

ПОЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ

по годовому общему собранию собственников помещений в доме, проводимому в форме очно-заочного голосования в период с 20.06.2020 г. по 24.08.2020 г.

Вопрос повестки дня для голосования	Пояснения
<p>Вопрос № 1. Установка ограждающих устройств – 4-х шлагбаумов автоматического типа на придомовой территории по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д. 25</p> <p>Установить ограждающие устройства – 4 (четыре) шлагбаума автоматического типа на придомовой территории по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д. 25</p>	<p>В 2016 г. «ОблКомСервис» за счет средств собственников было установлено 2 шлагбаума (№ 1 и № 2). В дальнейшем собственниками за счет собранных ими средств был установлен шлагбаум возле будки охраны, который был перенесен на основании решения общего собрания собственников ТСЖ в 2019 года к 5 подъезду (№ 3) и дополнительно установлен шлагбаум № 4. ТСЖ был заказан проект организации дорожного движения, получено письменное согласование шлагбаумов от Администрации. Однако по жалобе собственника помещений в нашем доме Администрация отозвала свое согласование по причине недостаточного количества голосов собственников на общем собрании. Требуется предоставить протокол общего собрания собственников по данному вопросу с 2/3 голосов от количества собственников помещений в доме, проголосовавших «ЗА» установку шлагбаумов.</p>
<p>Вопрос № 2. Возложение затрат, связанных с установкой и последующим содержанием шлагбаумов на собственников помещений в доме</p> <p>Затраты, как ранее понесенные в связи с установкой шлагбаумов, так и с последующим содержанием шлагбаумов, собственники помещений в доме принимают на себя</p>	<p>Для согласования в Администрации шлагбаумов в соответствии с Решением Совета депутатов г.о. Красногорск МО № 376/23 от 25.01.2018 г. на общем собрании собственников требуется решить вопрос о затратах на установку и последующего содержания шлагбаумов. Так как ставили собственники их за свой счет, то затраты и предлагается оставить за собой, как и последующее содержание.</p>
<p>Вопрос № 3. Утверждение порядка въезда/выезда на придомовую территорию транспортных средств, изложенных в Положении о пропускном режиме и порядке въезда/выезда транспортных средств собственников помещений и иных лиц, и правилах пребывания на придомовой территории дома и подземного паркинга</p> <p>Утвердить порядок въезда/выезда на придомовую территорию транспортных средств, изложенных в Положении о пропускном режиме и порядке въезда/выезда транспортных средств собственников помещений и иных лиц, и правилах пребывания на придомовой территории дома и подземного паркинга в прилагаемой редакции</p>	<p>Для согласования в Администрации шлагбаумов в соответствии с Решением Совета депутатов г.о. Красногорск МО № 376/23 от 25.01.2018 г. на общем собрании собственников требуется решить вопрос о порядке въезда/выезда транспортных средств, об обеспечении доступа спецтранспорта, о тех. описании шлагбаумов и месте их установки. Это все прописано в «Положении о пропускном режиме и порядке въезда/выезда транспортных средств собственников помещений и иных лиц, и правилах пребывания на придомовой территории дома и подземного паркинга», оно ранее было утверждено в 2018 г. на общем собрании, сейчас предлагается новая редакция с которой можно ознакомиться на сайте ТСЖ.</p>
<p>Вопрос № 4. Избрание лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д. 25 по вопросам, связанным с установкой шлагбаума и/или его демонтажа, в том числе с правом подписи соответствующих документов</p> <p>Избрать Правление ТСН «ТСЖ Красногорский-25», в лице Председателя Правления, лицом, уполномоченным на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д. 25 по вопросам, связанным с установкой шлагбаума и/или его демонтажа, в том числе с правом подписи соответствующих документов</p>	<p>Для согласования в Администрации шлагбаумов в соответствии с Решением Совета депутатов г.о. Красногорск МО № 376/23 от 25.01.2018 г. на общем собрании собственников требуется избрать лицо, которое будет уполномочено собственниками представлять их интересы для согласования шлагбаумов.</p>

