

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений нежилого здания,
расположенного по адресу: г.Москва, Мичуринский проспект, дом 29, корпус 1.

г. Москва

09 декабря 2022 года

Повестка дня:

1. Избрать председателем **ФИО1** и секретарем **ФИО2** общего собрания собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, Мичуринский проспект, дом 29, корпус 1.

2. Избрать счетную комиссию для подсчета голосов поданных на общем собрании собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, Мичуринский проспект, дом 29, корпус 1 в составе 3-х человек: **ФИО3, ФИО4, ФИО5**

3. Отчеты.

3.1 Утвердить отчет Аудитора о финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год и 9 месяцев 2022 года.

3.2 Утвердить отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Солнечный Берег» о финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год и 9 месяцев 2022 года.

3.3 Утвердить отчет Правления ТСЖ «Солнечный Берег» о деятельности с 10.12.2021 по 30.11.2022 года.

4. Финансовое планирование.

4.1 Определить - Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества и переданными в управление средствами собственников помещений в гараже в соответствии с финансовым планом товарищества.

4.2 При финансовом планировании и учете установить в качестве основных принципы:

- Единства – ТСЖ нужно рассматривать как единую сущность, деятельность которой должна быть направлена на выполнение одной общей цели – обеспечение комфортной жизни собственников дома и гаража.

- Платежеспособность - обеспечение платежеспособности ТСЖ по планируемыми интервалам времени. В том числе - исполнение планов ремонтных работ не должно подрывать финансовую устойчивость ТСЖ.

4.3. Для осуществления финансового планирования применить нормативный и коэффициентный методы.

- Нормативный - объем затрат, потребности в ресурсах рассчитываются путем умножения норм и нормативов на планируемый объем.

- Коэффициентный - основывается на коэффициентах, которые отражают тенденции динамики планируемых показателей, в том числе индексы инфляции.

4.4 Определить - доходы от хозяйственной деятельности используются для пополнения оборотных средств и распределяются в соответствии с финансовым планом ТСЖ.

4.5 Подтвердить право правления ТСЖ ставку взноса на оплату расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в Гараже разделять на отдельные взносы с целью построения аналитической отчетности по совершенным затратам.

4.6 В целях определения параметров аналитической отчетности:

- определить в аналитической отчетности три типа доходов/затрат: доходы/затраты Дома, доходы/затраты Гаража, Совместные доходы/затраты;

- подтвердить ранее принятое распределение Совместных затрат между Домом и Гаражем в соотношении 85/15 в отношении:

а) управленческие затраты правления ТСЖ, которые являются Совместными;

б) распределения затрат по содержанию территории над Гаражем.

- наделить правление ТСЖ правомочием относить в учете затраты/доходы к различным типам (Совместные, объектовые).

5. Источники финансирования при формировании и ведении финансового плана.

5.1 Определить - плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в Гараже включает в себя:

1) плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению гаражем и многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в гараже, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в гараже;

2) целевой взнос;

3) плату за коммунальные услуги.

5.2 Установить – финансовое планирование осуществляется на основании устанавливаемых государством (субъектом РФ) правил и норм расчета и учета элементов платы за содержание помещения и величин обязательных взносов, определяемых собственниками.

5.3 Взнос - оплата расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном Доме.

Величину, принятую на собрании 19.05.2021 (145,53 Р) увеличить на 2/3 от уровня инфляции в 2021-2022 годах, на 8%.

Установить обязательные платежи собственников помещений, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в Гараже д. 29 стр. 1 по Мичуринскому проспекту, г. Москва, в месяц за кв.м. в размере: 157 рублей 17 коп.

5.4 Целевой взнос (ЦВ) – взнос на формирование определенного резерва для дальнейшей оплаты; денежные средства, внесенные собственниками Гаража на создание, капитальный ремонт, приобретение объектов общего пользования.

1) Утвердить - средства целевого взноса правление ТСЖ имеет право расходовать только по направлениям, утвержденным на собрании собственников Гаража.

2) Собственники помещений гаража утверждают направления расходования средств целевого взноса исходя из фактического остатка средств и текущих потребностей.

3) Подтвердить, что собираемые средства в размере 106 Р. с кв.м., утвержденные на ОСС протокол ОСС в Гараже № 01/2019-Гараж от 25.05.2019, являются Целевым взносом.

4) Определить - Целевой взнос является обязательным платежом, собирается на постоянной основе.

5) В отчетности ТСЖ движение средств Целевого взноса Гаража отражать отдельной строкой.

