|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Вопрос повестки, предложение | **Комментарий, обоснование** | ***Комментарии ТСН*** |
| 1. | Предлагаем проводить собрание в очно-заочной форме. В случае отказа просим обосновать причины и преимущества выбора заочной формы проведения, а также цели проведения и законность проведения очной части в случае заочного голосования. | Формы проведения общих собраний собственников перечислены в [ст. 44.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645). Их три: очная, заочная и очно-заочная.Если заявленное очное собрание не набрало кворум, можно провести отдельное заочное собрание.Преимущество очно-заочной формы в том, что часть собственников смогут очно обсудить с инициатором проблемы, а на заочной части наберется больше голосов. При такой форме собрания собственников не придётся уведомлять о каждой части отдельно и придётся составить всего один протокол. | ***ЭТО НЕ ВОПРОС повестки дня. Это вопрос подготовки к общему собранию.******Проведение собрания в очной форме может привести к ошибкам, поскольку в данном собрании не будет принимать участия администратор (ответственный за подсчет голосов).*** ***Матвеев И.В.: «У нас есть списки участников прошлого собрания, Матвеева А.С. готова провести подсчет голосов на очной части собрания»******Решено: Предоставить Матвеевой А.С. обновленные списки собственников, назначить ее ответственной за подсчет голосов на очном собрании.*** |
|  | К каждому протоколу для голосования приложить «Комментарии к вопросам для голосования» по образцу Приложения №1, в котором дать понятные объяснения по процедуре проведения собрания и дать понятные комментарии по каждому вопросу для голосования (в Приложении приведен пример) | См. ниже Приложение №1. | ***Согласны*** |
|  | Избрание председателя общего собрания, кандидаты от жильцов: Логинов А.Ю., Матвеев И.В.  | Председатель ведет собрание | ***Направить запрос Логинову А.Ю. Получить утвердительный ответ.******Матвеев И.В. неподходящий кандидат, поскольку имеет финансовый интерес по большинству вопросов, предлагаемых Матвеевой А.С.******В настоящее время является ответчиком по иску ТСН о демонтаже незаконно установленной перегородке в холле 3его этажа первой секции. Дело слушается в Василеостровском суде. Дело № 2-5018/2018. Следующее заседание 27.02.2019******Просим предложить еще кандидатуру от инициатора.*** |
|  | Избрание секретаря общего собрания, кандидат Петрова Н.А. | Секретарь составляет и оформляет протокол | ***Петрова Н.А. не может гарантировать свое присутствие на очной части ОС.******Просим предложить еще кандидатуру от инициатора.*** |
|  | Избрание членов счетной комиссии, кандидаты: Председатель собрания, секретарь собрания, Матвеева А.С. | Счётная комиссия подсчитывает голоса участников и подводит итоги голосования по каждому вопросу повестки дня. | ***В счетную комиссию не могут входить председатель собрания и секретарь.******Член счетной комиссии должен владеть XL.******Кандидатура Матвеевой А.С. принимается, просим еще две.*** |
|  | Выслушать отчет Председателя Правления Товарищества о деятельности за 2018 год и оценить деятельность Председателя Правления Товарищества путем голосования «ЗА» (положительная оценка), «ПРОТИВ» (оценка отрицательная), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». | Необходимо для оценки деятельности Председателя за 2018 год | ***Отчет Председателя изучается участниками общего собрания, обсуждается на общем собрании, а затем утверждается или не утверждается.******В данной формулировке вопрос не может быть включен в повестку дня ОС.*** |
|  | Внести изменения в Устав Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Преображенское» от 25.04.2017 в части избрания Правления Товарищества, а именно утвердить избрание Правления Товарищества в составе 6 (шесть) человек сроком на 1 (один) год. | Согласно текущей редакции п. 9.3. Устава - Правление Товарищества в составе пяти человек избирается из числа членов Товарищества Общим Собранием членов Товарищества на 2 (два) года.***Это не комментарий, а факт.*** | ***Просим предоставить обоснованные комментарии. Чем предложенная схема эффективнее существующей.******Разработать новый Устав, предложить на обсуждение членам ТСН.*** |
|  | Избрание Правления ТСН в составе:Логинов Андрей Юрьевич (кв.58)Лушпеев Владимир Александрович (кв.2)Матвеев Игорь Вячеславович (кв.12,56)Семенов Данила Алексеевич (кв.72)Вуколов Владимир Николаевич? (ТСН предлагается выбрать второго кандидата) | Предлагаем избирать членов Правления ТСН пропорционально площади бизнес-центра и жилых помещений, а именно в пропорции 1:2.**Кандидаты от собственников только жилых помещений (4), кандидаты от собственников коммерческих помещений (2).**По имеющейся у жильцов информации:- общая площадь здания 21733,1 кв. м.; - общая площадь жилых и нежилых помещений 17766,8 кв.м.,- общая площадь жилых помещений 10,015 кв. м.; - площадь помещений в общедомовой собственности 3966,3 кв.м.; - площадь паркинга 4300 кв.м;-площадь бизнес-центра 5030,8 кв. м. (?) | ***Получить от всех кандидатов письменное согласие.******Матвеева И.В. Исключить*** |
