

Протокол № 23
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

«06» апреля 2023г.

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

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

Очная часть собрания состоялась «27» марта 2023 года в 19ч. 00 мин на крыльце жилого дома № 21 по адресу: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21, присутствовало собственников помещений, членов ТСЖ «Чичерина, 21» - 5 чел. Кворума нет.

Заочная часть собрания состоялась в период с «27» марта 2023г. с 20 ч. 00 мин. по «06» апреля 2023 года 20ч 00 мин.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников «06» апреля 2023 г. в 20ч. 00мин.

Дата и место подсчета голосов «06» апреля 2023 г., г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21.

Инициатор проведения общего внеочередного очно- заочного собрания 27 марта 2023 г. членов ТСЖ и собственников помещений – собственник помещения квартиры № 47 – Председатель Правления ТСЖ «Чичерина, 21» Попов Игорь Александрович.

Место (адрес) хранения протокола № 23 от «06» апреля 2023 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 6327,22 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 – 2135,62 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 5 человек - кворума нет. Всего на очно-заочном голосовании приняли участие в голосовании 86 человека, и 5 собственников не жилых помещений, из них членов ТСЖ – 62 человека согласно листам регистрации собственников помещений в многоквартирном доме – (Приложение № 5 к настоящему протоколу), владеющие 5566,52 кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 87,98% голосов. Проголосовало членов ТСЖ, владеющие 4111,56 кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 98,20% голосов от всех членов ТСЖ. 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 2022год.
3. Отчет ревизионной комиссии за 2022 год.
4. Об утверждении сметы доходов и расходов на 2023 год на содержание дома.
5. Принять размер минимальных взносов на капитальный ремонт общего имущества – 2023 год – 10,10 руб./кв.м. утвержденный ПП Челябинской области 22.12.2021 № 678-П

- руб./кв.м.
7. Об утверждении годового плана работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома на 2022 год.
 8. Капитальный ремонт с заменой приборов учета и контроля расхода тепла на ГВС, и приборов учета тепла – 3-4 квартал 2022 года. Сумма до 200 000 руб.
 9. О капитальном ремонте фасада – сумма до 1 200 000 руб. (окраска) с устранением дефектов – 2-3 квартал 2022 года.
 10. Предложить рассылку квитанций на оплату коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт на электронную почту: по желанию.
 11. Подготовка к лету и зиме 2022 – 2023 года – провести субботники

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 Хераскову О.Р. кв. 47
С отчетом о работе правления в 2022 году представил информацию председатель Правления Попов И.А.

3. В 2022 году правлением ТСЖ «Чичерина, 21» продолжилось выполнение работ намеченных с 2014 года по настоящее время для комфортного проживания жителей:

4. а) Проведен косметический ремонт помещений возле лифтов, а также лестничной противопожарной клетки от 1 этажа до 17 этажа. Окраска загрязненных мест. Всего на общую сумму = 32 000 рублей.

5. б) Отремонтировали и заменили пуско-регулирующую аппаратуру в щитовой для нормальной работы АВР для автоматического переключения фаз на лифты, на общую сумму = 5 940,00 руб. (жители нашего дома больше не будут испытывать неудобства при переключении фаз и отключении электроэнергии ПАО «Челябэнерго»). Заменили трансформаторы тока на сумму = 6 862,50 руб. на вводных приборах учета в щитовой, для обеспечения точного учета.

6. в) Проводился текущий ремонт и обслуживание откатных ворот.

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

8. е) В 2019 году был запланирован капитальный ремонт фасада. В связи с жалобами жителей на промерзание стен фасада выполнены тепловизионные съемки фасада дома, на предмет выявления мест промерзания и утечки тепла из дома. По конкурсу была определена организация – подрядчик для проведения ремонтных работ (ИП Щукин). На выполнение вышеперечисленных работ израсходована общая сумма 1 434 275,49 руб. из планируемых 1 900 000 руб. Жалоб в зимний период не было. Для окончательного ремонта фасада необходимо провести ещё окрасочные работы. В настоящее время на счёте капитального ремонта порядка 1 455 тыс.руб. В 2022 году необходимо довыполнить работы по окраске фасада, за счет средств капитального ремонта на сумму до 1 200 тыс. руб.

9. 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.

10. и) Подходит срок замены приборов учета расхода тепла на дом, это значит надо получать новые ТУ, разрабатывать проект с диспетчеризацией, приобретать и менять весь узел учета тепла. Провели работу по проверке счетчиков тепла, надеемся, что приборы пройдут поверку в этом году.

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

12. Все работы выполнены без дополнительного сбора средств.

13. 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

благоприятной жизни.

