

Протокол № 1

Правления ТСЖ «Дом на Набережной»

30.01.2026 г.

г. Славянск-на-Кубани

Правление ТСЖ «Дом на Набережной» в составе Кубраченко Михаила Александровича (кв. 10), Симкиной Ольги Валерьевны (кв. 40), Аксакаловой Елены Геннадиевны (кв. 41), Мягкого Сергея Александровича (кв. 48). собралось по инициативе Мягкого С.А. по вопросам повестки дня, изложенным ниже:

1. Утверждение Плана содержания и ремонта общего имущества на 2026 г. в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ «Дом на Набережной».
2. Утверждение размера взносов в Фонд непредвиденных расходов ТСЖ на 2026 г.
3. Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.
4. Утверждение Тарифа на содержание общего имущества дома на 2026 г.
5. Утверждение договоров со специализированными организациями на 2026 год.

По вопросам повестки дня докладывал Председатель Правления ТСЖ Мягкий С.А. Для обсуждения были представлены проекты Плана содержания и ремонта общего имущества на 2026 г. в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ «Дом на Набережной» на 2-х листах; Смета доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г. на 2 листах, Протокол общего собрания членов ТСЖ «Дом на Набережной» от 27.01.2026 г. на 5 листах, проекты договоров №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 37.

После обсуждения всех вопросов голосовали по вопросам повестки дня с учетом решений принятых на общем собрании членов ТСЖ «Дом на Набережной» оформленных протоколом № 1 от 27.01.2026 г.:

По первому вопросу: Утверждение Годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2026 г. в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ «Дом на Набережной».

Голосовали: ЗА – 75 %, ПРОТИВ – 25%, ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0 %

Решение: Утвердить План содержания и ремонта общего имущества на 2026 г. в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ «Дом на Набережной» с учетом состава работ по разделу 4 утвержденному решением общего собрания членов ТСЖ, Протокол № 1 от 27.01.2026 г., а именно:

Работы из раздела 4 Годового Плана работ	Стоимость, руб.
Ремонт системы вентиляции и дымоудаления	80 000,00
Ремонт автоматического ввода резерва	40 000,00
Ремонт гидроизоляции подвала и устройство системы удаления ливневой воды	80 000,00
Замер электросопротивлений электрооборудования	40 000,00

– принято большинством голосов.

По второму вопросу: Утверждение размера взносов в Фонд непредвиденных расходов ТСЖ на 2026 г.

Голосовали: ЗА – 100 %, ПРОТИВ-0%, ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0 %

Решение: Утвердить размера взноса в Фонд непредвиденных расходов ТСЖ на 2026 г. – 0 рублей 00 копеек - принято единогласно.

По третьему вопросу: Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.

Голосовали: ЗА – 75 %, ПРОТИВ – 25%, ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0 %

Решение: Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г. в сумме по доходам – 1 330 952,04 рублей и расходам – 1 330 952,00 рублей, в части выполнения работ раздела 4 Годового плана работ в сумме 240 000 рублей – по доходам и в сумме 240 000 рублей – по расходам – **принято большинством голосов.**

По четвертому вопросу: Утверждение тарифа на содержание общего имущества дома на 2026 г.

Голосовали: ЗА – 75 %, ПРОТИВ – 25 %, ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0 %

Решение: Утвердить тариф на содержание общего имущества дома на 2026 г. в размере 29 рублей 00 копеек с квадратного метра в месяц и дополнительный взнос на финансирование раздела 4 Плана работ в размере 10,46 рублей с кв. м. в месяц сроком на 6 месяцев с 01.01.2026 г. по 30.06.2026 г. - **принято большинством голосов.**

По пятому вопросу: Утверждение договоров со специализированными организациями на 2026 год.

Голосовали: ЗА – 75 %, ПРОТИВ – 25 %, ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0 %

Решение: Утвердить предложенные договора № 1, 2, 3, 4, 5 и 37 и поручить их подписать Председателю Правления Мягкому С.А. Договора разместить в ГИС ЖКХ в установленном порядке - **принято большинством голосов.**

Вместе с настоящим Протоколом на 2 листах, сшиты копия Протокола № 1 от 27.01.2026 г. на 5 листах, Годовой план содержания и ремонта общего имущества на 2026 г. - на 2 листах, Смета доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г. – на 2 листах, проекты договоров № 1 – на 2 листах, № 2 – на 2 листах, № 3 – на 2 листах, № 4 – на 4 листах, № 5 – на 2 листах, № 37 – на 2 листах, а всего 25 листов.

