Товарищество Собственников Жилья «Княжичи»

ИНН/КПП 5032081989/503201001
ОГРН 1025004062676
143005, Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова 159
тел. 8 (926) 877 0509
e-mail: knyagichi@yandex.

ПРОТОКОЛ
Общего собрания членов ТСЖ «Княжичи» в очно-заочной форме (с 06 апреля по 16 апреля 2026 г.)

23 апреля 2026 г. г. Одинцово

Инициаторы общего собрания - правление ТСЖ «Княжичи» (протокол заседания правления № 18 от 17 марта 2026 г.).
Дата проведения очного обсуждения – 11 апреля 2026 г.
Место проведения очного обсуждения - 143005, МО, г. Одинцово, ул. Говорова, 163.
Время открытия очного обсуждения – 11.30 ч. (начало регистрации в 11.00)
Время закрытия очного обсуждения – 14.30 ч.
Дата окончания приема заполненных бюллетеней членов ТСЖ – 16 апреля 2026 г. в 19.00.
Место приема заполненных бюллетеней ТСЖ – 143005, МО г. Одинцово, ул. Говорова, д 159.

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

1. **Избрание Председателя и секретаря очередного общего собрания.**
2. **Избрание состава счетной комиссии в составе 3 (трех) человек.**
3. **Утверждение отчета правления ТСЖ «Княжичи».**
4. **Утверждение Акта ревизионной комиссии.**
5. **Утверждение финансового плана «Эконом» на 2026-2028 гг. (сметы доходов и расходов на содержание общего имущества ТСЖ «Княжичи») в размере 13 000 рублей и переменной составляющей на содержание и ремонт общего имущества в месяц с жилого/нежилого помещения.**
6. **Утверждение финансового плана «Развитие» на 2026-2028 гг. (сметы доходов и расходов на содержание общего имущества ТСЖ «Княжичи») в размере 14 000 рублей и переменной составляющей на содержание и ремонт общего имущества в месяц с жилого/нежилого помещения.**
7. **Выборы в члены правления ТСЖ «Княжичи» в составе 7 (семи) человек на 2026-2028 гг.**
8. **Выборы ревизионной комиссии в составе 2 (двух) человек на 2026-2028 гг.**
9. **Утверждение изменений в Устав ТСЖ «Княжичи».**

1. В очной части обсуждения собрания членов ТСЖ «Княжичи» 11 апреля 2026 года приняли участие 33 члена ТСЖ, в том числе их представители.

2. После окончания приема бюллетеней в 19.00 ч 20 апреля 2026 г. счетная комиссия в составе: Куличенко М.А. Донская Е.А., Коричева О.И.:
   - составили акт об уничтожении конверта с бюллетенями в количестве 15 шт. незаконно изъятых 6 апреля 2026 г. группой лиц.
   - составили акт вскрытия урн для голосования и провела подсчет голосов.

По состоянию на дату собрания в ТСЖ «Княжичи» по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д.117-159 согласно Реестра собственников ТСЖ «Княжичи» зарегистрировано 144 члена ТСЖ .

Количество розданных бюллетеней – 133 шт., что составляет 93 % от общего числа бюллетеней.

На дату окончания общего собрания членов ТСЖ установлено:

а) в очной части обсуждения общего собрания членов ТСЖ 11 апреля 2026 г. года приняли участие 33 члена ТСЖ.

б) всего в голосовании приняло участие – 108 членов ТСЖ (75 %).
- недействительных бюллетеней – 17 .
- по доверенности заполнено - /*не подсчитывалось*/ бюллетень.

Действительных бюллетеней 92 , что составляет 64 % от всех голосов, что подтверждает правомочность общего собрания по объявленной повестке дня:

В очном обсуждении 11 апреля 2026 г. вопросы обсуждались в следующем порядке.

По первому вопросу:
Представлены: председатель собрания Неверова Татьяна Евгеньевна,
секретарь собрания Кулакова Ирина Витальевна.

По второму вопросу:
Представлены члены счетной комиссии:
Куличеко Марина Витальевна, Донская Екатерина Аркадьевна, Коричева Оксана Ивановна.

До начала обсуждения Отчета Правления ТСЖ «Княжичи» член правления Грудинина О.Б. проинформировала Собрание, что 6 апреля 2026 г. в 10:00 жительница Коричнев О. И. и члены ТСЖ Стальнова И. А. и Плетнёва Т. С. самовольно вскрыли урны для голосования и изъяли 15 бюллетеней уже проголосовавших членов ТСЖ. В связи с этим, изъятые бюллетени недействительны и подлежат уничтожению Счетной комиссией под акт в дату проведения подсчета голосов. Коричевой О.И. рекомендовано принести конверт с изъятыми бюллетенями в Правление для уничтожения под акт до начала подсчета голосов.

