

ПРОТОКОЛ
Общего собрания ТСЖ «Кедровая падь», собственников помещений,
в доме № 64 по ул. Гамарника.

«30» июня 2025 года.

г. Хабаровск

Инициатор общего собрания: Правление ТСЖ «Кедровая падь»

Время и место проведения очной части собрания: **25 мая в 19-00** в холле на 1 этаже.

Заочная часть (прием листов с решениями): **с 29 мая 2025 года по 20 июня 2025 года.**

Дата и место подсчета голосов: **28 и 29 июня 2025** года,
г. Хабаровск, ул. Гамарника, дом 64, офис ТСЖ

Общая площадь помещений членов ТСЖ (кв.м.)	11993,00
Общая площадь всех помещений МКД (кв.м.)	16377,50
Приняли участие в голосовании собственники помещений площадью (кв.м.):	13714,00
В процентах от общей площади всех помещений МКД	83,74%
Приняли участие в голосовании члены ТСЖ площадью помещений (кв.м.):	8547,40
В процентах от общей площади помещений членов ТСЖ	71,27 %

Кворум имеется по всем вопросам повестки дня. Общее собрание ТСЖ «Кедровая падь» и общее собрание собственников помещений МКД ПРАВОМОЧНО по всем вопросам.
ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.
2. Утверждение отчета ревизионной комиссии ТСЖ о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, отчета об исполнении сметы доходов и расходов и заключения по результатам проверки бухгалтерской отчетности за 2024 год.
3. Утверждение годового плана расходов, сметы доходов и расходов, установление размера обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества на 2025 год.
4. Утверждение отчета о произведенных расходах на текущий ремонт МКД за 2024 год.
5. Утверждение предварительного перечня расходов на текущий ремонт на 2025 год.
6. Капитальный ремонт ХВС И ГВС верхнего уровня.
7. Целевой взнос на ремонт гранитной части фасада.
8. Сдача в аренду на длительный срок стояночных мест.
9. Использование общего имущества МКД.
10. Передача во временное пользование части технического этажа (чердака) собственнику кв. №162.

1. По первому вопросу повестки дня собственники помещений:
ПРЕДЛОЖИЛИ :

Избрать **Председателем общего собрания** Калинова Д.Г., секретарем собрания избрать Орлову В. М. с правом участия в подсчете голосов и подписания протокола общего собрания.

Для подсчета голосов избрать собственника кв. № 159 Гузей О. С.
ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений **11132,80** кв.м., обладающие **81,18 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании.

«Против» - собственники помещений **1491,70** кв.м., обладающие **10,88 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании.

«Воздержался» - собственники помещений **1089,50** кв.м., обладающие **7,94 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании.

Решения по первому вопросу повестки дня: **принято.**

2. По второму вопросу повестки дня собственники помещений, члены ТСЖ:

ПРЕДЛОЖИЛИ :

Утвердить отчет ревизионной комиссии ТСЖ о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, отчета об исполнении сметы доходов и расходов и заключение по результатам проверки бухгалтерской отчетности за 2024 год.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений (члены ТСЖ) **6485,00** кв.м., обладающие **75,88 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Против» - собственники помещений (члены ТСЖ) **152,10** кв.м., обладающие **1,78 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Воздержался» - собственники помещений (члены ТСЖ) **1909,70** кв.м., обладающие **22,34 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

Решения по второму вопросу повестки дня: **принято.**

3. По третьему вопросу повестки дня собственники помещений, члены ТСЖ:

ПРЕДЛОЖИЛИ :

Утвердить отчет о расходах за 2024 год на текущий ремонт многоквартирного дома в размере **2 320 745,46** рублей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений (члены ТСЖ) **7111,20** кв.м., обладающие **83,2 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Против» - собственники помещений (члены ТСЖ) **75,6** кв.м., обладающие **0,88 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Воздержался» - собственники помещений (члены ТСЖ) **1360,60** кв.м., обладающие **15,92 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