<p>Вопрос № 5. Одобрение демонтажа бетонного ограждения (бордюра) в паркинге и монтажа резинового колесоотбойника</p> <p>Одобрить произведенный демонтаж бетонного ограждения (бордюра) в паркинге и монтаж резинового колесоотбойника</p>	<p>На основании решения общего собрания собственников, оформленного Протоколом № 1 от 25.08.2018 г. был произведен демонтаж бетонного ограждения (бордюра) в паркинге и осуществлен монтаж резинового колесоотбойника. Однако собственник кв. 467 и собственник нежилого помещения оспаривают данный протокол в судебном порядке. От собственников требуется одобрение уже произведенного демонтажа и монтажа, чтобы сохранить резиновый колесоотбойник. Жалоб от собственников машино-мест на колесоотбойник не поступало, наоборот были только положительные отзывы, т.к. об бетонный бордюр повреждались диски колес ТС.</p>
<p>Вопрос № 6. Передача помещений мусоропровода в пользование собственников помещений</p> <p>Передать помещения мусоропровода в пользование собственников жилых помещений, расположенных на одной лестничной площадке для использования помещения мусоропровода с соблюдением противопожарных, санитарных норм и правил для хранения детских колясок, велосипедов, самокатов.</p>	<p>Общим собранием собственников в 2018 г. решался вопрос по пользованию помещением мусоропровода. Было разрешено собственникам жилых помещений, расположенных на одной лестничной площадке в равных долях использовать помещение мусоропровода, но при наличии письменного соглашения всех собственников помещений, расположенных на одной лестничной площадке. В связи с проблемами собрать соглашения соседей, вопрос поставлен повторно. Предлагается передать помещения мусоропровода в пользование собственников жилых помещений, расположенных на одной лестничной площадке без согласия соседей по площадке. Таким образом, желающие пользоваться данным помещением собственники, смогут им воспользоваться для хранения детских колясок, велосипедов, самокатов.</p>
<p>Вопрос № 7. Согласование проекта благоустройства для увеличения парковочного пространства</p> <p>Согласовать проект благоустройства для увеличения парковочного пространства в прилагаемой редакции стоимостью реализации 1 636 027,70 руб. Реализация проекта за счет дополнительных средств собственников помещений.</p>	<p>Для увеличения парковочного пространства на территории МКД Правление ТСН предлагает собственникам рассмотреть и согласовать проект благоустройства. Проект благоустройства размещен на сайте ТСЖ. Предлагается устройство дополнительных парковочных мест за счет «зеленых зон» и нерациональных зон, что позволит увеличить количество парковочных мест на территории на 32 единицы. Коммерческие предложения размещены на сайте, стоимость реализации проекта составит 1 636 027,70 руб. Часть средств предлагается перенести из статьи целевого сбора 2018 г., а часть средств собрать за счет разового целевого сбора средств собственников (целевой сбор по п. 8.2. голосования).</p>
<p>Вопрос № 8. Одобрение/утверждение целевого сбора, порядок и сроки выставления платежного документа тем собственникам, которые его не оплатили</p> <p>8.1. Одобрить целевой сбор, собранный ТСН «ТСЖ Красногорский-25» по годовому плану по благоустройству и дополнительным работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за 2018 год и выставить повторно платежный документ тем собственникам, которые его не оплатили в размере 148,82 руб. с 1 кв.м. единоразово. Срок оплаты до 1 октября 2020 г.</p>	<p>Общим собранием членов Товарищества в 2018 г. решался вопрос об утверждении целевого сбора по годовому плану по благоустройству и дополнительным работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за 2018 год, были собраны денежные средства, частично реализованы по определенным статьям (отчет по целевому сбору размещен на сайте ТСЖ). Однако собственник кв. 467 и несколько собственников нежилых помещений оспорили этот вопрос в судебном порядке. Для дальнейшей реализации плана, предлагается одобрить целевой сбор и тем собственникам, которые не сдали по каким-либо причинам целевой сбор за 2018 год, выставить повторно платежный документ для оплаты.</p>
<p>8.2. Утвердить целевой сбор для увеличения парковочного пространства по проекту благоустройства (при голосовании «за» пункт 7) в размере 20,30 руб. с 1 кв.м. единоразово.</p>	<p>Для увеличения парковочного пространства на территории МКД предлагается утвердить целевой сбор (см. комментарий к вопросу № 7).</p>

<p>Выставить платежный документ всем собственникам помещений пропорционально принадлежащей на праве собственности площади. Срок оплаты до 1 октября 2020 г.</p>	
<p>Вопрос № 9. Утверждение отчета по целевому сбору и проведенным работам в 2018-2019 г.г.</p> <p>Утвердить отчет по целевому сбору и проведенным работам в 2018-2019 г.г. в прилагаемой редакции</p>	<p>Отчет по целевому сбору 2018 г. размещен на сайте ТСЖ.</p>
<p>Вопрос № 10. Пересмотр годового плана по благоустройству и дополнительным работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за 2018 год и перенос работ на 2020-2021 г.г.</p>	<p>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</p>
<p>Вопрос № 11. Заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, оборудования телекоммуникационных сетей, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и одобрение, уже заключенных договоров</p>	<p>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</p>
<p>Вопрос № 12. Уполномочивание лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме вправе заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и оборудования телекоммуникационных сетей</p>	<p>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</p>
<p>Вопрос № 13. Проведение финансового аудита деятельности Товарищества за 2019 г. и порядок его оплаты</p> <p>Провести за счет денежных средств собственников помещений финансовый аудит деятельности Товарищества за 2019 г. Определить следующий порядок оплаты: стоимость финансового аудита не должна превышать 250 000 руб., после заключения договора с аудиторской компанией Товарищество выставляет собственникам помещений платежный документ на оплату целевого сбора пропорционально площади помещения, принадлежащего на праве собственности. Срок оплаты целевого взноса – 1 месяц.</p>	<p>В 2019-2020 г.г. от собственника нежилого помещения поступало заявление о проведение финансового аудита деятельности Товарищества. Оно было отклонено, т.к. условия, которые были оговорены Правлением и собственником, не были им соблюдены.</p> <p>Учитывая, что предпосылок для проведения аудита за счет средств резервного фонда не имеется (серьезных нарушений и замечаний в финансовой деятельности и бух.учете за 2 года работы ТСЖ не выявлено ни ревизионной комиссией, ни проверяющими органами), то Правление предлагает собственникам на общем собрании решить вопрос о необходимости проведения финансового аудита деятельности Товарищества за 2019 г. за счет дополнительных денежных средств собственников.</p>
<p>Вопрос № 14. Изменение продолжительности голосования в форме заочного голосования с использованием системы электронного голосования.</p> <p>В связи с изменениями в Жилищном кодексе РФ изменить продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы с 5 (пяти) дней на 60 (шестьдесят) дней с даты и времени начала проведения такого голосования.</p>	<p>Внеочередным общим собранием собственников помещений в доме, проводимого в 2019-2020 г.г. было принято решение о голосовании с использованием системы электронного голосования и был определен срок голосования – 5 дней. В связи с внесением изменений в ЖК РФ предлагается изменить продолжительность голосования с использованием системы с 5 (пяти) дней на 60 (шестьдесят) дней с даты и времени начала проведения такого голосования.</p>