Грудинина О.Б. разъяснила членам ТСЖ их права в связи с изъятием бюллетеней (член ТСЖ, полагающий, что его права были нарушены, может обжаловать результаты голосования на общем собрании в суд в течение 6 мес.). 15 членам ТСЖ, чьи бюллетени были похищены, выданы 15 бюллетеней для голосования по повестке Общего собрания взамен изъятых. Во избежание недобросовестного использования изъятых бюллетеней в выданных дополнительно бюллетенях отсутствует штамп ТСЖ «Княжичи».

По третьему вопросу:
Отчет Правления ТСЖ «Княжичи» представила председатель Правления Неверова Т.Е.

Выступили:

Вертель Е. Э. (133/2), которая указала на отсутствие в Отчете пояснений к нескольким перечисленным действиям Правления за отчетный период (зачем проводились встречи с Администрацией Президента РФ и какой был результат встреч, и если проблемы с Мосэнергоосбыт, причем тут Администрация Президента РФ, каков результат кроме налаживания контактов с Мосэнергоосбыт, зачем делалась геодезическая съемка и сколько она стоили, почему истекли результаты предыдущей геодезической съемки, почему впервые за 25 лет начали смотреть документы по сетям, а не передали сети ранее, почему сети не чьи и тд.), вследствие чего невозможно понять с какими целями были указанные действия совершены и каков результат. Также вопрос по основным средствам, куда делись 4 миллиона?

- комментарий Бедтрединова Р.Ш. (135/9): Кто раньше ходил на собрания, все помнят, что три года назад, забираясь в Ковчеге, мы все знали, что сети у нас брошенные, бесхозные, и трансформаторная подстанция тоже. Завтра у нас сгорит трансформаторная подстанция, и мы все будем без света. Общение с Администрацией Президента: чтобы выйти на «Мособлэнерго», чтобы с нами там начали общаться и организовывалась такая работа, то есть выходить не на аппарат губернатора, а на аппарат Президента.

Новичкова Л. В. (127/8) задала следующие вопросы:

1. Кто дает разрешение на установку зарядных станций для электромобилей, которые значительно увеличивают нагрузку на электрические сети?
   - ответ от Грудининой О. Б.: оборудование подключается непосредственно к сети собственника, и потребленная электроэнергия оплачивается им, поэтому очень важно включить в взносы на СиР переменную составляющую, чтобы делить общее потребление между всеми собственниками.
   - комментарий Бедтрединова Р.Ш. (135/9): есть проблема с увеличением нагрузки, которая чрезмерна для алюминиевых кабелей и сильно изношенных сетей, срок службы алюминиевого кабеля 20-25 лет. Потом он начинает высыхать и начинают аварии. Далее, повышается общее потребление + общие потери в электросетях. Данную проблему необходимо решать. Один из способов решения - передача бесхозяйных сетей ресурсоснабжающим организациям (РСО).
   - на вопрос из зала, поверенный ли у Новичковой Л.В. счетчик, собственница не ответила.

2. Почему ТСЖ должно оплачивать ресурсы по общим счетчикам, в то время как собственники имеют прямые договоры с РСО?
   - ответ Неверовой Т. Е.:ТСЖ не может в одностороннем порядке отказаться от общих приборов учета, даже несмотря на то, что сети не принадлежат ТСЖ, РСО не заинтересованы в принятии сетей на свои балансы, ТСЖ пыталось безрезультатно решить данный вопрос, включая в судебном порядке.
   - комментарий Платоновой Е. А.: предлагаю создать экспертную группу по вопросу отношений с РСО.

3. Почему обязательные взносы у всех одинаковые при том, что площади помещений разные, как это изменить, чтобы оплата зависела от площади помещения, то есть от размера доли в общем имуществе?
   - ответ Кулаковой И. В.: Уставом ТСЖ установлен порядок: одно помещение - одна доля, чтобы изменить порядок, необходимо внести изменения в Устав.

- комментарий из зала: так как у собственников помещений нет в собственности участков земли разного размера, некорректно рассчитывать взносы на содержание общего имущества, исходя из площади квартиры: размер квартиры на общее потребление и содержание и ремонт общего имущества никак не влияет
- также поступило предложение к жителям, когда они получают информацию о готовящемся собрании заранее обращаться в Правление для внесения вопросов в повестку дня собрания.

