

ПОЯСНЕНИЯ
к повестке очередного Общего собрания
членов ТСЖ «Княжичи», проводимого в очно-заочной форме
с 06.04.2026 по 16.04.2026 г.

Московская область,
г. Одинцово, ул. Говорова, д.159

«26» марта 2026 г.

В связи с проведением по инициативе Правления Товарищества собственников жилья (далее «Товарищество») Общего собрания членов Товарищества (протокол № 18 от 17 марта 2026 г.) Правление доводит до сведения членов Товарищества следующую информацию по вопросам повестки дня.

№	Вопросы Повестки	Комментарии
1.	Формат проведения Общего собрания	<p>Общее собрание Товарищества проводится в очно-заочной форме с 06.04.2026 по 16.04.2026г.</p> <p>Очное обсуждение вопросов повестки дня собрания состоится: 11.04.2026 г. в 11.30 ч. (регистрация в 11.00.) по адресу: г. Одинцово, ул. Говорова 163 (ресторан Casa Bella).</p> <p>Досрочное голосование начинается 06.04.2026 г.</p> <p>Проголосовавшие (заполнившие и подписавшие бюллетени для голосования) опускают бюллетень в урну для голосования в помещении Правления или на КПП №1.</p> <p>Заполненные и подписанные бюллетени принимаются до 19:00 16.04.2026 г.</p>
2.	Документы к Общему собранию	<p>Ознакомиться с документами (Приложения) к повестке дня Общего собрания и пояснениями к финансовым плану можно на информационных стендах Товарищества и на сайте https://knyajichi.ru/.</p>
3.	Порядок подсчета голосов	<p>Подсчет голосов производит Счетная комиссия.</p> <p>В соответствии со статьей 46.3 Жилищного кодекса решения, принятые Общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников путем размещения сообщения об этом на информационных стендах Товарищества и на сайте https://knyajichi.ru/. не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.</p>

4.	О выборах Председателя и секретаря очередного Общего собрания	<p>Голосование производится за кандидатуру лица, которое обеспечивает проведение очной части Общего собрания Товарищества, соблюдение и фиксирование на бумаге для целей составления протокола необходимых этапов.</p> <p>Председателем Общего собрания в соответствии со статьей 13.6 Устава избирается Неверова Т.Е. – Председатель Правления.</p> <p>Секретарем собрания предлагается Кулакова И.В.- член Правления.</p>
5.	О выборах состава Счетной комиссии.	<p>Голосование производится за лиц, которые ведут подсчет бюллетеней голосования, ведут подсчет голосов членов.</p> <p>На основе протокола Счетной комиссии, составляется протокол Общего собрания членов Товарищества.</p> <p>Рекомендуемый состав Счетной комиссии не менее 3х человек.</p> <p>В Счетную комиссию выдвигаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Куличенко М.В. 2. Донская Е.А. 3. Коричева О.И.
6.	Об утверждении Отчета Правления за 2024 г.- 2026 г.	Утверждение отчета текущего Правления о проделанной работе в период с апреля 2024 г. по март 2026 г. (по состоянию на 26 марта 2026 г.) (Приложение №1 к повестке дня).
7.	Об утверждении Отчета Ревизионной комиссии	Утверждение отчета Ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества (будет предоставлен Ревизионной комиссией к Общему собранию).
8.	Об утверждении финансового плана « Эконом » на 2026-2028 г.г.	<p>Утверждение финансового плана «Эконом» (Приложение №3 к повестке дня) с фиксированным взносом на содержание и ремонт общего имущества 13000 руб. и переменной составляющей.</p> <p>См. пояснительную записку ниже.</p>
9.	Об утверждении финансового плана « Развитие » на 2026 - 2028 г.г.	<p>Утверждение финансового плана «Развитие» (Приложение №4 к повестке дня) с фиксированным взносом на содержание и ремонт общего имущества 14000 руб. и переменной составляющей.</p> <p>См. пояснительную записку ниже.</p>