Член Правления Аксакалова Е.Г.

Не согласна с решениями правления по вопросам 1, 3, 4, 5.
Аксакалова Е.Г.

Член Правления Кубраченко М.А.

Кубраченко М.А.

Член Правления Симкина О.В.

Симкина О.В.

Председатель Правления Мягкий С.А.



Мягкий С.А.

ПРОТОКОЛ № 1

внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Дом на Набережной» в доме, расположенном по адресу: г. Славянск-на-Кубани, ул. Набережная, д. 21, в форме заочного письменного голосования.

Двадцать седьмое января две тысячи двадцать шестого года, Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани.

Инициатором проведения настоящего собрания в форме заочного письменного голосования является Правление ТСЖ «Дом на Набережной».

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам в доме, составляет 3 824,2 квадратных метров. Общая площадь помещений, принадлежащих членам ТСЖ «Дом на Набережной» составляет 3050,5 кв. м. что составляет 79,77 % от общей площади голосов в доме. В голосовании приняли участие члены ТСЖ «Дом на Набережной» с общей площадью помещений 2 297,40 квадратных метров.

Общая площадь жилых помещений в доме составляет 3 053,4 кв. м., общая площадь нежилых помещений в доме составляет 770,8 кв. м.

Все члены ТСЖ «Дом на Набережной» уведомлены о дате, времени, месте проведения и повестке собрания, путем вывешивания Уведомления и материалов к собранию на стенде в подъезде дома и в лифте, Проекты Плана работ на 2026 г., Сметы на 2026 г., Уведомление и Решение члена ТСЖ размещены на сайте dom21-slavyansk.ru - в разделе Собрания и размещены в Телеграмм канале и Телеграмм чате, а также Вацап чате дома присоединится к которым можно позвонив по телефонам указанным ниже.

Форма проведения собрания: заочное голосование в письменной форме.

Место подведения итогов собрания: Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Набережная, д. 21, кв. 40.

Повестка дня.

1. Выбор Председателя и секретаря собрания, утверждение порядка подсчета голосов, места хранения протокола собрания и порядка ознакомления с результатами собрания.
2. Утверждение дополнительных работ раздела 4 Годового плана работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.
3. Утверждение Годового плана работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.
4. Утверждение Сметы на содержание и ремонт общего имущества на 2026 г.
5. Утверждение Тарифа на содержание общего имущества на 2026 г.

Двадцать седьмого января 2026 г. в 18 ч. 00 м. закончен прием Решений и начат подсчет результатов голосования в поступивших письменных Решениях собственников по вопросам повестки дня.

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, принявшим участие в голосовании, составляет 2 297,40 квадратных метров, что составляет 75,31 процента от общей площади помещений принадлежащим членам ТСЖ «Дом на Набережной» - 3 050,50 кв. м. и соответственно голосов, принадлежащих членам ТСЖ «Дом на Набережной» в соответствии с Реестром членов ТСЖ по состоянию на 27 января 2026 г. **Кворум имеется, собрание правомочно решать все вопросы повестки дня.**

На момент начала подсчета результатов собрания представлено 27 (Двадцать семь) заполненных Решения. Недействительных Решений нет. Для подсчета голосов, принявших участие в голосовании, используется 27 (Двадцать семь) Решений.

Для подсчета голосов по вопросам, требующим большинства от принявших участия в голосовании, общее число голосов, принявших участие в собрании, принимается за 100 %.

По первому вопросу повестки дня Выбор Председателя и секретаря собрания, утверждение порядка подсчета голосов, места хранения протокола собрания и порядка ознакомления с результатами собрания:

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать Председателем собрания – Мягкого Сергея Александровича (кв. 48), секретарем собрания – Симкину Ольгу Валерьевну (кв. 40). Подсчет голосов поручить Председателю и Секретарю собрания. Протокол вести, оформить, хранить и опубликовать в соответствии с приказом Минстроя России от 30.04.2025 № 266/пр и нормами ЖК РФ. Копию Протокола общего собрания разместить в ГИС ЖКХ в установленном порядке, а также вывесить в подъездах дома и разместить на сайте dom21-slavyansk.ru для ознакомления.