|  | Внести изменения в Устав Товарищества собственников недвижимости «ТСЖ «Преображенское» от 25.04.2017 и отнести избрание Председателя Правления к компетенции Общего собрания членов Товарищества сроком на 1 (один) год. | Как следует из ч. 3 ст. 147 ЖК РФ, председатель ТСЖ избирается либо из членов правления товарищества собственников жилья, либо общим собранием членов товарищества, если это вопрос отнесен уставом товарищества к компетенции общего собрания членов ТСЖ. ***Где комментарии? Где обоснования, что предлагаемы порядок эффективнее?*** | ***Просим предоставить обоснованные комментарии. Чем предложенная схема эффективнее существующей.******Разработать новый Устав, предложить на обсуждение членам ТСН.******Ответственной назначить Матвееву А.С.***  |
|  | Отменить вознаграждение Председателя Правления Товарищества и определить работу Председателя Правления Товарищества на общественных началах. | Согласно п. 8.2. 14) Устава к компетенции Общего собрания членов Товарищества относится определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества. Обоснование - усиление состава Правления. ***Это не комментарий.*** | ***Просим объяснить, почему Председатель правления должен выполнять свои обязанности безвозмездно?*** |
|  | Проголосовать за кандидатов на должность Председателя Правления. Кандидаты от жильцов - Логинов А.Ю., Матвеев И.В.  | ***Нет комментариев.*** | ***На вопрос Матвееву И.В.******- Вы осознаете ответственность и объем работы на должности Председателя Правления?******Получен ответ:******- Работать должен управляющий, Председатель – это представительская должность.******Противоречит действующему Уставу ТСН.******Сначала ОС утверждается новая редакция устава, затем регистрация, и только затем созыв внеочередного ОС и постановка вопроса об избрании Председателя.*** |
|  | Утвердить штатное расписание ТСН согласно Приложению №2 с указанием окладов, где сокращено количество управленческого персонала. | Просьба к ТСН: Необходимо ознакомить собственников с предложением штата ТСН до момента собрания | ***Согласны.******Но пока открыт вопрос – ТСН расторгает договор с ООО «БДК» и принимает в штат всех сотрудников, обслуживающих многоквартирный дом или заключает договор с обслуживающей компанией.*** |
|  | Включение в штат ТСН дворника Виктора Дьяконова c 1.09.2019 c заработной платой 35,000 до вычета налогов.  | Виктор в телефонном разговоре 18.2.2019 сказал о возможности возвращения с 1.9.2019 на новый размер оплаты труда. | ***Согласны******Только это не вопрос повестки дня ОС.*** |
|  | Включение в должностную инструкцию дворника сбор макулатуры, доход от которого направить в счет дохода дворника. | Таким образом у дворника будет мотивация для сбора макулатуры. | ***Согласны.*** ***Это не вопрос повестки дня ОС.*** |
|  | Исключение пункта «ТЭ на циркуляцию ГВС и отопление ОДН» из счетов на оплаты. Выслушать пояснения от Матвеева И.В. | ***Где комментарии?*** | ***Матвеев И.В. не смог дать внятных пояснений присутствующим.******Просим предоставить письменные пояснения Матвеева И.В.*** ***ДО 28.02.2019.******Разместим на сайте, проведем общее обсуждение. Поставим вопрос на голосование.*** |
|  | Наделить Правление ТСН полномочиями по представлению интересов собственников при заключении договоров на пользование общим имуществом многоквартирного дома. | Корректировка формулировки вопроса 12. Формулировка, предложенная ТСН: «*Наделить* ***ТСН*** *полномочиями по представлению интересов собственников при заключении договоров на пользование общим имуществом многоквартирного дома.»****Это не комментарий.*** | ***Просьба предоставить обоснованные пояснения.*** |
|  | Обязать ТСН подготовить списки и ознакомить собственников со списками общедомовых помещений, которые предполагается возможным сдать в аренду (ответственный Савин Р.Х.)  | Необходимо включить данный вопрос для уточнения вопросов 11 и 12, предложенных ТСН: *«11. Определить размер арендной платы за пользование общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома в размере 1 000 руб. в месяц за 1 кв.м. площади помещения (части помещения).; 12. Наделить ТСН полномочиями по представлению интересов собственников при заключении договоров на пользование общим имуществом многоквартирного дома.»* | ***Все помещения поименованы в Справке по данным технической инвентаризации, которая размещена на сайте ТСН с даты его создания.******В настоящее время НЕТ помещений, подлежащих передаче в аренду.*** |
