**Уважаемые собственники!**

Ниже предлагаем ознакомиться с пояснениями по вопросам, вынесенным на голосование на общее собрание членов ТСН (первом, после избрания нового состава Правления). 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 членов ТСН распечатываются на 1 листе (с оборотом), на 2-ой странице ставится подпись и дата. 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 ЧЛЕНОВ ТСН:**

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 новой редакции Устава ТСН «Роял Парк».

Пояснение: Наш действующий Устав (утвержден в 2019 году при создании ТСН, подготовлен застройщиком) по многим положениям противоречит действующим Жилищному и Гражданскому Кодексам, какие-то моменты уже неактуальны, что-то было упущено. Поэтому на собрание членов ТСН вынесен вопрос об утверждении новой редакции Устава. Что меняется? Адрес местоположения ТСН; состав ТСН (строение 1 и строение 2 – схожие по структуре (аналог многоквартирного дома+паркинг) и обслуживанию); кворум принятия решений на общих собраниях членов ТСН (приводится в соответствие с ЖК и ГК); численность составов Правления и РК, исключение их аффилированности; проведение внеочередных собраний; порядок передачи документации новому составу Правления; устранение противоречий законодательству.

1. Утверждение Отчета ревизионной комиссии по результатам проверки финансовой деятельности ТСН «Роял Парк» за 2023 год.

Пояснение: ежегодно Правление ТСН отчитывается о работе за предыдущий период, РК готовит заключение по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности. Документы по текущей деятельности не переданы, полноценный отчет предыдущим составом Правления не представлен, новому составу Правления передан только Финансовый отчет по смете доходов и расходов за 2023 год (таблица на 2 страницах). В связи с этим можно лишь представить Отчет РК. На дату проведения очной части собрания (06.11.2024 г.), РК сообщило об отсутствии необходимой для формирования отчета информации и возможности опубликовать такой отчет после получения от ИП Соболев П.В. (ведет бухучет ТСН) необходимых данных (не ранее 15.11.24 г.). Для подготовки отчета необходимо: доступ в программы 1С (программа бухучета) и Кварта (отдельная программа для формирования квитанций, ведения начислений и оплат собственников), передача первичных документов, пояснения бухгалтера.

5. Утверждение Сметы доходов и расходов ТСН «Роял Парк» на 2024 год. Установление с 01.01.2024 г. размера ежемесячных обязательных платежей и взносов членов ТСН «Роял Парк», платы за содержание и управление общим имуществом для собственников недвижимости, не являющихся членами ТСН «Роял Парк».

Пояснение: данный вопрос внесен в Повестку дня в связи с тем, что ранее не было проведено собрание с утверждением Сметы доходов и расходов на 2024 год. Смета определяет позиции целевого финансирования и расходования денежных средств собственников. Данный вопрос обязателен к вынесению на голосование.

6. Определение размера вознаграждения членов Правления ТСН «Роял Парк», в том числе, Председателя Правления (в соответствии с пп.19 п.8.2. Устава).

Пояснение: ЖК РФ (пп.11 п. 2 ст. 145 ЖК РФ) и Уставом ТСН (пп.19 п. 8.2. Устава) предусмотрено вознаграждение членов Правления за выполнение определенных функций. С августа 2024 года Председатель Правления Ищенко Е.С. осуществляет общее руководство ТСН, отвечает за расходование денежных средств с расчетного счета ТСН, несет материальную и административную ответственность. Член Правления Саббах Е.В. выполняет обязанности по организации текущей деятельности ТСН, взаимодействию с контрагентами, организовывает присоединение собственников к договору аренды ЗУ (разъяснения, работа с документами собственников, взаимодействие с ГУИОН, КИО), занималась подготовкой и обеспечивает проведение общих собраний членов ТСН и собственников. Решение о возложении вышеперечисленных обязанностей и полный перечень задач оформлены Протоколом заседания Правления №5 от 20.08.2024 г. (выложен на сайте). Дополнительно к работе с документами, добавились вопросы поиска, согласования и контроля ремонтно-восстановительных работ по ограждению 2 участка. Для вознаграждения Председателя и члена Правления не требуется дополнительного финансирования со стороны собственников.

1. Досрочное прекращение полномочий членов Правления. Выборы Правления ТСН «Роял Парк».
2. Досрочное прекращение полномочий членов Ревизионной комиссии. Выборы Ревизионной комиссии ТСН «Роял Парк».