РЕШИЛИ: Выбрать Председателем собрания – Мягкого Сергея Александровича (кв. 48), секретарем собрания – Симкину Ольгу Валерьевну (кв. 40). Подсчет голосов поручить Председателю и Секретарю собрания. Протокол вести, оформить, хранить и опубликовать в соответствии с приказом Минстроя России от 30.04.2025 № 266/пр и нормами ЖК РФ. Копию Протокола общего собрания разместить в ГИС ЖКХ в установленном порядке, а также вывесить в подъездах дома и разместить на сайте dom21-slavyansk.ru для ознакомления, проголосовало в процентах от общего числа голосов, принявших участие в собрании:

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	2 183,90	95,06 %
ПРОТИВ	113,50	4,94 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0	0,0 %

Для принятия решения по данному вопросу требуется простое большинство голосов от числа принявших участие в собрании. Решение принято **большинством голосов**.

По второму вопросу повестки дня Утверждение дополнительных работ раздела 4 Годового плана работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.:

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить дополнительные работы Годового план работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г. постатейно.

РЕШИЛИ:

Постатейное голосование по Списку работ раздела 4 Годового плана работ на 2026 г.:

Пункт 2.1: Ремонт системы вентиляции и дымоудаления, сумма дополнительного финансирования 80 000 рублей, **проголосовало в процентах от общего числа голосов:**

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1 302,70	56,70 %
ПРОТИВ	429,00	18,67 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	565,70	24,63 %

Решение о включении в расчет дополнительного взноса, суммы финансирования по п. 2.1 в размере 80 000 рублей, **принято большинством голосов.**

Пункт 2.2: Ремонт автоматического ввода резерва, сумма дополнительного финансирования 40 000 рублей, **проголосовало в процентах от общего числа голосов:**

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1 302,70	56,70 %
ПРОТИВ	429,00	18,67 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	565,70	24,63 %

Решение о включении в расчет дополнительного взноса, суммы финансирования по п. 2.2. в размере 40 000 рублей, **принято большинством голосов.**

Пункт 2.3: Ремонт гидроизоляции подвала и устройство системы удаления ливневой воды, **проголосовало в процентах от общего числа голосов:**

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1 868,40	81,33 %
ПРОТИВ	429,00	18,67 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	0	0,0 %

Решение о включении в расчет дополнительного взноса, суммы финансирования по п. 2.3 в размере 80 000 рублей, **принято большинством голосов.**

Пункт 2.4: Замер электросопротивлений электрооборудования, сумма дополнительного финансирования 40 000 рублей, **проголосовало в процентах от общего числа голосов:**

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1 302,70	56,70 %
ПРОТИВ	429,00	18,67 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	565,70	24,63 %

Решение о включении в расчет дополнительного взноса суммы финансирования по п. 2.4 в размере 40 000 рублей, **принято большинством голосов.**

Пункт 2.5: Разработка и согласование проекта ограждения земельного участка 120 000 рублей, **проголосовало в процентах от общего числа голосов:**

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	761,50	33,15 %
ПРОТИВ	801,60	34,89 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	734,30	31,96 %

Решение о включении в расчет дополнительного взноса суммы финансирования по п. 2.5 в размере 120 000 рублей, **не принято большинством голосов.**

Пункт 2.6: Устройство системы видеонаблюдения 220 000 рублей, проголосовало в процентах от общего числа голосов:

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	556,00	24,20 %
ПРОТИВ	841,90	36,65 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	899,50	39,15 %

Решение о включении в расчет дополнительного взноса суммы финансирования по п. 2.6 в размере 220 000 рублей, не принято большинством голосов.

По третьему вопросу повестки дня Утверждение Годового плана работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.:

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Годовой план работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.

РЕШИЛИ: Утвердить Годовой план работ ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г., проголосовало в процентах от общего числа голосов собственников в доме:

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1 345,40	58,56 %
ПРОТИВ	386,30	16,81 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	565,70	24,62 %

Для принятия решения по данному вопросу требуется простое большинство голосов от числа принявших участие в собрании. Решение принято большинством голосов.

По четвертому вопросу повестки дня Утверждение Сметы на содержание и ремонт общего имущества на 2026 г. :

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Смету на содержание и ремонт общего имущества на 2026 г. в сумме доходов 1 330 952,04 рублей, в сумме расходов 1 330 952,00 рублей. Утвердить расходы на дополнительные работы раздела 4 Годового плана работ на 2026 г. в сумме вышеутвержденной членами ТСЖ при постатейном голосовании.

РЕШИЛИ: Утвердить Смету на содержание и ремонт общего имущества на 2026 г. в сумме доходов 1 330 952,04 рублей, в сумме расходов 1 330 952,00 рублей. Утвердить расходы на дополнительные работы раздела 4 Годового плана работ на 2026 г. в сумме вышеутвержденной членами ТСЖ при постатейном голосовании, проголосовало в процентах от общего числа голосов собственников в доме:

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1 127,30	49,07 %
ПРОТИВ	496,90	21,63 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	673,20	29,30 %

Для принятия решения по данному вопросу требуется более половины голосов от общего числа голосов собственников в доме. Решение принято большинством голосов.