10.	О выборах членов Правления Товарищества	<p>Голосование производится за кандидатуры в члены Правления на 2026-2028 г.г.</p> <p>В соответствии со статьей 14.3 Устава Правление избирается Общим собранием на период два года.</p> <p>В соответствии со статьей 14.3 Устава и с решением Общего собрания (п. 5 Протокола общего собрания членов Товарищества от 19 марта 2016 г) число членов Правления – 7.</p> <p>Кандидатуры, выдвинутые в Правление:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Грудинина Ольга Борисовна 2) Жаров Михаил Петрович 3) Масюкевич Алеся Владимировна 4) Стальнова Ирина Александровна 5) Стреколовский Дмитрий Робертович 6) Бордашева Жанна Дмитриевна 7) Царевская-Дякина Наталья Сергеевна 8) Чуйко Анна Викторовна 9) Неверова Татьяна Евгеньевна
11.	О выборах Ревизионной комиссии на 2026 г.-2028 г.	<p>Голосование производится за лиц, которые проводят ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.</p> <p>В соответствии со статьей 16 Устава Ревизионная комиссия избирается сроком не более чем на два года. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления, а также их родственники.</p>

12.	Об утверждении изменений в Устав ТСЖ «Княжичи»	<p>Голосование происходит за пакет изменений в Устав Товарищества (Приложение №5 к повестке дня), предусматривающий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. право Товарищества начислять пени за неуплаченные взносы в сроки и в порядке, предусмотренные жилищным законодательством (для уменьшения кассового разрыва в связи с несвоевременной уплатой и повышения финансовой дисциплины собственников); 2. право Товарищества получать безвозмездные взносы в имущество Товарищества от членов Товарищества (для возможности получать и корректно учитывать благотворительные пожертвования от собственников); 3. одобрение кандидатуры Управляющего не единолично Председателем (как сейчас), а голосованием Правления и передачу Управляющему (не Управляющей компании) части полномочий Правления/Председателя (для упрощения работы Председателя и привлечения квалифицированного управленческого персонала); 4. перечисление передаваемых Управляющему (не Управляющей компании) полномочий (для повышения эффективности управления и возможности контроля со стороны Правления); 5. ограничение возможности совмещения Председателем Правления должности Управляющего (не Управляющей компании) (для исключения конфликта интересов); 6. корректировка коллизии Устава, в соответствии с которой Общее собрание должно утверждать кандидатуру Управляющего (физического лица) на должность; 7. возможность проведения заседаний Правления в онлайн формате (для повышения эффективности работы Правления). <p>В части назначения Управляющей компании положения Устава не меняются. Полномочиями по назначению Управляющей компании обладает только Общее собрание.</p>
-----	--	--

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ВАРИАНТАМ БЮДЖЕТА НА 2026-2028 г.г.

Основные вопросы, которые Товарищество закрывает увеличением бюджета:

1. Погашение задолженности перед АО «Мосэнергосбыт» (чтобы окончательно прекратить разбирательство по банкротству и разблокировать счет).
2. Погашение задолженности перед налоговой с дальнейшей корректной уплатой налогов на ФОТ.
3. Удержание существующего линейного персонала и замена некоторых работников на более квалифицированных, передача управленческих функций наемному работнику.
4. Поступательный капитальный ремонт изношенных сетей (ЭЭ и вода) и ремонт инфраструктуры.
5. С учетом существенного удорожания услуг сохранение возможности полноценно пользоваться услугами всех поставщиков.
6. Сохранение существующего уровня поселка.

1. Сравнение основных статей бюджетов 2024/26 и 2026/28

На голосование представлено два варианта бюджета: «Эконом», (увеличение на 19%) и «Развитие», (увеличение на 23%).