Пояснение: После проведенного в период 02.02.2024-02.04.2024 внеочередного общего собрания членов ТСН и избрания новых составов Правления (7 чел.) и Ревизионной комиссии (3 чел.), члены предыдущих составов Правления и РК, Иванов С.В. и Якупов А.З., подали в суд исковое заявление о признании недействительными решений собрания по вопросам выборов в Правление и РК, утверждения изменений в Устав (о численности Правления и РК и их неаффилированности) в связи с несогласием по кворуму. В Уставе п.8.7. установлен кворум принятия решений по этим вопросам в размере «не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества», что противоречит п. 4 ст. 146 ЖК РФ и ст. 181.2 ГК РФ. Решением Петроградского районного суда от 07.08.2024 г. по гражданскому делу № 1-2751/2024 истцам было отказано в удовлетворении исковых требований в полном объеме, то есть, решения, принятые на собрании, действительны и соответствуют действующему законодательству. Не согласившись с таким решением, истцы подали Апелляционную жалобу. 10.12.2024 г. назначено заседание в Городском суде Санкт-Петербурга. В случае, если Горсуд оставит в силе Решение Петроградского районного суда, нет гарантий, что истцы согласятся с решением второй инстанции, а не подадут заявление в Кассацию, продолжая не признавать действующее Правление и РК (соответственно, не передавать документы, препятствовать работе). В случае, если Горсуд отменит решение первой инстанции, то ни предыдущее Правление, ни действующее не имели кворума при своем избрании в размере, установленном Уставом. Управление комплексом будет невозможно, элементарно не будет возможности производить оплаты с расчетного счета, до момента проведения и избрания нового состава Правления в соответствии с кворумом Устава «не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества». Ввиду сложившейся ситуации, Председателем Ревизионной комиссии Сероусовой С.Г. были инициированы вопросы о подтверждении полномочий членов Правления и РК, внесенных изменений в Устав. В проводимое собрание включены вопросы о досрочном прекращении полномочий членов Правления и РК (процедурная формулировка) и избрании членов Правления и РК. Поскольку происходят, по сути, новые избрания, то в списки для голосования включены все кандидаты, предоставившие соответствующие заявления инициаторам собрания. Ознакомиться с краткими резюме кандидатов можно на сайте (в разделе «Собрания 2024») или на ресепшене.

1. Утверждение Годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2025 г.

Пояснение: Основой для формирования Сметы доходов и расходов на 2025 год является Годовой план содержания и ремонта общего имущества. Ознакомиться можно, также как и со всеми материалами к собранию, на сайте (в разделе «Собрания 2024») или на ресепшене. План текущего ремонта включает конкретные работы, запланированные к реализации в 2025 году, с разбивкой по источникам финансирования (тариф по статье, Резервный фонд или Гарантийный ремонт). В 2025 году, в том числе, запланированы работы по покраске ограждений (деревянного на 2 корпусе и металлического на 1 корпусе), детских игровых комплексов, замена треснутых стеклянных козырьков, работы по облицовочной гранитной плитке на парапетах, лестницах и на въезде в паркинг 2к, ремонт двух лестниц со стилобата, брусчатки и отмостки. Кроме того, в рамках содержания комплекса запланирована замена деревянных кашпо, скамеек, урн. Обращаем внимание, что существенно меняется сумма, направляемая на текущий ремонт. В предыдущие 4 года бюджет по этой статье составлял 1,02 млн. руб./год (85 т.р./мес.), понятно, что сумма эта недостаточная для такого комплекса как наш. В новую Смету (и тарифы, соответственно) на 2025 год заложено 3,54 млн.руб. (что составляет 295 т.р./мес.).

1. Утверждение направления использования дохода от хозяйственной деятельности ТСН «Роял Парк» и остатка средств целевого финансирования прошлых лет.
2. Утверждение Положения о Резервном фонде ТСН «Роял Парк».

Пояснение: В положение о Резервном фонде (РФ) предложено внести дополнения в части наполнения РФ (за счет экономии расходов по утвержденным Сметам предыдущих периодов), по расходованию средств Резервного фонда, кворумов принятия решений; направлений использования; ведению раздельного учета средств РФ, поступающих и расходуемых на строение 1 и строение 2. Доходы от хозяйственной деятельности ТСН «Роял Парк» и остатки средств целевого финансирования (экономию) прошлых лет (начиная с 2022 г.) предложено направлять ежегодно по итогам финансовой деятельности в Резервный фонд в соответствии с Положением о Резервном фонде.

12. Утверждение Заключения ревизионной комиссии по составленной Правлением ТСН «Роял Парк» смете доходов и расходов на 2025 год и размерах обязательных платежей.

13. Утверждение Сметы доходов и расходов ТСН «Роял Парк» на 2025 год. Установление с 01.01.2025 г. размера ежемесячных обязательных платежей и взносов членов ТСН «Роял Парк», платы за содержание и управление общим имуществом для собственников недвижимости, не являющихся членами ТСН «Роял Парк». Утверждение Проекта Договора возмездного оказания услуг и выполнения работ в отношении зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строения 1, 2, заключаемого с 01.01.2025 г. между ТСН «Роял Парк» и ООО «УК «Сервис Экспресс» ИНН 7802442260.

Пояснение: Данные вопросы взаимосвязаны. Перед вынесением вопроса об утверждении на предстоящий период (2025 год) Сметы доходов и расходов и установлении размера обязательных платежей членов ТСН, платы за содержание и управление общим имуществом, Ревизионная комиссия представляет Заключение (опубликовано в материалах собрания на сайте, размещено на ресепшене). На голосование вынесен вопрос увеличения тарифов на 25% по сравнению с действовавшими на протяжении последних 4-х лет. Такое увеличение обусловлено значительным ростом стоимости услуг подрядных организаций, материалов, несоответствия уровня оплаты труда работникам обслуживающей организации (Сервис Экспресс) рыночным показателям и, соответственно, дефицита персонала. Текущее снижение уровня обслуживания комплекса обусловлено, в первую очередь, нехваткой персонала. Увеличение тарифов с 01.01.2025 решит проблему и с кадрами, и с имеющимся недофинансированием по статье «Текущий ремонт», предоставит возможность требовать от Сервис Экспресс соответствующего уровня обслуживания. Обслуживание комплекса планируется продолжить силами ООО «УК «Сервис Экспресс» (работает в комплексе с августа 2020 года).