б) Величину ЦВ, принятую на собрании протокол ОСС в Гараже № 01/2019-Гараж от 25.05.2019 (106,00Р), увеличить на 2/3 от уровня инфляции в 2021-2022 годах, на 8%.

Установить величину Целевого взноса в гараже д №29 стр. 1 по Мичуринскому проспекту, г. Москва, в месяц за кв.м. в размере: 114 рублей 48 коп.

5.5 Величины взносов, принятые в рамках п 5.3 и 5.4, применять с месяца следующего за месяцем проведения собрания, но не ранее чем с 01 марта 2023 года.

5.6 Подтвердить право правления ТСЖ размещать депозитном счете остаток средств на текущем счете в банке, где определено банковское обслуживание ТСЖ. Остаток неразмещенных на депозите средств должен обеспечивать бесперебойное финансирование текущей деятельности ТСЖ по управлению общедомовой собственностью.

5.7. Порядок начисления и оплаты взносов, платежей и пени.

1) Подтвердить ранее принятые собственниками решения - оплата взносов и платежей устанавливается в соответствии с п.1 ст. 155 ЖК РФ, в частности - плата вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2) Подтвердить ранее принятые собственниками решения – пени за несвоевременную оплату начисляются в соответствии с п.14. ст. 155 ЖК РФ, в частности - лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3) Подтвердить - установленные в п 5.7 правоотношения распространяются на период с 2020 года.

6. Планы работ.

6.1 Продолжить управление общим имуществом в здании расположенном по адресу г. Москва, Мичуринский проспект, дом 29, корпус 1 Товариществом собственников жилья «Солнечный берег».

6.2 Утвердить основные направления работы правления ТСЖ «Солнечный берег».

6.3 Подтвердить направления по расходам на содержание и текущий ремонт общего имущества в Гараже принятые на собрании собственников оформленные Протоколом 1/2021 от 19.05.2021 (как часть финансового плана).

6.4 Утвердить основные направления планово-ремонтных работ (как часть финансового плана), годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

6.5. Определить основные направления и принципы расходования средств ЦВ.

1) Замена пожарных шкафов и дренчерных оросителей. Подтвердить отнесение затрат в сумме 360 781,99 Р, как использование средств ЦВ.

2) Восстановление системы дымоудаления в Гараже.

3) Установить камеры видеонаблюдения в местах хранения шин.

4) Оборудовать площадку для установки мусорных контейнеров с целью убрать их от подъездов. (затраты Совместные).

5) Восстановить (создать) гидроизоляцию кровли гаража.

6) Расширение дороги и оборудование дополнительных парковочных мест на фронтальной придомовой территории (затраты Совместные) Расширение парковочного пространства не более чем на 3 метра (расстановка машин не вдоль, а под углом к проезжей части) (затраты Совместные).

7) (Выбрать помещение и...) Оборудовать помещение для платного хранения велосипедов, в том числе вне сезона их использования.

8) Обустройство полов в гараже.

9) Установить приоритетность расходования средств ЦВ в соответствии с нумерацией основных направлений расходования средств ЦВ.

Определить обязательным принцип достаточности количества имеющихся (уже собранных) средств ЦВ для финансирования утвержденного направления.

Согласовать право правления перемещения приоритетности исполнения утвержденного направления при отсутствии достаточного количества средств для финансирования направления более высокого приоритета.

7. Установить место хранения протоколов и бюллетеней голосования общего собрания собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, дом 29, корпус 1 в помещении Правления ТСЖ «Солнечный Берег»

8. Установить способ доведения итогов голосования на общем собрании собственников помещений нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, Мичуринский проспект, дом 29, корпус 1 путем размещения протокола на информационных стендах в подземном паркинге.

Инициатор собрания: Милованов Станислав Александрович.

Очное собрание состоится

24 декабря 2022 года в 14:00

Место проведения: г. Москва, Мичуринский проспект, дом 29, внутренний двор.
(регистрация в помещении правления ТСЖ «Солнечный берег»)

В случае отсутствия кворума для принятия решений на очном собрании, будет проведено заочное голосование с той же повесткой дня с **24 декабря 2022 года с 15:30 по 29 января 2023 года** (включительно).

Если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании членов ТСЖ, за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование.

С материалами к общему собранию можно ознакомиться в рабочие дни с 10:00 до 18:00 по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 29, 1 этаж, помещение Правления ТСЖ «Солнечный берег» (делопроизводство), материалы в круглосуточном доступе - на сайте ТСЖ «Солнечный берег» <https://tsj-bereg.ru/docs/sobranie> в папке «**Собрания 2022.12**»