Вопрос из зала: как у нас ведется бухгалтерская отчетность?

- ответ Неверовой Т. Е.: До 2025 г у нас учет велся в трех программах 1С (1С-7, 1С-8, кадры и еще. Как-то наловчилась Татьяна Николаевна (бухгалтер на тот момент) из одного в другое переносила и все как-то сводила. Теперь (с 2025 г.) у нас программа 1С-Фреш, в которой всё. И эта программа позволяет удаленный доступ к учету. Поэтому вся бухгалтерская часть ведёт. Вопрос к ревизионной комиссии. Нами была предоставлена бухгалтерия за 2024-2025 год. 1С программа. Разобралась, не разобралась, не знаю.

Вопрос из зала: почему задерживается оплата налогов?

- ответ Неверовой Т. Е.: мы оплачиваем по возможности , счет арестован не налоговой, а по исполнительным листам «Мосэнергосбыт». Нам важно, чтобы суммы, поступающие на счет, списывались прежде всего по исполнительным листам «Мосэнергосбыт», чтобы полностью исключить возможность банкротства. Плюс зарплаты. Это все, что можно оплачивать со счета сейчас. Всё остальное только наличными через банк. Если сегодня снимут ограничение, у нас не хватит наличных денег оплачивать налоги. На сегодняшний день 200 тысяч в кассе ТСЖ. Необходимо оплатить 180 тыс. текущих платежей «Мосэнергосбыт», 170 тыс. – АО «Теплосеть» и более 400 тыс. долг за вывоз снега.

- Котов И. поднял вопрос по земле ТСЖ и детской площадке, что ТСЖ по его совету писало письмом в администрацию по тому, за кем сейчас участок, где детская площадка, получили ответ, что участок ошибочно внесен на кадастровую карту, и его убрали. Летом 2025 общались с А.А.Теслей (зам главы Одинцовского округа/Начальник правового управления). Проблема нашего поселка с землей в том, что при банкротстве застройщика (корпорация «Подмосковье») участок оказался передан в бессрочное пользование ТСЖ, но не был в свое время переоформлен и поставлен на кадастровый как общая долевая собственность. Участки не были разделены между таунами, не были выделены, как в Родниках, эти участки и места общего пользования, просзжие части также не были поставлены на кадастровый учет. В первую очередь надо заниматься этим. Также И.Котов отметил, что проблема с «Мосэнергосбытом» системная, они действуют непорядочно в отношении любых потребителей. Также было отмечено, что проблема с кадрами сейчас везде и совмещать ставки — это выход из ситуации.

По четвертому вопросу:

Выступили:

Грудинина О. Б., которая предоставила разбивку по основным средствам за период с 2009 по 2025 г.г. и пояснила, что на балансе у ТСЖ согласно Акта Ревизионной комиссии находится имущество на сумму 16 000 000 руб. Как и когда активы на 16 млн. попали на баланс неясно. «Активами» на сумму порядка более 12 500 000 руб. являются, ГРПБ –

1 378 649 руб., ТП – 922 205 руб., инженерные сети – 7 170 000руб, КПП – 1 410 000 руб., водомерный узел 2 - автостоянка – 313 000 руб., ограждение поселка – 903 000 руб, две беседки – 148 000 руб. У ТСЖ отсутствуют документы, подтверждающие право собственности на эти объекты, в связи с чем отражение их на балансе ошибочно. Реально в собственности находятся тракторы с прицепами, оборудование для осуществление автоматического пропуска на территорию поселка и иные инвентарь и оборудование, которые с 2009 не амортизировались и не списывались (шлагбаумы, рации, телефоны, мониторы, неработающие системы видеонаблюдения, шкафы пожарные, мотокоса и проч.).

Глебова Н. А. (155/9): подняла вопросы не эффективной работы бухгалтерии, и ответственности за доначисление налогов за 2022-2023 гг.

- ответ Неверовой Т. Е. И Грудининой О.Б: доначисление налогов возникло вследствие неправильного расчета платежей в бюджет по результатам камеральной проверки за 2022-2023 гг., а также в связи с тем, что при подготовке финансового плана на 2024-2026 гг. были некорректно заложены отчисления в Соцфонд (7% вместо 30%) в связи с чем камеральная проверка также доначислила за 2024 и начало 2025г., в настоящий момент взносы с ФОТ рассчитываются по ставке 30%, также согласилась с тем, что нужен квалифицированный бухгалтер, рассматривается вариант заключения договора на бухгалтерское обслуживание с профильной организацией.

