

ПРОТОКОЛ № 3
ОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Г. НОВОРОССИЙСК, УЛ. СОВЕТОВ, Д. 23

15 октября 2025 г.

Инициатор: Правление ТСЖ «МАЯК»

Вид общего собрания: очередное

Форма проведения: заочная форма

Срок проведения заочного голосования: с 25 сентября 2025 до 17:00 5 октября 2025

Дата и время окончания принятия Решений (бюллетеней) заочного голосования: 17:00 5 октября 2025

Место принятия Решений (бюллетеней): почтовый ящик Правления,
помещение Правления ТСЖ: по адресу: дом 23, ул. Советов, г. Новороссийск

Всего сдано бюллетеней: 57

Принято к голосованию: 57

Частично не действительными признаны 6 бюллетеней. В связи с тем, что не принято решение по следующим вопросам:

Вопрос 1. 1 бюллетень

Вопрос 2. 1 бюллетень

Вопрос 3. п. 4 1 бюллетень

п. 5 1 бюллетень

п. 6 2 бюллетеня

Вопрос 5. 1 бюллетень

Общее собрание проводится по инициативе Правления ТСЖ «МАЯК»

Общая площадь жилых помещений в доме №23 по ул. Советов в г. Новороссийске составляет 4807,2 кв.м, что составляет 100% площади жилых помещений многоквартирного дома.

В общем собрании, в форме заочного голосования, приняли участие собственники, являющиеся членами ТСЖ и их представители, в количестве 57 собственников, именуемые далее по тексту «голосующие» (список присутствующих (голосующих) прилагается к настоящему протоколу), владеющие 3346,55 кв. м жилых помещений в доме, суммарная доля голосов составляет 70 % от общего количества голосов.

Таким образом, кворум имеется, общее собрание правомочно для принятия решений по вопросам повестки.

Повестка дня:

1. Отчет председателя правления ТСЖ о проделанной работе за период с 01.07.2023 по 30.06.2025;
2. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «МАЯК» по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.07.2023 по 30.06.2025;
3. Избрание нового состава членов правления ТСЖ «МАЯК» в связи с истечением срока полномочий действующего состава правления;
4. Избрание нового состава ревизионной комиссии в составе 3-х человек в связи с истечением срока полномочий действующего состава ревизионной комиссии;
5. Утверждение устава ТСЖ «МАЯК» в новой редакции в соответствии с ЖК РФ.
6. Утверждение тарифа на содержание общедомового имущества с 1 ноября 2025 г., 30 рублей за 1 м² (повышение на 4 рубля за 1 м²);
7. Информирование о задолженностях по ЖКХ и взносах на капремонт.
8. Информирование о санитарном состоянии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, квартиры №37, №38 в доме по адресу ул. Советов дом 23.

Подсчет голосов показал следующее:

Вопрос 1 повестки дня:

Отчет председателя правления ТСЖ о проделанной работе за период с 01.07.2023 по 30.06.2025. Голосовали о признании работы председателя правления ТСЖ за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 удовлетворительной:

«ЗА» 60,88 % «ПРОТИВ» 11,22 % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 27,9 %

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет 60,88 % от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

Решение по вопросу №1:

Принято решение признать работу председателя правления ТСЖ за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 удовлетворительной.

Вопрос 2 повестки дня:

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «МАЯК» по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.07.2023 по 30.06.2025.

Голосовали о признании работы ревизионной комиссии ТСЖ «МАЯК» по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 удовлетворительной:

«ЗА» 58,98 % «ПРОТИВ» 12,25 % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 28,77 %.

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **58,98 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

Решение по вопросу №2:

Принято решение признать работу ревизионной комиссии ТСЖ «МАЯК» по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 удовлетворительной.

Вопрос 3 повестки дня:

Избрание нового состава членов правления ТСЖ «МАЯК» в связи с истечением срока полномочий действующего состава правления.

Голосовали по каждой кандидатуре:

1. Шило Михаил Юрьевич собственник кв.32 (действующий состав)

«ЗА» 59,55 % «ПРОТИВ» 19,81 % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 20,64 %

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **59,55 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

2. Чайковская Людмила Павловна собственник кв. 16 (действующий состав)

«ЗА» 62,69 % «ПРОТИВ» 28,14 % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 9,18 %

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **62,69 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

3. Виниченко Елена Михайловна собственник кв. 63, кв. 64 (действующий состав)

«ЗА» 54,66 % «ПРОТИВ» 27,12 % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» 18,21 %

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **54,66 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

4. Кашек Екатерина Александровна собственник кв. 65 (действующий состав)

«ЗА» **55,99%** «ПРОТИВ» **26,78 %** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» **17,22 %**

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **55,99 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

5. Уваров Алексей Иванович собственник кв. 48

«ЗА» **76,42 %** «ПРОТИВ» **7,88 %** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» **15,7 %**

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **76,42 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

6. Коробченко Елена Александровна собственник кв. 40

«ЗА» **65,88 %** «ПРОТИВ» **8,87 %** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» **25,24 %**

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **65,88 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

7. Иные варианты, предложенные собственниками:

«ЗА» **21,12 %** «ПРОТИВ» ----- % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» ----- %

Решение **не принято** большинством голосов «ЗА».

