

**ПОЯСНЯЮЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ВОПРОСАМ  
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МКД), РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
Сочи, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14А**

**Как проголосовать:**

- ✓ скачать бланк бюллетеня, распечатать (или получить чистый бланк в офисе ТСН или взять бланк в письмах, которые рассылаются по адресам собственников через Почту России), заполнить от руки ФИО собственника (или представителя по доверенности), номер своего помещения, площадь помещения, размер доли в праве собственности (если собственность находится в долевом владении), номер и дату документа о собственности (уточнить реквизиты документа о собственности вы можете в Правлении ТСН или у управляющей ТСН).
- ✓ **по каждому вопросу повестки собрания необходимо проставить одну галочку в квадратах «За», «Против» или «Воздержался».** При голосовании по вопросу № 10 необходимо проголосовать «ЗА» только в ОДНОМ из трех вариантов голосования (в одном из вариантах №№ 10.1, 10.2 или 10.3).
- ✓ подписать бюллетень своей подписью на каждом листе и проставить дату подписания на каждом листе.
- ✓ **передать оригинал вашего бюллетеня не позднее 17-00 часов 12 сентября 2021 года в счетную комиссию или в офис ТСН.**

**Иногородние жители, вам необходимо (и мы очень просим вас) отправить оригинал вашего бюллетеня заказным письмом в адрес ТСН через Почту России либо любой курьерской службой по адресу: 354024, город Сочи, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14А, ТСН «Малый Ахун»), либо отправить скан оригинала подписанного бюллетеня через сервис отправки электронных писем Почты России через сайт <https://zakaznoe.pochta.ru>\* (войти в этот сервис нужно через подтвержденную запись «Госуслуг»).**

*\*Юридически значимая информация, отправляемая в рамках услуги Почты России по отправке электронных писем, подписывается квалифицированной электронной подписью отправителя. В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» «информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью». В соответствии с пунктом 58 ПОУПС почтовое отправление, пересылаемое в форме электронного документа, будет доставлено в электронной форме только тем адресатам, которые подтвердили согласие на получение заказных почтовых отправлений, пересылаемых в форме электронного документа. Таким образом, в случае «электронной» доставки почтовых отправлений юридическая значимость содержащихся в них сообщений гарантируется: 1. Равнозначностью электронного документа бумажному; 2. Официально оформленным согласием адресата на взаимодействие в электронной форме; 3. Правовым статусом почтового отправления и соответствующей ему возможностью подтверждения факта вручения письма адресату либо невручения письма по обстоятельствам, зависящим от адресата.*

*ТСН «Малый Ахун» подключен к электронной услуге доставки писем Почты России.*

**Пример заполненного бюллетеня прилагается.**

### **Пояснения по вопросу № 5 об уведомлениях при проведении последующих ОСС.**

Существующий порядок уведомления о проведении ОСС предусматривает обязательную рассылку бумажного индивидуального уведомления каждому собственнику путем отправки почтового отправления. Рассылка бумажных индивидуальных отправок каждому собственнику это довольно трудоемкий и дорогостоящий процесс, который затрудняет оперативную организацию ОСС, а значит тормозит оперативное принятие важных для дома решений. Изменение старого порядка бумажных индивидуальных уведомлений на уведомление путем размещения информации на сайте ТСН и придомовой доске объявлений значительно упростит порядок созыва последующих ОСС.

### **Пояснения по вопросу №7 о переводе средств спецсчета на капремонт в другой банк.**

Отдельный счет для капитального ремонта дома сейчас открыт в банке АО «Тинькофф Банк», но чтобы защитить средства на спецсчете от взысканий по обязательствам ТСН, необходимо перевести средства на спецсчет в другой банк, который соответствует специальным, установленным Банком России требованиям. АО «Тинькофф Банк» таким требованиям НЕ соответствует, а ПАО «Сбербанк России» соответствует.

### **Пояснения по вопросу № 10 о консьержной службе.**

Многие жильцы высказывали пожелания сократить количество консьержей или даже полностью отказаться от них. Для принятия окончательного решения большинством голосов по данному вопросу необходимо проголосовать «ЗА» только в ОДНОМ из трех вариантов:

10.1 состав консьержной службы 4 сотрудника;

10.2 состав консьержной службы 2 сотрудника, с установкой видеозвонка на входные двери для фиксации и контроля посещений МКД;

10.3 полный отказ от консьержной службы МКД.

