

г. Москва

14 мая 2025 года

**Уведомление о проведении очередного отчетно-перевыборного Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья «Белый аист» и иных собственников помещений
многоквартирного дома посредством очно-заочного голосования**

На основании ст. 44.1, ст. 45, ст. 46, ст. 47 п.3, ст. 145, ст. 146 Жилищного Кодекса РФ и п. 9.7 Устава Товарищества собственников жилья «Белый аист» (далее – Товарищество) Правление

Товарищества сообщает о проведении **24.05.2025г.** очередного отчетно-перевыборного Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Белый аист» и иных собственников помещений многоквартирного дома (далее – Общее собрание), проводимого посредством очно-заочного голосования.

Инициатором проведения очередного Общего собрания является Правление Товарищества собственников жилья «Белый аист», **ОГРН 1037739309387**.

Форма проведения собрания – очно-заочное голосование членов Товарищества и иных собственников помещений многоквартирного дома, предусматривающее возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников помещений в срок с **24.05.2025г.** по очной части участников собрания и по **16.06.2025г.** завершение голосования в заочной части. Бюллетени с вынесенным решением опускаются в ящики для голосования, размещенные в холлах пяти подъездов дома по адресу: г.Москва, Жулебинский бульвар, дом 25.

Время и место проведения Общего собрания - **24 мая 2025г. в 13⁰⁰ в холе 3-го подъезда**, по адресу: Жулебинский бульвар, дом 25. Завершается голосование **16.06.2025г.**

Просьба ко всем собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома принять участие в Общем собрании.

Регистрация участников общего собрания собственников помещений будет проводиться **24.05.2025г. в месте его проведения с 12 час. 30 мин. до 13 час. 00 мин.**

Для целей принятия решений на Общем собрании членам Товарищества будет выдан **бюллетень для голосования № 1 и № 2**, а иным собственникам помещений многоквартирного дома – **бюллетень для голосования № 2**. Разница бюллетеней для голосования объясняется различной компетенцией вопросов, включенных в повестку Общего собрания.

Голосование участниками Общего собрания производится посредством очно-заочного голосования и заполнения полученных бюллетеней. Решения собственников, принявших участие в очной части собрания, принимаются **с 24.05.2025г. и по заочной части собрания завершаются до 20 час. 00 мин. 16.06.2025** года. Опускаются бюллетени собственников, с вынесенными решениями, в специальные ящики, установленные в холлах каждого подъезда, на первом этаже дома, расположенного по адресу: **109156, г.Москва, Жулебинский бульвар, д.25.**

Итоги проведения Общего собрания будут объявлены не позднее **19 июня 2025** года и доведены до сведения членов Товарищества и иных собственников помещений многоквартирного дома путем размещения объявлений на доске информации в подъездах дома, а также на сайте Товарищества (www.tsg25.ru).

Председатель правления

ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.

**Повестка дня очередного отчетно-перевыборного Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья «Белый аист» и иных собственников помещений
многоквартирного дома посредством очно-заочного голосования**

(бюллетень для голосования № 1 и №2)

1. Утверждение финансового отчета и анализа исполнения сметы ТСЖ «Белый аист» на 2024г.
2. Утверждение анализа исполнения сметы Резервного фонда ТСЖ «Белый аист» на 2024г.
3. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества за 2024г.
4. Утверждение акта (заключения) Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2024г.
5. Утверждение сметы целевого финансирования ТСЖ «Белый аист» на 2025г.

6. Выборы состава Ревизионной комиссии:

Шишова И.Р. (кв. 174)

Полковников П.А. (кв. 3)

Киреев Д.Г. (кв. 155)

7. Выборы в состав Правления Товарищества:

Горбунов А.Г. (кв. 65)

Горбулин О.В. (кв. 222)

Ерёмина Н.Г. (кв. 60)

Исаев А.Н. (кв. 10)

Лашуков А.В. (кв. 19)

Сырцов К.М. (кв. 196)