<p>Вопрос № 15. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д. 25:</p>	<p>В ТСЖ поступило письмо от Администрации г.о. Красногорск о необходимости подготовки и предоставлении документов для включения дома в программу капитального ремонта. Необходимо принять решение собственников о выборе способа формирования кап. ремонта. Как определиться с выбором? В чем отличия?</p>
<p>15.1. На счете регионального оператора.</p>	<p>В таком случае, взносы автоматически попадают в так называемый «общий котел» — на счет регионального оператора. Собственники теряют возможность как-либо оперировать уплаченными взносами. Их деньги используются на оплату текущих расходов по реализации региональной программы капремонта, а дом поставлен в очередь, и работы по его ремонту могут начаться через десятки лет.</p> <p>Размер взноса будет устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ.</p> <p>Перечень работ по капремонту устанавливается региональной программой и не может быть дополнен. Сроки ремонта устанавливаются региональной программой и не могут быть изменены.</p> <p>Средства размещаются в банке, определяемом на конкурсе, проводимом в порядке, установленном Правительством РФ.</p> <p>Региональный оператор направляет платёжные документы.</p>
<p>15.2. На специальном счете, открытом на имя регионального оператора.</p>	<p>В таком случае, взносы будут аккумулироваться на счете регионального оператора.</p> <p>Региональный оператор направляет платёжные документы (отдельная платежка).</p> <p>Региональный оператор определяет подрядчика на кап.ремонт, контролирует и принимает работы.</p> <p>Региональный оператор производит взыскания в судебном порядке задолженности и ведет работу с должниками.</p> <p>Собственники могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем минимальный. Размер ежемесячного взноса на капремонт устанавливается решением ОСС и не должен быть менее чем минимальный размер, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ</p> <p>Перечень услуг и (или) работ может быть дополнен, если на ОСС определен размер ежемесячного взноса в размере большем, чем минимальный.</p> <p>Собственники вправе принять решение о проведении капремонта в более ранние сроки, если на дату принятия решения средств на спецсчете достаточно для финансирования капремонта или выбраны иные способы его финансирования.</p>
<p>15.3. На специальном счете, принадлежащем ТСН «ТСЖ Красногорский-25».</p>	<p>В таком случае, взносы будут аккумулироваться на счете в банке, открытым ТСЖ.</p> <p>Взнос на капремонт будет отражаться ТСЖ в едином платежном документе (одна платежка).</p> <p>Товарищество будет определять подрядчика на кап.ремонт, контролировать и принимать работы, предъявлять претензии по гарантии, на случай выявления недостатков.</p> <p>ТСЖ производит взыскания в судебном порядке задолженности и ведет работу с должниками.</p> <p>Собственники могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем минимальный. Размер ежемесячного взноса на капремонт устанавливается решением ОСС и не должен быть менее чем минимальный размер, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ</p> <p>Перечень услуг и (или) работ может быть дополнен, если на ОСС определен размер ежемесячного взноса в размере большем, чем минимальный.</p> <p>Собственники вправе принять решение о проведении</p>

	<i>капремонта в более ранние сроки, если на дату принятия решения средств на спецсчете достаточно для финансирования капремонта или выбраны иные способы его финансирования.</i>
Вопрос № 16 Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>
Вопрос № 17. Определение перечня работ и услуг капитального ремонта и сроки проведения ремонта	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>
Вопрос № 18. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>
Вопрос № 19. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>
Вопрос № 20. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>
Вопрос № 21. Определение порядка представления платежных документов и размера расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг.	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>
Вопрос № 22. Определение лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в том числе с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.	<i>Вопрос раскрыт содержательно в бюллетене.</i>