|  | Обязать ТСН использовать средства, полученные от использования общего имущества собственников помещений в МКД на цели, связанные с содержанием общего имущества собственников помещений в МКД, включая приобретение объектов благоустройства. |  | ***Согласны.*** |
|  | Предоставить в пользование часть общего имущества (межквартирных холлов) согласно Приложению №3 с правом обособления части общего имущества путем установки некапитальных перегородок и дверей при условии заключения договора на использование части общего имущества с ТСН на условиях, согласованных Правлением ТСН и собственниками помещений, производящими такую установку в соответствующих секциях и этажах. Обособление производится в случае его согласования в установленном действующим законодательством порядке, а также Правлением ТСН. | Если по данному пункту будет принято положительное решение, собственники, у которых имеются две расположенные рядом квартиры, при условии согласования с соседями по этажу, смогут за свой счет производить установку некапитальных перегородок и дверей, делая, например, один вход на две квартиры, или устанавливая вторую дверь. Приложение №3 до 22.2.2019 подготовит Матвеев И.В., укажет, что примером является вторая дверь 12 квартиры | ***Данный вопрос в настоящее время находится на рассмотрении Василеостровского суда.******Дело № 2-5018/2018.*** ***Следующее заседание 27.02.2019.******Ответчики Матвеев И.В.*** *и* ***Матвеева А.С. не предоставили суду правовую позицию.******Просьба к Матвееву И.В. и Матвеевой А.С. подготовить пояснения КТО будет возмещать ТСН расходы на уплату штрафа в размере 70 000 – 200 000 руб. по постановлению ГУ МЧС за установку перегородки перед квартирой 12 в лестничном холле в первой секции.******Включить в квитанцию по квартире 12 или распределить между всеми членами ТСН?******Для ознакомления приобщить выписку из Кодекса РФ об административных правонарушениях ст. 19.5, ч. 12 и ч. 14*** |
|  | Обязать ТСН подготовить предложение по выбору общедомового помещения, которое возможно переоборудовать под помещение для хранения велосипедов и детских колясок (ответственный Савин Р.Х.)  | Общая площадь помещений, находящихся в общедомовой собственности **3966,3** кв.м.По данным собственников, в составе этих помещений есть помещения, которые возможно использовать для хранения велосипедов и детских колясок | ***Матвеев И.В.******Получил на руки справку, где поименованы все помещения многоквартирного жилого дома (справка была размещена на сайте ТСН с даты создания сайта)*** |
|  | Увеличить количество интернет-провайдеров в МКД до трех. | Наблюдаются перебои в работе текущего интернет-провайдера. | ***Согласны*** |
|  | Утвердить Правила проживания в части нарушения тишины и покоя владельцев помещений согласно Приложению №4. | Необходимо правила описать в приложении, например, что нельзя сигналить перед шлагбаумом и тд. Приложение №4 подготовит Матвеева А.С. до 22.2.2019. | ***Согласны*** |
|  | Утвердить Правила выгула домашних животных на территории, прилегающей к МКД, согласно Приложению №5. | В приложении указать, что жильцам необходимо убирать за своими домашними питомцами оставленные продукты жизнедеятельности. Приложение №5 подготовит Матвеева А.С. до 22.2.2019. | ***Согласны*** |
|  | Утвердить Матвеева И.В. ответственным за определение технической возможности, составление сметы на производство работ по ограничению прохода посторонних на территорию дома за счёт установки забора с калитками и домофоном. Доступ всех на придомовую территорию только по брелкам или по звонку диспетчеру; брелки каждые полгода перепрограммировать. |  | ***Матвеев И.В. 17.04.2018 на очном обсуждении ОС брал на себя обязательства объединить предложения всех жильцов по организации пропускного режима, разработать правила, осметить и утвердить на собрании в МАЕ 2018 года.******См. вопрос 10 Протокола очного обсуждения и голосования от 17.04.2018 (размещен на сайте ТСН).******Матвеев И.В. не справился с взятыми на себя обязательствами.*** ***Разработать правила и опубликовать их для обсуждения следует до общего собрания, планируемого к проведению в 2019 году.*** |
|  | Утвердить размер и порядок внесения дополнительных взносов для осуществления мытья всех фасадов дома верхолазами в весенний период каждого календарного года. |  | ***Согласны.*** ***Лахтионова Светлана в 2018 году организовала мытье окон. Все были довольны. Готова ли она предоставить смету и быть ответственной за данные работы?*** |
|  | Наделить Правление ТСН полномочиями по утверждению режима работы консьержей и диспетчеров в МКД. | Предлагается установить новый режим, а именно оставить одного диспетчера круглосуточно только в центральной парадной (несколько человек работают посменно). В боковых парадных график работы консьержей посменный в режиме 8:00-22:00.***Это не комментарий. Это готовый вопрос повестки дня ОС.*** | ***Можно поставить как вопрос повестки дня ОС.*** |