По пятому и шестому вопросу:

Выступили:

Грудинина О. Б., которая пояснила, что при наличии задолженности перед «Мосэнергосбытом» более 2,7 млн.руб. и существующем иске о признании ТСЖ банкротом, а также налоговой задолженности, взносов при обязательном платеже в 11 000 рублей не достаточно. С текущим бюджетом ТСЖ не живет, а выживает. Автоматизация поселка позволила сократить штат контролеров (охрана) с 8 до 6 человек, и распределить часть ФОТ двух упраздненных штатных единиц между оставшимся штатом контролеров. Найти нормальную охрану даже на увеличенную зп невозможно, поэтому во второй смене контролеров вместо двух контролеров за ставку работает тракторист и его жена. Также поступили со штатом дворников. Предлагается также упразднить в штатном расписании должность гл.инженера и наделить Управляющего полномочиями гл.инженера, это позволит увеличить зп Управляющего без увеличения нагрузки на ФОТ по должности Управляющего, для полноценной должности гл.инженера работы в поселке недостаточно, тк часто работают работники (элсктрик-сантехник) и аварийные бригады.

Помимо увеличения зп, необходимы денежные средства для оплаты задолженности и прекращения разбирательства по банкротству. Следует увеличить размер обязательного платежа и ввести переменную составляющей взносов за общее потребление. Даже, если члены ТСЖ проголосуют за увеличение взносов до 13 000 руб, после погашения задолженности персд «Мосэнергосбытом» такая сумма будет покрывать расходы ТСЖ максимум год. В октябре месяце ожидается повышение тарифов в МО на 11%, таким образом стоимость общего потребления тожс возрасте.

- комментарий Лысенко А. Я. (юрист, представлявший ТСЖ в судебных процессах с РСО): необходимо провести проверку и оценку сетей независимой организацией, чтобы избежать очередного обмана со стороны РСО, для дальнейшего обращения в судебные органы с целью прекращения порочной практики взыскивания с ТСЖ долгов собственников.

- Стальнова И. А. предложила оставить обязательный платеж в размере 11 000 рублей и не увеличивать фонд заработной платы, и ввести переменную составляющей взносов за общее потребление, а все задолженности покрыть за счет целевого взноса, который должно одобрить другое общее собрание. Расчеты переданы в Правление.

- Кулакова И. В. предложила установить целевой взнос для оплаты задолженности, и после решения вопроса с долгом вернуться к вопросу определения размера обязательного платежа, так как простое увеличение обязательного платежа переносит на будущие периоды решение вопросов формирования задолженностей перед РСО (опыт предыдущего повышения обязательного платежа подтверждает данное утверждение).

- Коричева О.И. тоже предложила рассмотреть ее бюджет без повышения взносов, но с целевым взносом на погашение долгов. Расчеты в Правление переданы не были.

По седьмому вопросу:

были представлены и выступили кандидаты в члены Правления ТСЖ:

1. Грудинина Ольга Борисовна - член Правления с 2024 года, активно принимает участие в его работе, Председателем быть не готова.
2. Жаров Михаил Петрович - имеет опыт работы в ЖКХ, готов принимать активное участие в деятельности Правления, основываясь на своем опыте, зп работникам необходимо поднимать, Председателем быть не сможет, готов уделять работе Правления максимум 1 день в неделю и помогать советами;
3. Стальнова Ирина Александровна - имеет опыт работы в государственных органах, готова выдвинуть свою кандидатуру на пост Председателя Правления,
4. Стрекаловский Дмитрий Робертович – инженер, имеет управленческий опыт, готов работать управляющим-гл.инженером,
5. Титов Юрий Александрович, представитель по доверенности Бордашевой Жанны Дмитриевны - член Правления, готов к активной работе, свою миссию определяет как создание доброжелательной атмосферы в работе Правления, Председателем быть не может,
6. Царевская-Дякина Наталья Сергеевна, представитель по доверенности Лобзин Владислав, предприниматель, по своему опыту знает, что хороших работников сложно найти, даже самая дешевая рабочая сила меньше, чем за 4000 руб. за смену не выходит, готов принимать активное участие в работе Правления, Председателем быть не может,
7. Чуйко Анна Викторовна - представитель по доверенности - Чуйко Кирилл, имеет опыт работы в управлении, готов к эффективному взаимодействию с членами Правления, Председателем быть не может.
8. Неверова Татьяна Евгеньевна - председатель Правления ТСЖ с соответствующим опытом управления, Председателем быть не готова.