Решения по третьему вопросу повестки дня: **принято.**

4. По четвертому вопросу повестки дня собственники помещений, члены ТСЖ:

ПРЕДЛОЖИЛИ :

Утвердить годовой план расходов содержания и текущий ремонт общего имущества на 2025 год в размере **10047454,92** рублей. Утвердить смету доходов-расходов ТСЖ и размер обязательных платежей на 2025 год на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД для всех собственников помещений (жилых и нежилых) – **46,55 руб. с 1 кв.м. (в том числе 12,82 руб. с 1 м² на текущий ремонт общего имущества)**

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений (члены ТСЖ) **6139,70** кв.м., обладающие **71,83 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Против» - собственники помещений (члены ТСЖ) **1285,40** кв.м., обладающие **15,04 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Воздержался» - собственники помещений (члены ТСЖ) **1122,30** кв.м., обладающие **13,13 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

Решения по четвертому вопросу повестки дня: **принято.**

**5. По пятому вопросу повестки дня собственники помещений, члены ТСЖ:
ПРЕДЛОЖИЛИ :**

Утвердить предварительный перечень планируемых расходов на 2025 год на текущий ремонт многоквартирного дома в сумме **3323020,00** рублей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений (члены ТСЖ) **6746,60** кв.м., обладающие **78,93 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Против» - собственники помещений (члены ТСЖ) **461,60** кв.м., обладающие **5,40 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

«Воздержался» - собственники помещений (члены ТСЖ) **1339,20** кв.м., обладающие **15,67 %** долями общего имущества многоквартирного дома от принявших участие в голосовании членов ТСЖ.

Решения по пятому вопросу повестки дня: **принято.**

**6. По шестому вопросу повестки дня собственники помещений:
ПРЕДЛОЖИЛИ :**

Провести капитальный ремонт системы ХВС и ГВС верхнего уровня. Выбор подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту поручить правлению ТСЖ «Кедровая падь». Основание для проведения работ: акты осмотров общего имущества. (Ржавая и пахнущая холодная вода, свищи на трубопроводах ХВС, забиты трубы ГВС розлива на 21 этаже).

Перечень планируемых работ:

1. Алмазное без пылевое сухое бурение перекрытий с подвала до технического этажа (21 отверстие).

Прокладка нового трубопровода ХВС (холодного водоснабжения) из трубы ПНД (материал полипропилен) с подвала до 21 этажа;

2. Замена горизонтального металлического розлива ХВС 21 этажа на трубы ППР (материал полипропилен) с заменой всей запорной арматуры;

3. Замена горизонтального розлива ГВС (горячего водоснабжения) 21 этажа на металлические оцинкованные трубы с заменой всей запорной арматуры;

4. Замена всего горизонтального водопровода из оцинкованной трубы дм. 89 мм. на 21 этаже.

Планируемая стоимость работ: 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей.

Сроки проведения капитального ремонта: август 2025 – октябрь 2026 года.

Источник финансирования: взносы собственников помещений на капитальный ремонт, накопленные на специальном счёте ТСЖ, в пределах суммы, рассчитанной исходя из минимального размера взноса, установленного постановлением Правительства Хабаровского края.

Назначить лицом, которое от имени всех собственников помещений в МКД, уполномочено участвовать в приемке работ и подписании актов о приемке – председателя правления ТСЖ «Кедровая падь».

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений **11204,80** кв.м., обладающие **68,42 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Против» - собственники помещений **1462,00** кв.м., обладающие **8,93 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Воздержался» - собственники помещений **1047,20** кв.м., обладающие **6,39 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

Решения по шестому вопросу повестки дня: **принято**

**7. По седьмому вопросу повестки дня собственники помещений, члены ТСЖ:
ПРЕДЛОЖИЛИ :**

Предложение – Дополнительно собрать 491 277,00 рублей на текущий ремонт гранитной части фасада (приобрести и установить отсутствующие гранитные плиты фасада, закрепить те, которые уже начали отваливаться.