14. Члены Правления ТСЖ обращаются к собственникам и всем жителям дома клеймить позором собственника квартиры № 7 злостного неплательщика, уже более 10 лет проживающего за счет всех жильцов дома. Сумма задолженности более 488 952 рублей. Все суммы подтверждены судебными решениями и переданы приставам. Многочисленные обращения в прокуратуру на бездействие судебных приставов, а также в областную службу судебных приставов результата не принесли, обращались на прямую линию к Президенту, из Москвы наша жалоба направлена в Челябинскую областную службу приставов, но от них только отписки. Собственник квартиры № 7 портит наше общедомовое имущество, оборвал карманы на стенде, восстанавливать приходится за наш общий счет. Полиция не принимает должных мер к хулиганским выходкам собственника квартиры № 7. Эта семья поступает очень нагло и хитро, у них будто бы в собственности ничего нет – все оформлено на подставных лиц, даже с женой оформлен развод, хотя все время живут вместе и с ними их совместные двое детей. Приставами оформлен арест квартиры, но проживать в ней они имеют право. Был на приеме у Прокурора нашего района, обещали помочь и разобраться со службами приставов и полицией.
15. Члены Правления ТСЖ принимают все меры для нормального содержания придомовой территории, косметического ремонта всего подъезда, но у нас в доме есть люди, которые позволяют портить стены, рисовать непотребные рисунки и наносить на стены и фасад непонятные надписи. Все это контролируется администрацией района и города ГЖИ, выносятся предупреждения и налагаются штрафы. За эти художества, снова придется платить жильцам. В настоящее время, на многих этажах окурки, есть даже шприцы. Продолжается курение на балконах и попадание пепла и горящих окурков на балконы этажей, расположенных ниже, что может привести к пожару, а соседи сверху задыхаются от дыма.
16. Вокруг дома можно по утрам обнаружить массу шприцов, предметов личной гигиены, окурки, хотя у всех дома есть мусорное ведро, куда это можно выбросить.
17. 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.
18. 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.
19. Основная часть собственников платят обязательные платежи своевременно.
20. 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.
21. На май 2022 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 – 691963 руб. в том числе кв.7 и 67 - 632082 руб.
22. 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.
23. В 2022 году начнется очередная эпопея с заменой счётчиков электричества: на этот раз нам предлагают установить «интеллектуальные приборы учёта». Выглядят они точно так же, как и старые, а вот начинка поменялась — умный счётчик обзавёлся

может обратиться в сетевую организацию, к гарантирующему поставщику. Также проблема может быть выявлена в ходе процедуры проверки приборов учета. В обоих случаях он будет заменен на счетчик нового образца, (умные счетчики) — объяснили в Минэнерго. Устанавливать новый прибор учета немедленно и собственноручно не нужно — его поменяют, когда придет время. Причем вне зависимости от вашего желания — закон гласит, что перевести на новую систему нужно всех потребителей. Конечно, если счетчик находится в квартире, то электриков на свою территорию можно не пустить. Правда, тогда придется платить по нормативам, да еще и с учетом повышающего коэффициента — это сделано для того, чтобы все-таки мотивировать собственников поставить счетчик. Разница в оплате существенная: без счетчика тариф увеличат в полтора раза.

24. Выполнен и ведется регулярный анализ работы за все время работы ТСЖ.
25. 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.
26. Правление выражает благодарность ревизионной комиссии, особенно Важениной Кристине Александровне, 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	Воздер.
1	Выборы Председателя и секретаря собрания, утверждение повестки дня. Выбрать секретарем собрания Хераскову О.Р. – кв. 47			
	Председателем собрания избрать Председателя Правления Попова И. А. Секретарем Хераскову О.Р. – кв. 47. Повестку дня утвердить.	96,19% 4754,72		
2	Отчет председателя правления Попова И.А. по хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2022 год. (Размещен на сайте и стенде ТСЖ)			
	Утвердить отчет председателя правления Попова И.А. по хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2022 год.			
3	Отчет ревизионной комиссии за 2022 год. (Размещен на сайте и стенде ТСЖ).			
	Утвердить отчет ревизионной комиссии за 2022 год	85,42% 4222,32	1,09% 54,0	3,7% 182,8
4	Утвердить смету на 2023 год (Размещена на сайте и стенде ТСЖ) и тариф на содерж. и ремонт дома на 2023-24год в размере 29,92 руб./кв.м. (в т.ч. содержание и ремонт – 23,71 руб/кв.м., услуги банка РКО – 0,8 руб/кв.м., облс. пожарной сигнализации - 1 руб/кв.м., обслуживание второго лифта – 2,92 руб/кв.м., домофон – 0,5 руб/кв.м., тревожная кнопка – 0,1 руб/кв.м., грязезащитные коврики – 0,2 руб/кв.м., работа с ГИС ЖКХ – 0,24 руб/кв.м., хозрасходы – 0,15 руб/кв.м., непредвиденные расходы – 0,3 руб/кв.м.)	84,38% 4171,32	1,09% 54,0	4,21% 207,9
5	Принять и утвердить размер минимальных взносов на капитальный ремонт общего имущества на 2023 год – 11,20 руб./кв.м. утвержден ПП Челябинской обл от 27.12.2022 № 767-П	80,64% 3986,22	1,09% 54,0	4,21% 207,9
6	Утвердить - Утверждение тарифа на содержание и ремонт дома на 2023- 2024 год в размере 29.92 руб./кв.м.	65,91% 4169,52	0,85% 54,0	7,20% 455,60
7	Утвердить годовой план работ по содерж., обслуж. и ремонту общего имущества дома на 2023 год. (Размещен на сайте ТСЖ).	68,19% 4314,12		
8	Утвердить - рассылку квитанций на оплату коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт на электронную почту: по желанию.	63,61% 3898,92		
9	Утвердить Подготовка к лету и зиме 2023 – 2024 года – провести субботники.	73,12% 4625,42		

Выводы: Голосование по вопросам №№ 1 – 9– 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 _____ (Попов И.А.) 06.04.23
(подпись) (дата)

Секретарь общего собрания _____ (Хераскова О.Р.) 06.04.23
(подпись) (дата)