По восьмому вопросу:

были представлены и выступили кандидаты в члены Ревизионной комиссии:
Платонова Елена Александровна имеет опыт работы в Правлении и ревизионной комиссии,
Плетнева Татьяна Сергеевна - член Правления, видит свою миссию в выявлении недостатков в работе Правления, считает, что финансовая отчетность в ТСЖ не прозрачна, готова работать над обеспечением прозрачности,
Юдина Елена Валерьевна – финансист, бухгалтер с опытом проведения аудита.

По девятому вопросу:

выступила Грудинина О. Б., разъяснила изменения в Устав в части назначения, увольнения и расширения полномочий управляющего (предлагаемые изменения призваны исключить конфликт интересов Председатель-Управляющий и установить дополнительный контроль за назначением Управляющего), необходимости внесения в Устав обязательной пени за просрочку уплаты взносов на содержание общего имущества.

Очное обсуждение вопросов повестки дня закончено.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ
По повестке дня общего собрания членов ТСЖ «Княжичи»

1. Избрание Председателя и Секретаря общего собрания членов ТСЖ.
   Решение, поставленное на голосование: избрать Председателем собрания- Неверова Т.Е., Секретарем собрания - Кулакову Ирину Витальевну
   ГОЛОСОВАНИЕ:«ЗА» - 66
   «ПРОТИВ» - 11
   «ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 15.

   Решение принято большинством голосов.

2. Избрание счетной комиссии в составе 3 (трех) чел.
   ГОЛОСОВАНИЕ:«ЗА» - 75
   «ПРОТИВ» - 4
   «ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 13

   Решение: большинством голосов членами счетной комиссии избраны:
   Куличенко Марина Витальевна
   Донская Екатерина Аркадьевна
   Коричева Оксана Ивановна.

3. Утверждение отчета правления ТСЖ «Княжичи».
   ГОЛОСОВАНИЕ: «ЗА» - 41
   «ПРОТИВ»-30
   «ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 21

   Решение: Отчет правления ТСЖ «Княжичи» утвержден большинством голосов.

4. Утверждение отчета ревизионной комиссии ТСЖ.
   ГОЛОСОВАНИЕ: «ЗА» - 45
   «ПРОТИВ»-14
   «ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 33

   Решение: Отчет ревизионной комиссии утвержден большинством голосов.

5. Утверждение финансового плана «Эконом» на 2026-2028 гг. (сметы доходов и расходов на содержание общего имущества ТСЖ «Княжичи») в размере 13 000 рублей и переменной составляющей на содержание и ремонт общего имущества в месяц с жилого/нежилого помещения.

ГОЛОСОВАНИЕ:«ЗА» - 27
«ПРОТИВ»- 49
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 16

Решение не принято.

6. Утверждение финансового плана «Развитие» на 2026-2028 гг. (сметы доходов и расходов на содержание общего имущества ТСЖ «Княжичи») в размере 14 000 рублей и переменной составляющей на содержание и ремонт общего имущества в месяц с жилого/нежилого помещения.
ГОЛОСОВАНИЕ: «ЗА» - 20
«ПРОТИВ» - 62
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 10.

Решение не принято.

7. Выборы в члены правления ТСЖ «Княжичи» в составе **7 (семи)** человек на 2026-2028 гг.

Решение: большинством голосов членами правления ТСЖ «Княжичи» избраны:
1. Грудинина Ольга Борисовна
2. Жаров Михаил Петрович
3. Масюкевич Алеся Владимировна
4. Стальнова Ирина Александровна
5. Стреколовский Дмитрий Робертович
6. Царевская-Дякина Наталья Сергеевна
7. Чуйко Анна Викторовна

8. Выборы ревизионной комиссии в составе 2 (двух) человек на 2026-28 гг.

Решение: большинством голосов в члены ревизионной комиссии избраны:
1. Платонова Елена Александровна
2. Юлина Елена Валерьевна

9. Утверждение изменений в Устав ТСЖ «Княжичи».
ГОЛОСОВАНИЕ:«ЗА» - 42
«ПРОТИВ» - 36
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» - 14.

Решение принято большинством голосов.

Председатель Общего собрания Неверова Т.Е.

Секретарь Общего собрания Кулакова

Прошито и
пронумеровано
Листов 8 восемь
Дата «23» 04. 2026.