Бюджет на	Заложено 2024-2026 (руб.)	Факт 2024-2026 (руб.)	Заложено 2026-2028	
			Эконом (руб.) 13 000 увеличение 19%	Развитие (руб.) 14 000 увеличение 23%
ФОТ с НДФЛ	12 867 000 (17 чел.)	9 623 892 (14 чел.)	15 146 892 (17 чел.) с учетом изменения оргструктуры	15 146 892 (17 чел.) с учетом изменения оргструктуры
Налоги на ФОТ	7% (800 000)	30% (2 375 000 + 4 076 000 штраф за 2023-24)	4 574 362 + 700 000 штраф за 2025	4 574 362 + 700 000 штраф за 2025
Долги перед ресурсниками (вода и ээ)	3 605 417	вода: 59 927 (в 2025 полностью погашен) + ээ: 2 747 925 (2025) + ээ: 689 402 (2026)	остаток долга за ээ 2 500 000 (без учета пени)	остаток долга за ээ 2 500 000 (без учета пени)

Вывоз мусора	1 000 000	1 078 700 (2025)	1 140 000 (повышение цены оператора)	1 140 000 (повышение цены оператора)
Вывоз снега	1 500 000	199 000 (2025) 1 312 070 (январь-март 2026)	1 200 000	1 200 000
Общее потребление ээ	500 000	1 819 854 (НДС 20%) (2025)	0 + переменная составляющая взносов (НДС 22%)	0 + переменная составляющая взносов (НДС 22%)
Общее потребление воды	300 000	639 058 (НДС 20%) (2025)	0 + переменная составляющая взносов (НДС 22%)	0 + переменная составляющая взносов (НДС 22%)
Капремонт (трактора, сети, замена ээ автоматов в шкафах)	270 000	315 665	750 000	1 250 000
Аварийный ремонт	300 000	215 500 (2025) + 148 000 (2026)	300 000	450 000
Ремонт дорожного покрытия	500 000	около 100 000 выполнено, но, по данным бухгалтерии, не оплачено	360 000	500 000
ГСМ (удорожание на 72%)	200 000	206 249	216 000	250 000
Приобретение ОС, включая для нужд автоматизации охраны, внедрения приложения	300 000	133 340 (новый шлагбаум)	300 000	550 000
Расходы на офис Правления (вкл.аренду помещений)	255 000	189 000	300 000 (с учетом повышения арендной платы)	300 000 (с учетом повышения арендной платы)
Юридические и судебные расходы (госпошлина итд)	750 000	136 658 (без учета отсроченных)	132 000	140 000

		повышенных в 2025 г. госпошлин)		
Хозяйственные нужды (инвентарь, лопаты, лампочки, краска, спецодежда итд)	430 000	223 801	240 000	350 000
Поступления от долевого участия на содержание и ремонт (интернет в поселке «Ситиланком» и вода «Гранита»)	450 000	522 440	снижение до 344 604 (в связи с сокращением пользователей «Ситиланком»)	снижение до 344 604 связи с сокращением пользователей «Ситиланком»

Самые крупные затраты Товарищества в 2024-2026г.г.:

- 1) Некорректно составленные в предыдущие периоды бюджеты (без учета фактических затрат, включая затраты на общее потребление ресурсов);
- 2) Некорректное отражение в текущем бюджете и отчисление налогов на ФОТ по заниженной ставке и необходимость уплатить налоги, не учтенные в бюджете, и штрафы за просрочку;
- 3) Необходимость оплачивать общее потребление ЭЭ и воды за предыдущие годы: в период 2020-нач.2024г.г оплата производилась только частично (уличные освещение и вода) и нерегулярно, что привело к существенному увеличению долга Товарищества, аресту расчетного счета и иску о признании банкротом;
- 4) Потери в общем потреблении ЭЭ и воды в связи с (а) наличием неуправляемых счетчиков, (б) потерями сети, включая из-за зарядки электромобилей в поселке, (в) некорректно подаваемыми/начисляемыми показаниями по счетчикам собственников, (г) хищением собственниками коммунальных ресурсов, путем установки различных приспособлений, (д) занижением показаний счетчика с последующим выведением его из строя и т.д.

