогулку в намордниках, а также проводить и выполнять мероприятия по предупреждению бешенства собак и других животных, которые находятся в воспитании у собственников.

Правлением проведена большая работа по выявлению квартир, увеличивших площадь квартиры за счет присоединения лоджий. Ещё раз правление обращается с просьбой: кто не оформил документально присоединение – оформить или написать заявление в правление об увеличении площади квартиры.

Основная часть собственников платят обязательные платежи своевременно.

У нас в доме во всех квартирах установлены водяные счетчики. Но собственники неправильно передают показания. В результате получается разница до 160 куб.м. в месяц. Этот расход ПОВВ относит на общедомовые нужды, которые распределяются между всеми собственниками.

Показания электросчетчиков и начисление за потребленную электроэнергию ЭНЕРГОСБЫТ производит по списку передаваемому правлением. Просьба передавать вовремя

На январь 2025 года у ТСЖ «Чичерина, 21» нет задолженности перед поставщиками за фактически потребленные ком. услуги, обслуживание лифтов и домофонов. В настоящее время 6 квартир с задолженностью – 726 761 руб. в том числе кв.7 – 745 196 руб.

С 2014 года и по настоящее время создан и работает свой сайт и производится обязательное размещение информации на портале «Реформа ЖКХ» и в настоящее время размещается обязательная информация по дому в системе ГИС ЖКХ, в том числе ежемесячное начисление квартплаты и взносов на капитальный ремонт. Также опубликованы все основные данные по дому и размещается информация о текущей работе, расходах, для всероссийского обозрения, где выложены все основные данные по дому. Работоспособность пожарной сигнализации проверяется ежемесячно специализированной организацией.

Выполнен и ведется регулярный анализ работы за все время работы ТСЖ.

Те, кто установил в карманах перегородки, перекрыв доступ к пожарным кранам и пожарной сигнализации, отрезав потоки воздуха к клапанам вытяжки воздуха необходимо обеспечить нормальную работоспособность всего установленного пожарного оборудования. Всем собственникам рекомендуется не захламлять места прохода на площадках и не устанавливать карманные двери.

Правление выражает благодарность ревизионной комиссии за доскональную проверку всей документации и рекомендации для дальнейшей работы.

Распределение голосов собственников голосования по вопросам повестки дня (% от всех собственников и Членов ТСЖ «Чичерина, 21» - собственников помещений):

№	Вопросы, поставленные на голосование	За	Против	Воздерж
1	Утвердить Председателем собрания избрать Председателя Правления Попова И.А. Секретарем Шафееву А.Р. кв № 16 Повестку дня утвердить.	99,01% 5027,20	0,00%	0,92% 46,80
2	Утвердить отчет председателя правления Попова И.А. по хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2024 год.	84,91% 4358,70	1,70% 86,50	12,39% 628,80
3	Утвердить отчет ревизионной комиссии за 2024 год (Размещен на сайте ТСЖ и стенде).	87,57% 4443,40	1,70% 86,50	10,72% 544,10
4	Утвердить годовой план работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома на 2025 год (Размещен на сайте ТСЖ).	93,13% 4725,30	1,70% 86,50	5,17% 262,20
5	Утвердить Разрешить членам правления ТСЖ «Чичерина 21» постоянную сдачу в аренду помещений и поверхностей МКД в 2025 году. 1. Аренда фасада ООО «ВитаСмайл» в сумме 18360 руб. 2. Аренда помещения цоколя ИП Попов И.А. в сумме 26 500 руб. 3. Аренда помещения в цоколе ИП Селевко Т.П. в сумме 5940руб. 4. Аренда площади для установки оборудования для розлива чистой воды АО «Налей воды» в сумме 4100 руб.	94,70% 4805,10	2,70% 136,80	2,60% 132,10

6	Утвердить Капитальный ремонт с заменой приборов учета и контроля расхода тепла на отопление и ГВС, приборов учета тепла – 3-4 квартал 2025 года. Сумма до 300 т. руб.	73,93% 4675,30	1,37% 86,50	4,94% 312,20
7	Принять и утвердить смету на содержание и ремонт дома на 2025- 2026 год в размере 44,38 руб./кв.м. (в т.ч. содержание и ремонт 35,14 руб/кв м., услуги банка РКО – 1,08 руб./кв.м. , обслуживание пожарной сигнализации – 1,40 руб./кв.м., обслуживание второго лифта – 3,89 руб./кв.м., домофон – 0,74 руб./кв.м., тревожная кнопка – 0,13 руб./кв.м., грязезащитные коврики – 0,36 руб./кв.м., работа с ГИС ЖКХ – 0,42 руб./кв.м., хозрасходы – 0,28 руб./кв.м., непредвиденные расходы – 0,74 руб./кв.м., обслуживание ворот – 0,20 руб./кв.м.).	78,58% 3987,10	11,04% 560,40	10,38% 526,50
8	Утвердить уборку с парковочных мест коммерческого транспорта и прицепов	94,05% 4772,30	3,38% 171,40	2,57% 130,30
9	Утвердить установку камер видеонаблюдения (замена старого оборудования). Собрать деньги на спец счёт . 200 тр. (Двести тысяч руб.)	76,25% 3869,10	9,33% 473,60	14,41% 731,30
10	Утвердить повышение зарплаты работникам на 12%.	79,28% 4022,80	6,79% 344,70	13,92% 706,50
11	Утвердить Подготовка к лету и зиме 2025 – 2026 года – провести субботники.	90,70% 4602,00	1,70% 86,50	7,60% 385,50

Выводы: Голосование по вопросам №№ 1 – 11 – решения приняты большинством голосов.

Приложения:

- 1) Реестр собственников помещений многоквартирного дома на 3 л., в 1 экз.
- 2) Сообщение о проведении внеочередного общего очно – заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 1 л., в 1 экз. - на стенде объявлений возле лифтов + размещение на сайте ТСЖ «Чичерина, 21» + рассылка по электронной почте, подтверждение собственниками в бюллетенях.
- 3) Документ, подтверждающий извещение собственников о проведении внеочередного общего собрания в многоквартирном доме не позднее чем за 10 дней до даты его проведения посредством размещения сообщений в местах, доступных для ознакомления всеми собственниками помещений на 1 л., в 1 экз. (Объявление на 1 этаже возле лифтов) + Размещение на сайте ТСЖ «Чичерина, 21».
- 4) Листы регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, получивших бюллетени для голосования на внеочередном общем очно – заочном собрании на 1 л., в 1 экз.
- 5) Решения собственников помещений в многоквартирном доме (Бюллетени голосования - оригиналы) на 92 листах, в 1 в экз.
- 6) Протокол заседания счетной комиссии на 2-х листах – в 1 экз.

Председатель общего собрания

(подпись)

(Попов И.А.)

(дата)

Секретарь общего собрания

(подпись)

(Шафеева А.Р.)

(дата)