По пятому вопросу повестки дня Утверждение Тарифа на содержание общего имущества на 2026 г.:

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Тариф на содержание общего имущества на 2026 г. в размере 29 рублей с кв.м. в месяц, дополнительный взнос для выполнения работ раздела 4 Годового плана

работ на 2026 г. разбить на 6 месяцев. Размер взноса установить на основании суммы расходов вышеутвержденной членами ТСЖ при постатейном голосовании за дополнительные работы 4 раздела Годового плана работ на 2026 г.

РЕШИЛИ: Утвердить Тариф на содержание общего имущества на 2026 г. в размере 29 рублей с кв.м. в месяц, дополнительный взнос для выполнения работ раздела 4 Годового плана работ на 2026 г. разбить на 6 месяцев. Размер взноса установить на основании суммы расходов вышеутвержденной членами ТСЖ при постатейном голосовании за дополнительные работы 4 раздела Годового плана работ на 2026 г., проголосовало в процентах от общего числа голосов, принявших участие в собрании:

	Квадратные метры	Проценты
ЗА	1234,80	53,75 %
ПРОТИВ	496,90	21,63 %
ВОЗДЕРЖАЛСЯ	565,70	24,62 %

Для принятия решения по данному вопросу требуется простое большинство голосов от числа принявших участие в собрании. Решение принято **большинством голосов**.

Вместе с настоящим Протоколом на 5 листах, сшиты и опечатаны следующие документы: Реестр вручения Уведомлений – Приложение 1 на 1 листе; Сведения о лицах принявших участие в голосовании – Приложение 2 на 2 листах; Годовой План работ на 2026 г. – Приложение 3 на 2 листах; Смета доходов и расходов на 2026 г. – Приложение 4 на 2 листах; Решения членов ТСЖ «Дом на Набережной» на 27 листах; копия Свидетельства о рождении III-АГ № 649999 от 10.04.2010 г. (кв. 3) – Приложение 5 на 1 листе; копия Свидетельства о рождении III-АГ № 650000 от 10.04.2010 г. (кв. 3) – Приложение 6 на 1 листе; копия доверенности 23 АВ 5169759 от 05.06.2024 г. Приложение 7 на 2 листах, Уведомление от 17.01.2025 г. – Приложение 8 на 1 листе, а всего сшито и опечатано 44 (Сорок четыре) листа.

Оригинал настоящего Протокола № 1 общего внеочередного собрания членов ТСЖ «Дом на Набережной» будет храниться в делах ТСЖ, копия будет размещена в сети интернет в системе ГИС ЖКХ и на сайте ТСЖ «Дом на Набережной» - dom21-slavyansk.ru в разделе Собрания, а также на доске объявлений в подъезде для всеобщего ознакомления.

Председатель Собрания



Мягкий С.А.

Секретарь Собрания

Симкина О.В.

Годовой план
содержания и ремонта общего имущества
Товарищества собственников жилья «Дом на Набережной»
на 2026 года.

В соответствии с Постановлениями Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. (в редакции от 29.05.2023 г.) и № 491 от 13.06.2006 г. (в редакции от 14.09.2024 г.) Правление ТСЖ «Дом на Набережной» утверждает следующий План работ на 2026 г. по содержанию общего имущества:

№ п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ	Срок	Исполнитель
1. Санитарное содержание общего имущества в многоквартирном доме				
1.1	Уборка мест общего пользования в доме	по графику	2026	Спец. Организация
1.2	Уборка придомовой территории	по графику	2026	Спец. Организация
1.3	Дератизация	по заявке	2026	Спец. Организация
1.4	Дезинсекция	по заявке	2026	Спец. Организация
2. Техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме и мелкий ремонт.				
2.1	Техническое обслуживание систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, снятие показаний приборов учета, замена ламп	ежедневно	2026	Спец. Организация
2.2	Содержание и техническое обслуживание лифтов	ежемесячно	2026	Спец. Организация
2.3	Ежегодное освидетельствование лифтов	1 раз в год	2026	Спец. Организация
2.4	Техническое обслуживание общей газовой трубы	по графику	2026	Спец. Организация
2.5	Мелкие ремонтные работы	по потребности	2026	Спец. Организация
2.6	Ежегодное обслуживание системы пожаротушения	по графику	2026	Спец. Организация
3. Управление общим имуществом в многоквартирном доме				
3.1	Управление обслуживанием, ремонтами, работами по санитарному содержанию ОИ	по мере необходимости	2026	ТСЖ
3.2	Ведение хозяйственного, бухгалтерского и налогового учета			
3.3	Проведение общих собраний собственников помещений в доме и общих собраний членов ТСЖ			
3.4	Выдача справок, начисление квартплаты и прочих взносов			
3.5	Ведение деятельности по раскрытию инфор-мации в т. ч. создание и обслуживание сайта ТСЖ, раскрытие информации в ГИС ЖКХ.			