Самые существенные затраты Товарищества в 2024-2026г.г. (и бюджет «Эконом» и бюджет «Развитие»):

- 1) Увеличение ФОТ около 25% для линейного персонала (тракторист, охрана, электрики) в связи с существенным «удешевлением» текущих зарплат работников за последние два года: сейчас зарплаты наших работников на нижней планке рынка; нам также необходимо изменить оргструктуру, переложив на Управляющего-главного инженера управленческий функционал, и разгрузить Председателя, а также предусмотреть возможность найма юриста, в связи с тем, что текущие «юристы-добровольцы» не смогут вести новые юридические вопросы – 15 146 892 (17 чел.);
- 2) Налоги на ФОТ, которые в 2024 г. рассчитывались по заниженной ставке - 4 574 362 руб.;
- 3) Погашение долгов перед Мосэнергосбыт по исполнительным листам и перед налоговой по камеральным проверкам - 3 200 000 руб., если договоримся с Мосэнергосбыт «простить» нам часть пени;
- 4) Вывоз снега - 1 200 000 руб.;
- 5) Вывоз мусора – 1 140 000 руб.;

- 6) Частичный капитальный ремонт изношенных тракторов, частичная замена электрических автоматов в электро-шкафах (для самых уязвимых домов) и прочих приборов – 750 000 руб.;
- 7) «Латочный ремонт» дорожного покрытия – 360 000руб.;
- 8) Приобретение основных средств, включая для целей дальнейшей автоматизации системы КПП1 и КПП2 – 300 000 руб.;
- 9) Повышение расходов на помещения Правления в связи с повышением аренды – 300 000руб.

Самые крупные затраты Товарищества в 2024-2026г.г., помимо перечисленных выше, (бюджет «Развитие»):

- 1) Капитальный ремонт изношенных тракторов, аудит сетей (без учета лабораторий), замена электрических автоматов в электро-шкафах всех домов (201 шт.) и прочих приборов - 1 250 000руб.;
- 2) Ремонт дорожного покрытия -550 000руб.;
- 3) Приобретение основных средств, включая для целей дальнейшей автоматизации системы КПП1 и КПП2 и внедрения мобильного приложения – 500 000руб.

2. Подробное обоснование бюджета

Нам необходимо увеличение взноса **хотя бы на 19%** по ряду объективных причин. Некоторые жители, считают, что текущих сборов с домовладений более чем достаточно, а проблема кроется лишь в плохом управлении или должниках. Однако проблема не только в отсутствии квалифицированного управления и должниках.

Во-первых, расчетный счет Товарищества все еще заблокирован. С него осуществляется только списание по исполнительным листам Мосэнергосбыта и проверкам налоговой, а также выплачивается заработная плата по системе: «что упало, то работник получил».

Остальные расходы оплачиваются наличными, которые вносятся в кассу Товарищества. В отсутствие наличных взносов на СиР деятельность Товарищества стала бы невозможной, и процедура банкротства была бы начата ещё год назад. Несвоевременное внесение взносов приводит к кассовому разрыву, мы не можем своевременно оплачивать текущие обязательства перед подрядчиками и поставщиками, что напрямую угрожает непрерывности предоставления услуг для всех жителей. Иногда нам даже не хватает денег, чтобы вывезти мусор. И с вывозом снега помогли равнодушные жители, которые произвели оплату взносов вперед. Некоторые оказанные нам услуги/наши затраты до сих пор не оплачены (например, латочный ремонт дорог в 2025 г., который, по данным бухгалтерии, нам согласились сделать в долг, судебные пошлины, по которым мы ходатайствовали об отсрочке).

Необходимо максимально оперативно погасить задолженность перед Мосэнергосбытом (чтобы прекратить разбирательство по банкротству и разблокировать счет). Сделать это без увеличения взносов невозможно. В противном случае Мосэнергосбыт продолжит действия по признанию Товарищества банкротом.

Во-вторых, для целей сохранения членских взносов на уровне 8 000руб (размер взносов удерживался на этом уровне 8 лет!!) не учитывались фактические расходы, бухгалтерия 1С велась в 4-х разрозненных бухгалтерских базах с ошибками, производилась только частичная и несвоевременная оплата за общее потребление ЭЭ и воды. Полная оплата за общее потребление по общим счетчикам началась только в середине 2024 г., но новых исков от Мосэнергосбыта и Теплосети избежать не удалось.