**Приложение №1**

Добавить понятные комментарии (мы можем помочь в оперативном составлении) к каждому вопросу для голосования. Это можно сделать отдельным документом, чтобы всем голосующим было понятно о чем речь в вопросе для голосования. Это нормальная практика, например, ЮИТ Сервис так делает. Пример ниже.

«**Комментарии к вопросам для голосования**

Уважаемые собственники!
Формулировки вопросов, поставленных на голосование, составлены с учетом требований Жилищного кодекса РФ. Данные комментарии дают краткое пояснение к вопросам повестки дня и процедуре проведения общего собрания собственников дома.

Голосование проводится в ***заочной / очно-заочной*** форме. Это означает, что………… Для участия в голосовании бюллетень для голосования вы можете распечатать с сайта………… из раздела…….. или взять готовый ……… (например, у диспетчера в центральной секции). Затем заполнить бюллетень и в удобное для вас время передать его в оригинале………….

Отдельный бюллетень необходимо подписать каждому собственнику. В случае подписания по доверенности необходимо приложить к бюллетеню доверенность (указать в какой форме доверенность – оригинал или нотариальная копия ? ).

Если вы проживаете в другом городе и не имеете возможности лично сдать заполненный бюллетень, напишите, пожалуйста, на e-mail info@tszh-preobrazhenskoe.ru, и мы предложим вам возможные варианты доставки вашего бюллетеня, и ваш голос будет учтен.

Просим вас потратить немного времени и принять участие в голосовании. Крайне важно набрать кворум для принятия решений по вопросам повестки дня собрания. Иначе все предпринятые вами и вашими соседями усилия по обсуждению идей улучшений в нашем доме пропадут даром, и решение всех важных вопросов будет отложено на неопределенное время.

Заполненные бюллетени принимаются до…………..»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ вопроса повестки дня** | **Проект решения, поставленный на голосование** | **Комментарий** |
| 1. | Избрать председателем собрания…….. | Если вы хотите, чтобы собрание состоялось, необходимо по этим трем пунктам проголосовать «ЗА», поскольку для проведения любого собрания должны быть избраны председатель, секретарь и счетная комиссия. |
| 2. | Избрать секретарем собрания……. |
| 3. | Образовать счетную комиссию для подсчета голосов на собрании и избрать в ее состав…….. |
| 4. | ……… | ……….. |