3.6	Ведение банковских и специальных счетов			
3.7	Взыскание задолженности собственников по оплате взносов на содержание и создание ОИ и капитальный ремонт			
3.8	Ведение реестра членов ТСЖ, реестра собственников помещений в доме, поквартирного учета проживающих			
3.9	Предоставление коммунальных услуг	круглосуточно		
3.10	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно		
4. Работы по ремонту общего имущества				
4.1	Ремонт системы вентиляции и дымоудаления	По мере финансирования	2026	Спец. организация
4.2	Ремонт автоматического ввода резерва		2026	Спец. организация
4.3	Ремонт гидроизоляции подвала и устройство системы удаления ливневой воды		2026	Спец. организация
4.4	Замер электросопротивлений электрооборудования		2026	Спец. организация

Объём финансовых средств, предусмотренных на реализацию статей Плана содержания и ремонта общего имущества, утверждается в Смете доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной» на 2026 г.

СМЕТА
Доходов и расходов ТСЖ «Дом на Набережной»
на 2026 г.

Источники поступления денежных средств		
Площадь принадлежащих собственникам помещений дома	3 824,20	кв. м.
Тариф на содержание общего имущества	29,00	руб./кв. м. в месяц
Дополнительный взнос на работы раздела 4 Плана работ на 6 месяцев	10,46	руб./кв. м. в месяц
Наименование источников поступления	ежемесячно, рублей	всего за год, рублей
Взносы собственников на содержание общего имущества	110 912,67	1 330 952,04
Дополнительный взнос на работы раздела 4 на 6 месяцев	10,46	240 000,00
ИТОГО:		1 570 952,04

Статьи расходования денежных средств

Наименование статьи затрат	Стоимость на месяц, руб.	Стоимость на год, руб.	ИТОГО за год, руб.
Уборка мест общего пользования (обязательные работы)	18 000,00		216 000,00
Техническое обслуживание систем водоснабжения, водотведения, электроснабжения, снятие показаний приборов учета, замена ламп (обязательные работы)	19 000,00		228 000,00
Уборка придомовой территории (обязательные работы)	14 000,00		168 000,00
Бухгалтерский учет и отчетность, раскрытие информации (обязательные работы)	14 000,00		168 000,00
Юр. сопровождение деятельности	19 121,00		229 452,00
Техническое обслуживание лифта (обязательные работы)	7 000,00		84 000,00
Техническое обслуживание общего газового оборудования (обязательные работы)		75 000,00	75 000,00
Ежегодное освидетельствование и страховка лифтов (обязательные работы)		7 000,00	7 000,00
Ежегодное обслуживание систем пожаротушения (обязательные работы)		10 000,00	10 000,00
Банковские расходы (плата за ведение р/с, комиссии банка)		11 000,00	11 000,00
Инвентарь, канцелярские товары, лампы, лкм, запчасти		59 500,00	59 500,00
Хостинг сайта, актуализация реестра собственников		6 000,00	6 000,00
Работы по мелкому ремонту, в т.ч. окраска разметки, бордюров; ремонты мелких сколов на фасаде, замены ручек и доводчиков, ремонт скамеек; ремонты покрытий пола; ремонты и прочистки канализации, ремонты системы водоснабжения, ремонты системы электроснабжения, ремонты парковочных ворот, почтовых ящиков, домофона.		69 000,00	69 000,00
ИТОГО:	91 121,00	237 500,00	1 330 952,00

Работы из раздела 4 Годового Плана работ	Стоимость, руб.
Ремонт системы вентиляции и дымоудаления	80 000,00
Ремонт автоматического ввода резерва	40 000,00
Ремонт гидроизоляции подвала и устройство системы удаления ливневой воды	80 000,00
Замер электросопротивлений электрооборудования	40 000,00
ИТОГО:	240 000,00