Теперь мы пожинаем плоды данных решений и вынуждены гасить исторические долги в срочном порядке и с существенными штрафами (больше, чем мы бы заплатили исторически, если бы взносы были повышены ранее). Без включения данной статьи бюджета, долг продолжит расти.

В-третьих, в бюджет 2024-2026 были неверно заложены налоги на ФОТ, из-за чего в 2025 г. по результатам камеральной проверки произошло доначисление налогов на 4,5 млн рублей, из которых более 700 000руб. все еще не погашены.

Необходимо максимально оперативно погасить задолженность перед налоговой и дальнейшие налоги на ФОТ уплачивать корректно, предлагаемые бюджеты учитывают и долг, и корректный налог на ФОТ.

В-четвертых, наше штатное расписание не выдерживает никакой критики. Текущие зарплаты находятся на нижнем пороге рынка, мы вынуждены сокращать штат, чтобы обеспечить сотрудникам минимальные надбавки.

- Ставка тракториста по финансовому плану 2024-2026 составляет 35 000 руб. (30 450 net), но за такие деньги человека на вахту найти невозможно, даже в условиях, когда летом тракторист «отдыхает». Рыночная зарплата начинается от 75 000руб., и даже за эти деньги работники предпочитают уходить в другие места на более комфортный график.
- Зарплата охраны составляет 65 000 руб. (52 500 net) и текущий состав — это лучшее, что нам доступно, но они уже время от времени саботируют. Следующий этап — это работники 75+, которым сложно справиться с автоматизацией и про охрану 45-50 лет можно забыть. Рыночная зарплата охранников-вахтеров начинается с 75 000руб.
- Оплата труда Управляющего в 100 000руб. (87 000 net.) не выдерживает никакой критики. За такую сумму найти на рынке компетентного сотрудника невозможно. Поэтому и вынуждены обращаться только к жителям Товарищества. За последние 10 лет на должности Управляющего не было ни одного работника с практическим управленческим опытом и квалификацией.
- Инженера за 80 000 руб (69 600 net) можно найти приблизительно чуть лучше нашего «электрик» Степана. Толкового специалиста (а нашим изношенным сетям нужен такой, независимо от того, удастся ли нам эти сети когда-нибудь передать) такой зарплатой при общем кризисе квалифицированной рабочей силы не привлечь. Для оптимизации и возможности привлечь более квалифицированного специалиста финансовыми планами предусмотрено совмещение должности Управляющего и инженера.
- В штате не был предусмотрен юрист. В текущей ситуации возможность привлечь юриста для Товарищества актуальна как никогда. Необходимо продолжить работу с должниками, завершить разбирательство с АО «Мосэнергосбыт» в пользу Товарищества (для этого требуются не только юридические знания, но и временные ресурсы). Члены Правления просто не смогут справиться с такими объемами, имея постоянные места работы.
- Дворников в нашем штате так мало не по тому, что мы их не ищем, а потому, что прийти в Товарищество на работу за зарплату в 55 000руб. (47 850 net) за эти два года согласился только 1 новый дворник, который сбежал после регистрации.
- Об уровне текущей бухгалтерии говорят камеральные проверки за 2024-2025 г.г. и суммы начисленных штрафов, а также постоянные ошибки кассира, с которыми многие сталкивались. Сейчас бухгалтер на удаленке и кассир получают по 26 000руб. net. Предлагается сократить количество дней бухгалтера-кассира до двух в неделю, но повысить зарплату основному бухгалтеру, чтобы заменить существующего работника на более квалифицированного, который доведет бухгалтерию до ума и поможет управляющему наладить кадровый учет/уплату налогов.

Чтобы удержать существующий линейный персонал, заменить некоторых нерадивых работников и привлечь более квалифицированный персонал на управление, нам необходимо увеличение зарплат по всем должностям, что возможно только при увеличении взносов.