Решение по вопросу №3:

Принято решение утвердить новый состав Правления ТСЖ «МАЯК» в следующем составе:

1. Шилов Михаил Юрьевич собственник кв.32
2. Чайковская Людмила Павловна собственник кв. 16
3. Виниченко Елена Михайловна собственник кв. 63, кв. 64
4. Кашек Екатерина Александровна собственник кв. 65
5. Уваров Алексей Иванович собственник кв. 48
6. Коробченко Елена Александровна собственник кв. 40

Вопрос 4 повестки дня:

Избрание нового состава ревизионной комиссии в составе 3-х человек в связи с истечением срока полномочий действующего состава ревизионной комиссии:

Зильберберг Лариса Владимировна, собственник кв. 24

Чуткова Ирина Владимировна, собственник кв. 18

Калинина Светлана Сергеевна, собственник кв.29

Голосовали:

«ЗА» **74,99 %** «ПРОТИВ» **7,26 %** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» **17,76 %**

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **74,99 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

Решение по вопросу №4:

Принято решение избрать ревизионную комиссию в составе:

Зильберберг Лариса Владимировна, собственник кв. 24;

Чуткова Ирина Владимировна, собственник кв. 18;

Калинина Светлана Сергеевна, собственник кв.29.

Вопрос 5 повестки дня:

Утверждение устава ТСЖ «МАЯК» в новой редакции в соответствии с ЖК РФ.

Голосовали:

«ЗА» **69,57 %** «ПРОТИВ» **13,17 %** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» **17,26 %**

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **69,57 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

Решение по вопросу №5:

Принято решение утвердить устав ТСЖ «МАЯК» в новой редакции.

Вопрос 6 повестки дня:

Утверждение тарифа на содержание общедомового имущества с 1 ноября 2025 г.: 30 рублей за 1 м²;

Голосовали:

«ЗА» **50,88 %** «ПРОТИВ» **33,58 %** «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» **15,54 %**

Количество большинства голосов «ЗА» по решению данного вопроса составляет **50,88 %** от числа голосов собственников жилых помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

Решение по вопросу №6:

Принято решение определить ежемесячный тариф на содержание общедомового имущества с 1 ноября 2025 г. в размере 30 рублей за 1 м²;

Вопрос 7 повестки дня: Информирование о задолженностях по ЖКХ и взносах на капремонт.

В обязанности жителей многоквартирного дома входит оплата коммунальных услуг (статья 153 Жилищного Кодекса РФ). Обязанности жильца возникают после регистрации права собственности на помещение. Часть собственников безответственно относится к обязанностям по оплате услуг.

ТСЖ в интересах добросовестных граждан продолжает работу по взысканию долгов со злостных неплательщиков. Проводится претензионно-исковая работа с должниками, в том числе посредством заключения соглашений о добровольном погашении задолженностей.

ТСЖ стараются использовать еще один инструмент — досудебную претензию. Это документ, в котором ТСЖ еще раз рассчитывает сумму долга и пеней, а также предупредит об обращении в суд. Когда

такая работа с должниками не приносит результатов, то ТСЖ вынуждено обращаться в суд общей юрисдикции.

По некоторым случаям получены судебные приказы, дела находятся в исполнительном производстве. Большая часть исков удовлетворена в пользу ТСЖ.

Вопрос 8 повестки дня: Информирование о санитарном состоянии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, квартиры №37, №38 в доме по адресу ул. Советов дом 23.

ТСЖ не имеет законных оснований регулировать санитарное состояние данных жилых помещений, закон в данном случае выступает на стороне собственника.

ТСЖ старается собственными силами как-то решить данный вопрос, с собственником квартир №37, №38 проводятся беседы на регулярной основе.

ТСЖ тесно взаимодействует с администрацией Центрального района, они в свою очередь держат ситуацию на контроле.

После жалоб жильцов на расплодившихся тараканов, ТСЖ заказали и оплатили работы по дезинсекции подъезда.

Уборщик помещений убирает подъезд с применением дезинфицирующих средств.

Приложение к протоколу:

1. Реестр собственников жилых помещений, принявших участие в заочном голосовании, в МКД №23 по ул. Советов в г. Новороссийске на 11 листах;
2. Отчет о проделанной работе ТСЖ «МАЯК» за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 на 2 листах;
3. Финансовый отчет ТСЖ «МАЯК» за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 на 2 листах;
4. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «МАЯК» по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.07.2023 по 30.06.2025 на 2 листах.

Председатель общего собрания:

Председатель правления

Шилов Михаил Юрьевич

Счетная комиссия:

Чуткова Ирина Владимировна

Некрылова Елена Викторовна