Целевой взнос с каждого собственника составит – 30 руб. с 1 кв.м. площади помещения.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений **6771,90** кв.м., обладающие **41,35 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Против» - собственники помещений **5488,50** кв.м., обладающие **33,51 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Воздержался» - собственники помещений **1453,60** кв.м., обладающие **8,88 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

Решения по седьмому вопросу повестки дня: **не принято.**

**8. По восьмому вопросу повестки дня собственники помещений:
ПРЕДЛОЖИЛИ :**

Разрешить правлению ТСЖ сдавать во временное пользование (заключать договора аренды) стояночные места, расположенные на придомовой территории в случае, если автотранспортное средство занимает парковочное место **непрерывно более одного месяца без видимого использования.**

Данная мера направлена на законное освобождение парковочных мест от длительно простаивающего транспорта («автохлама»), мешающего работе технических служб и ограничивающего возможности парковки для жителей дома. Установить размер арендной платы за такое парковочное 6000 рублей в месяц.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений **11124,70** кв.м., обладающие **67,93 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Против» - собственники помещений **1077,60** кв.м., обладающие **6,58 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Воздержался» - собственники помещений **1511,70** кв.м., обладающие **9,23 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

Решения по восьмому вопросу повестки дня: **принято.**

**9. По девятому вопросу повестки дня собственники помещений:
ПРЕДЛОЖИЛИ :**

В связи с изменениями в действующем законодательстве, необходимо повторно наделить правление ТСЖ «Кедровая падь» следующими полномочиями: принятие решений о порядке использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров, связанных с использованием общего имущества, в том числе договоров на установку и эксплуатацию информационных и рекламных конструкций; установление размера платы за использование общего имущества. К объектам общего имущества относятся, в том числе: подвальные помещения, технический этаж (в т.ч. 21 этаж), мусорокамеры, фасады здания (для размещения информационных и рекламных конструкций), элементы кровли (для прокладки и размещения волоконно-оптических линий связи и т.п.), земельный участок и иные объекты, входящие в состав общего имущества в соответствии с жилищным законодательством.

Доходы, полученные от использования общего имущества, **направлять ТОЛЬКО на цели содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.**

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений **11893,00** кв.м., обладающие **72,62 %** долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Против» - собственники помещений **1056,80** кв.м., обладающие **6,45** % долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Воздержался» - собственники помещений **764,20** кв.м., обладающие **4,67** % долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

Решения по девятому вопросу повестки дня: **принято**

10. По восьмому вопросу повестки дня собственники помещений:

ПРЕДЛОЖИЛИ :

Разрешить правлению ТСЖ «Кедровая падь» предоставить во временное пользование (аренду) жильцу часть технического этажа (21 этаж) площадью 5,5 кв. м. Согласие собственника жилого помещения, расположенного непосредственно под указанной площадью, получено — письменное подтверждение имеется. Использование данной части общего имущества не нарушает его законных прав и интересов. Доступ к арендуемой площади будет осуществляться строго по предварительной заявке и исключительно в присутствии представителя ТСЖ, что обеспечивает контроль за использованием помещения. Ожидаемый доход от аренды составит порядка 24 000 рублей в год. Средства, полученные от аренды, направить на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«За» - собственники помещений **10552,60** кв.м., обладающие **64,43** % долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

«Против» - собственники помещений **1467,40** кв.м., обладающие **8,96** % долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

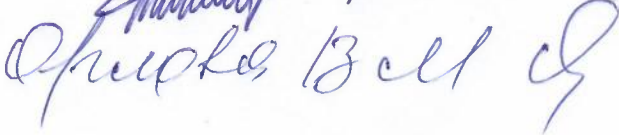
«Воздержался» - собственники помещений **1638,80** кв.м., обладающие **10,01** % долями общего имущества многоквартирного дома от числа долей всех собственников МКД.

Решения по восьмому вопросу повестки дня: **не принято.**

Для принятия решения необходимо 2/3 голосов «ЗА» от всех долей собственников.

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания


Калинов Д. Г.

Орлова В. М. С.