После подведения итогов голосования по данному вопросу потребуются (при необходимости) вынести вопрос об утверждении обновленной сметы на общее собрание членов ТСН.

### **Пояснения по вопросу № 11 об утилизации блока чиллера.**

Внешний блок чиллера неисправен и не подлежит ремонту. Предлагается его утилизировать и сдать на металлолом. Выкуп лома возможен по цене от 12 до 100 тыс .руб. за тонну в зависимости от вида металла, коммерческое предложение по приему лома прилагается.

Утилизация внешнего блока не мешает восстановительному ремонту чиллера, если общее собрание примет решение о ремонте чиллера.

### **Пояснения по вопросу № 12 о ремонте чиллера.**

Проведена работа по поиску вариантов восстановления неработающего чиллера, получено коммерческое предложение по стоимости оборудования и его монтажу. По мере накопления средств на спецсчете восстановление (ремонт) чиллера может быть произведен и чиллер запущен в эксплуатацию, если общее собрание примет такое решение. Коммерческое предложение по ремонту и монтажу чиллера прилагается.

### **Пояснения по вопросу № 13 об аудите ТСН.**

Некоторые жильцы высказывали пожелания провести аудит деятельности ТСН «Малый Ахун» за период 2018-2020гг., поэтому такой вопрос выносится на общее голосование. Коммерческое предложение по цене на проведение такого аудита находится в пределах 60-75 тыс руб.

### **Пояснения по вопросу № 14 о ремонте фасадов.**

По пожеланиям жильцов выносится на общее голосование вопрос по организации (с использованием промышленных альпинистов) мытья фасадных стекол дома, а также ремонта протекающих фасадных стекол дома. Коммерческое предложение по мытью фасадных стекол и по гидроизоляции фасадов прилагается.

### **Пояснения по вопросу № 15 о видеонаблюдении.**

В целях усиления контроля территории и мест общего пользования нашего дома выносятся на голосование вопрос по установке дополнительного видеонаблюдения во всех помещениях общего пользования МКД (холлы и лестничные пролёты). Коммерческое предложение на установку системы видеонаблюдения из купольных 64 камер в двух домах прилагается.

С информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, вы можете ознакомиться в следующие дни: вторник, четверг с 14:00 до 17:00 по адресу: Сочи, ул Дорога на Большой Ахун, д. 14А, консьержная корпуса А, а также на сайте ТСН [www.ahun-tsn.ru](http://www.ahun-tsn.ru).

Дополнительно сообщаем, что, если вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, за вас может проголосовать ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пп. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ или удостоверенную нотариально.

### **Основные правила голосования.**

Собственники помещений в многоквартирном доме совместно владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом. Каждый собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. **Общее собрание собственников представляет собой орган управления, участие в котором дает возможность собственникам помещений принимать совместные решения по вопросам, связанным с управлением домом.** К сожалению или к счастью, ряд вопросов управления домом не может быть решен без голосования на общем собрании.

Порядок проведения общего собрания собственников регламентируется статьями №№ 44-48 Жилищного Кодекса РФ.

**В бюллетене для голосования собственник обязан указать реквизиты документа, который подтверждает его право голосовать на ОСС.** Право собственности подтверждает выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Каждый собственник при голосовании обладает таким количеством голосов, которое пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Доля является единой и неделимой и не подлежит распределению на несколько долей, даже если собственнику принадлежит несколько помещений (см. Письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04). То есть, собственник не имеет права голосовать частью своих голосов, так как к учёту принимаются сразу все голоса, которые ему принадлежат. Если собственность совместная (на супругов), то голосует один из супругов. Если собственность общедолевая, то голосует каждый из дольщиков отдельно. Собственник не может проголосовать по-разному по одним и тем же вопросам повестки дня – он принимает только одно решение по каждому вопросу, независимо от количества или площади помещений, находящихся у него в собственности.

**Решение по каждому вопросу повестки должно быть выражено формулировками «за», «против» или «воздержался».**

Правом голосования на ОСС обладают собственники жилых и нежилых помещений в доме лично или через законного представителя. Представитель собственника помещения действует на основании

составленной в письменной форме доверенности. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (ФИО, место жительства, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме считаются собственники, от которых до даты окончания приема бюллетеней получены решения (бюллетени голосования).

**Инициатор общего собрания**

**Правление ТСН «Малый Ахун»**