**Уважаемые собственники!**

Ниже предлагаем ознакомиться с пояснениями по вопросам, вынесенным на голосование на общее собрание собственников помещений строения 2. В решении (бюллетене) следует выбрать вариант, за который голосуете (обвести, поставить галочку, подчеркнуть и т.д.). При самостоятельном распечатывании, обратите, пожалуйста, внимание, что бюллетени по собранию собственников помещений строения 2 распечатываются на 2-3 листах с подписанием каждой страницы. Заполненные бюллетени передаются администраторам 1 и 2 корпусов с одновременной отметкой о сдаче в соответствующем Реестре. Все материалы по собранию опубликованы на сайте Royal-park.club и распечатаны на ресепшене.

**ВОПРОСЫ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ СТРОЕНИЯ 2:**

1. Избрание Председателя и секретаря собрания.
2. Избрание Счетной комиссии собрания для подсчета голосов.

Пояснение: Это процедурные вопросы, необходимые для проведения собрания, подсчета голосов и оформления итогов голосования.

1. Утверждение Регламента парковки.

Пояснение: На утверждение представлен проект Регламента, соответствующий ранее принятому Правлением ТСН «Временному режиму въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк»».

1. Принятие решения по способу управления зданием, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2.

Пояснение: Решением общего собрания собственников в отношении здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 ранее был выбран способ управления посредством управляющей компании (вопрос 4 Протокола №1 от 08.11.2021 г.). Однако фактически, по решению предыдущего состава Правления, управление строением 2 продолжило осуществлять ТСН. Поэтому в Повестку собрания включен вопрос о выборе способа управления. Хотят ли собственники, чтобы ТСН управляло указанным зданием? В случае, если решение не будет принято (не соберет более 50% голосов собственников 2 корпуса), то вопрос о способе управления будет вынесен на следующее собрание.

1. Определение места размещения ТСН «Роял Парк».

Пояснение: Юридический адрес ТСН зарегистрирован в помещении 165Н (где ранее размещался персонал Застройщика). После ухода с объекта Застройщика и продажи помещения физическому лицу, необходимо определить местонахождение помещения ТСН, где будут располагаться кабинет Председателя Правления, проводиться заседания Правления, прием собственников, храниться документы ТСН. Предложено определить местонахождение ТСН «Роял Парк» в помещении 200Н по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 – это 2-3 парадные корпуса 2Д.

1. Принятие решения об использовании общедомовых помещений для нужд ТСН «Роял Парк» и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций.

Пояснение: В настоящее время используются несколько общедомовых помещений для размещения сотрудников ТСН, обслуживающих организаций, организации склада, размещения оборудования и персонала охранной организации. Схемы и реестр используемых помещений прилагаются. Требуется узаконить использование общедомовых помещений.

1. Принятие решения об оформлении аренды/разрешения на использование земельных участков, прилегающих/близлежащих к земельному участку с кадастровым номером 78:07:0315206:16 (согласно прилагаемой схеме).

Пояснение: В настоящее время идет процесс присоединения собственников к заключенному 11.09.2024 г. Договору аренды ЗУ, на котором расположено строение 2. Однако есть смежные небольшие участки земли, права на пользование которыми (договор аренды или разрешение на использование) необходимо оформить, если мы хотим, чтобы на законных основаниях шлагбаум и часть забора (на стыке с набережной и забором стадиона «Петровский») оставались на своем месте. Для этого необходимо делегировать Правлению ТСН (и конкретно на совершение необходимых юридических действий - Председателю Правления) соответствующие полномочия.

1. Принятие решения по вопросу возмездного отчуждения части общего имущества.
2. Принятие решения о проведении кадастровых работ для выделения отдельного помещения из состава общего имущества для целей последующего возмездного отчуждения.

Пояснение: Собственник помещений 186Н и 187Н вынес на голосование вопрос о возмездном отчуждении части коридора общего пользования площадью 5,5 кв.м, расположенного на входе в принадлежащие ему помещения на 5 этаже корпуса 2А за сумму 4 млн.руб. Вопросы 8 и 9 включают в себя все необходимые решения, которые требуются для положительного решения этого вопроса, в том числе, согласование кадастровых работ для выделения части общего имущества в отдельное помещение, выполнение монтажно-демонтажных, строительно-отделочных работ, делегирование полномочий по заключению договора отчуждения. Кворум для принятия решения по данному вопросу составляет 100% голосов собственников. В дальнейшем полученные денежные средства планируется направить в Резервный фонд (в соответствии с Положением о Резервном фонде).

1. Определение источников финансирования ремонтно-восстановительных работ по ограждению земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:16.

Пояснение: в случае принятия решения по вопросам 8 и 9 Повестки собрания, финансирование ремонтно-восстановительных работ (2,5 млн.руб.) будет произведено из части дохода от отчуждения тупиковой части коридора общего пользования. В случае, если решение по вопросам 8 и 9 не будет принято (не наберет кворум), то для финансирования потребуется утвердить целевой взнос в размере 124 руб./кв.м.

1. Принятие решения о предоставлении собственникам машино-мест в безвозмездное бессрочное пользование смежных выделенных (размеченных) участков (согласно прилагаемого плана).

Пояснение: Собственники машино-мест 12ММ, 25ММ, 40ММ, 45ММ, 62ММ, 82ММ, 86ММ, 136ММ, 146ММ имеют прилегающие к их машино-местам смежные выделенные (размеченные) участки общедомового имущества (согласно прилагаемого плана), доступ к которым может быть организован только через указанные машино-места или может затруднять въезд/выезд с ММ в случае использования другими собственниками. Частично эти площади уже использованы под размещение личного имущества собственников указанных машино-мест. Использование этих площадей другими собственниками невозможно/неудобно ввиду их расположения. На голосование вынесен вопрос о фактическом согласовании собственникам машино-мест безвозмездного бессрочного пользования площадей общедомового имущества, прилегающих к машино-местам 12ММ, 25ММ, 40ММ, 45ММ, 62ММ, 82ММ, 86ММ, 136ММ, 146ММ (при условии обязательного соблюдения норм пожарной безопасности).

1. Определение места хранения Протоколов общих собраний собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Пояснение: Предложено определить местом хранения оригиналов протоколов общих собраний собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование помещение 200Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2. Данное решение касается документов не только этого собрания, а и будущих собраний. 200Н – помещение ТСН, расположено в секции 2Д.