8. Утверждение размера вознаграждения Председателю Правления Товарищества в сумме 140000 рублей в месяц.
9. Утверждение сметы доходов и расходов Резервного фонда на 2025г. (Приложение №1 к Смете на 2025 год).
10. Утвердить ежемесячный обязательный платеж на содержание общего имущества дома, с применением труда консьержа, в размере 15 рублей 12 копеек с 1 кв.м. помещения собственника.
11. Утверждение на 2025г. тарифов на услуги ТСЖ «Белый аист» (Приложение № 7 к Смете на 2025г.)
12. Принять решение по подтверждению действующего порядка начислений собственникам помещений за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт силами бухгалтерии ТСЖ «Белый аист», без перехода на расчеты через АСУ ЕИРЦ.
13. Разрешить использование общего имущества собственников помещений в доме третьим лицам в порядке и на условиях, указанных в Пояснительной записке (2 страницы материалов Общего собрания собственников помещений)

Председатель правления

ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.

Пояснительная записка к вопросу N 13 бюллетеня № 2 для голосования на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Часть нежилых помещений на первом этаже многоквартирного дома используются третьими лицами для ведения коммерческой деятельности (торговля продуктовыми и иными товарами, общественное питание, ресторан, пиццерия), оказание услуг (салоны красоты и т.п.).

Осуществление такой деятельности сопровождается размещением на внешних поверхностях дома (стенах, крыше первого этажа со стороны фасада и др. местах) вывесок с указанием на них товарных знаков и прочих обозначений, которые направлены на привлечение потребителей.

Имущество, используемое третьими лицами в вышеуказанных целях, относится к общему имуществу в многоквартирном доме (п.2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Согласно п.3 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Как указано в ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно ч.2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ «Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме».

Существенным обоснованием такого подхода к использованию общего имущества многоквартирного дома также является правоприменительная практика.

Как следует из Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 07.04.2021 (п.26 Обзора):

- лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности;
- предусмотренное в п.2 ст.36 Жилищного кодекса РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных;

- правовой режим общего имущества в многоквартирном доме предусматривает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться общим имуществом многоквартирного дома единолично без согласия других собственников.

Руководствуясь вышеизложенным, Правление предлагает собственникам помещений на основании статьи 290 Гражданского кодекса РФ, статьи 36 и статьи 44 Жилищного кодекса РФ, определения Конституционного суда РФ от 12.03.2024 N 554-О, а также с целью получения Товариществом дополнительного дохода для его использования на оплату жилищных услуг, включая расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, принять решение по вопросу N 13 повестки Общего собрания собственников.

Принятие решения по данному вопросу будет означать согласие либо несогласие собственников помещений в доме на предоставление общего имущества многоквартирного дома (стен, крыш и пр.) на **ВОЗМЕЗДНОЙ** основе в пользование третьим лицам (самозанятым, индивидуальным предпринимателям, коммерческим и некоммерческим организациям) для размещения ими объектов движимого имущества (конструкций, вывесок, оборудования и пр.) (далее - объектов). Предоставление общего имущества в пользование третьим лицам должно совершаться посредством заключения договора с Товариществом в интересах собственников общего имущества и с обязательным согласованием условий такого договора с Правлением Товарищества.

При согласовании Правлением Товарищества такого договора его заключение, изменение и прекращение с третьими лицами совершается Товариществом в лице **Председателя Правления Товарищества.**

При этом обязательными условиями договора являются:

- | | | | | | |
|----|---------|------------|------------|-------------|-----------|
| а) | место | размещения | и | размеры | объекта; |
| б) | площадь | общего | имущества, | занимаемого | объектом; |
| в) | | срок | размещения | | объекта; |

г) размер оплаты за размещение объекта, который подлежит установлению по соглашению сторон договора, но не может составлять менее размера оплаты, установленного уполномоченным органом г.Москвы за размещение аналогичного объекта при использовании имущества г.Москвы с учётом месторасположения многоквартирного дома;

д) одностороннее изменение договора Товариществом не реже одного раза в год для увеличения оплаты за размещение объекта в размере, составляющим не менее размера повышения органами исполнительной власти г.Москвы ставок/тарифов на жилищные услуги, и (или) установленного решением общего собрания собственников помещений МКД или повышение размера платы - в процентном соотношении к предыдущему на содержание общего имущества многоквартирного дома.