В-пятых, мы столкнулись с критическим износом инфраструктуры (электрические автоматы в домовых шкафах 1987!!) и техники (трактора).

- Статья расходов на сети была выбрана по максимуму, не хватает денег на плановые ремонты, средства есть только на латание дыр при устранении аварий.
- Электрические сети изношены, подходящие кабели греются в большинстве домов, в квартирах по разным причинам «отваливаются» фазы.
- Зарядка электромобилей «добивает» сети, для которых такие нагрузки в 1999 г. предусмотрены не были. Количество электромобилей в поселке продолжит расти. Имеет смысл установить в поселке зарядные станции в непосредственной близости к ТП (идея в проекты бюджетов не заложена!!).
- Нагрев наших алюминиевых кабельных линий, лежащих постоянно в воде, из-за постоянного поднятия грунтовых вод, и зарядка электромобилей создают дополнительные потери общей ЭЭ.
- Замена неповеренных приборов учёта ЭЭ в квартирах — это только часть мероприятий по борьбе с потерями в электрических сетях.
- Наши трактора в следующую зиму уже не «вытянут», их эксплуатировали на 200%, выделяя минимальные средства на серьезный ремонт. Нужно перебирать обе машины. В рабочем состоянии остался только третий (китайский) трактор, который может помогать с вывозом мусора, но зимой он бесполезен.

Бюджет «Эконом» позволит нам немного улучшить ситуацию с ежедневным обслуживанием поселка, но в случае серьезной аварии (а эта зима и наши изношенные за 25 лет сети показали, что аварии неизбежны), у нас не будет ни технических ресурсов (устранить самим), ни средств (вызвать специалистов) эффективно устранять такие аварии. Бюджет «Развитие» (при условии соблюдения платежной дисциплины) даст нам возможность реагировать более оперативно и провести частичную модернизацию. Здесь также требуются дорогие лабораторные испытания и мероприятия, за которые мы сможем рассчитаться только за пару лет даже с увеличенным бюджетом.

Также стремительно растут цены. Когда в конце 2023 г. формировался бюджет, стоимость дизтоплива составляла 44,60 руб., а сейчас оно стоит 77 руб. (повышение на 72%!), что отражается абсолютно на всех статьях расходов Товарищества.

Если оставим существующий размер взносов, к концу года состояние инфраструктуры поселка ухудшится. Средств будет хватать лишь для минимального обслуживания, в частности, вывоза мусора с сокращенной периодичностью. Также может возникнуть необходимость демонтировать шлагбаум (охрана сократится, техника перестанет обслуживаться), а вопросы уборки территории (подметание и вывоза снега), будут заботой собственников. В дальнейшем следует ожидать изменения статуса поселка на СНТ.

3. Фиксированная и переменная составляющие взносов

В соответствии с изменениями законодательства, уплата взносов на содержание общего имущества должна производиться 15 числа каждого месяца.

Платежки об оплате ежемесячно направляются на электронную почту собственника. Просьба к собственникам, которые до сих пор не сообщили свою электронную почту направить свои данные на электронную почту Товарищества knyagichi@yandex.ru.

В платежке будет отражаться фиксированная сумма взноса на содержание и ремонт общего имущества, а также переменная сезонная составляющая. Ежемесячное потребление Товариществом общих ресурсов воды и электричества (согласно счетам, выставляемым ресурсниками по их графику) будет распределяться пропорционально между всеми собственниками Товарищества и отражаться в квитанции на оплату. С учетом сезонности и повышения тарифов с 01.01.2026 г. приблизительная сумма потребления общих ресурсов на квартиру будет составлять от 180 до 650 руб. ежемесячно.

Данная пояснительная записка составлена на основе данных и информации, предоставленных Председателем и бухгалтерией по состоянию на начала марта 2026 г.

Для контроля за корректным исполнением Председателем и Управляющим бюджета необходимо усиление роли и квалификации Ревизионной комиссии и проведение более частых проверок со стороны Ревизионной комиссии.