

**ПРОТОКОЛ №5**  
**ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «РОЯЛ ПАРК»**

г. Санкт-Петербург

20 августа 2024 года

**Присутствуют вновь избранные члены Правления ТСН «Роял Парк»:**

Ищенко Евгений Святославович (стр. 1, пом. 39Н)

Родионов Данила Петрович (стр. 1, пом. 53Н, 54Н)

Маханова Елена Александровна (стр. 2, пом. 15Н)

Саббах Елена Вячеславовна (стр. 2, пом. 32Н)

Мартынов Денис Николаевич (стр. 2, пом. 138Н)

Костылев Александр Сергеевич (стр. 2, пом. 165Н)

Васильев Федор Евгеньевич (стр. 2, пом. 169Н)

**Кворум имеется (100,00%), заседание правомочно.**

**На заседании Правления присутствуют приглашенные лица:**

Сероусова Снежана Геннадьевна – член Ревизионной комиссии

Председатель Правления Ищенко Евгений Святославович обязанность по ведению протокола возложил на секретаря заседания Васильева Федора Евгеньевича.

**Повестка заседания:**

1. Организационные вопросы управления ТСН.
2. Решение вопроса по задолженности собственников перед ТСН.
3. Утверждение временного режима въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк».

**СЛУШАЛИ:**

**1. Организационные вопросы управления ТСН.**

Присутствующим была представлена информация о судебном заседании 07.08.24 по делу №2-2751/2024 (Петроградский районный суд, судья Т.С. Байбакова), результатом которого стало вынесение судом Решения об отказе в иске Якупову А.З., Иванову С.В. о признании недействительными ничтожных решений по вопросам 3.1., 3.2., 3.3., 4, 5 внеочередного общего собрания членов ТСН «Роял Парк», проводившегося в очно-заочной форме в период 02.02.24-02.04.24 (Протокол №1 от 12.04.2024). Данное решение подтверждает легитимность избранных новых составов Правления и Ревизионной комиссии, завершение периода неопределенности (несогласия по вопросам управления) и необходимость организации работы ТСН, которая фактически была приостановлена до решения суда. В ходе обсуждений Мартыновым Денисом Николаевичем предложено функции по организации текущей деятельности ТСН (в том числе, в части решения первоочередных задач согласно приложенному к настоящему Протоколу перечню), взаимодействию с УК и другими контрагентами, с которыми заключены соответствующие договоры, возложить на члена Правления Саббах Елену Вячеславовну с последующим вынесением вопроса о вознаграждении (по результатам работы и по организации текущей деятельности ТСН в дальнейшем) на ближайшее общее собрание членов ТСН.

Вопрос вынесен на голосование.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» 7 голоса (100 %),

«ПРОТИВ» 0 голосов (0 %),

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 голосов (0 %).

**ПОСТАНОВИЛИ:** Функции по организации текущей деятельности ТСН (в том числе, в части решения первоочередных задач согласно приложенному к настоящему Протоколу перечню), взаимодействию с УК и другими контрагентами, с которыми заключены соответствующие договоры возложить на члена Правления Саббах Елену Вячеславовну с последующим вынесением вопроса о вознаграждении (по результатам работы и по организации текущей деятельности ТСН в дальнейшем) на ближайшее общее собрание членов ТСН.

**СЛУШАЛИ:**

**2. Решение вопроса по задолженности собственников перед ТСН.**

Присутствующим представлена информация о текущей задолженности собственников перед ТСН, в первую очередь обусловленная приостановками оплат ввиду непонимания происходящего, несогласия с некоторыми решениями предыдущего состава Правления, с уровнем и перечнем оказываемых услуг, необоснованными начислениями. В целях обеспечения пополнения бюджета ТСН в кратчайшие сроки с соблюдением принципов уважения и не нарушения законных прав собственников, предотвращения судебных разбирательств между собственниками и ТСН, предложено:

- произвести перерасчет ранее начисленных пеней;
- предоставить собственникам период до 01.10.2024 для погашения сформировавшейся задолженности без каких-либо санкций;
- не производить начисление пеней на сумму просроченной задолженности до 01.10.2024 года;
- предупредить собственников о начислении пеней на имеющуюся задолженность с 01.10.2024 г.

Обеспечить всестороннее информирование собственников по вышеизложенным решениям. Ответственный: Саббах Е.В.

Вопрос вынесен на голосование.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» 7 голоса (100 %),  
«ПРОТИВ» 0 голосов (0 %),  
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 голосов (0 %).

**ПОСТАНОВИЛИ:**

- произвести перерасчет ранее начисленных пеней;
- предоставить собственникам период до 01.10.2024 для погашения сформировавшейся задолженности без каких-либо санкций;
- не производить начисление пеней на сумму просроченной задолженности до 01.10.2024 года;
- предупредить собственников о начислении пеней на имеющуюся задолженность с 01.10.2024 г.

Обеспечить всестороннее информирование собственников по вышеизложенным решениям. Ответственный: Саббах Е.В.

**СЛУШАЛИ:**

**3. Утверждение временного режима въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк».**

Костылевым Александром Сергеевичем предложено в целях предотвращения стихийной парковки (в первую очередь на территории 2 строения) с нарушением не только ПДД, но и этических норм, создания дискомфорта для проживающих до утверждения на Общем собрании собственников помещений, утвердить с 26.08.2024 г. временный режим въезда и парковки автомобильного транспорта. Документ приложен к настоящему Протоколу. Обеспечить информирование собственников.

Вопрос вынесен на голосование.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«ЗА» 6 голосов (85,71 %),  
«ПРОТИВ» 1 голос (14,29 %) Васильев Ф.Е.  
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» 0 голосов (0 %).


**ПОСТАНОВИЛИ:** Утвердить с 26.08.2024 г. временный режим въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк». Обеспечить информирование собственников.

*Приложение: Перечень первоочередных задач  
Временный регламент парковки.*

Председатель Правления ТСН «Роял Парк»:

  
Ищенко Евгений Сергеевич

Секретарь заседания:

  
Васильев Федор Евгеньевич



**Временный режим въезда и парковки  
автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк»**

Утвердить временный режим въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1 и 2:

1. Въезд автотранспорта на территорию осуществляется через ворота/шлагбаум с помощью электронного брелока. Право на приобретение электронного брелока имеется только у собственников помещений. Учет транспорта, въезжающего на территорию, осуществляется по информации с брелока.

**2. Парковка автомобильного транспорта собственников помещений и жителей комплекса разрешена без ограничения по времени ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО в зоне разметки парковочных мест (приоритетным правом парковки обладают лица, относящиеся к маломобильным группам населения, имеющим документальное подтверждение).**

3. **За исключением территории в зоне разметки парковочных мест, парковка автомобильного транспорта на территории комплекса более 30 минут Запрещена.** Запрещена парковка, нарушающая правила дорожного движения (вторым рядом, в местах расположения противопожарного оборудования, на поворотах, в местах, перекрывающих дорожки или проезды, наезд на бордюр, тротуар и пр). В случае неоднократного нарушения правил парковки (более 3-х раз за календарный месяц) электронный брелок нарушителя блокируется на 3 дня. Въезд через администратора/охрану/приложение не предоставляется.

4. Право пользования специальными парковками для маломобильных групп населения, обозначенных специальной разметкой, предусмотренных по генеральному плану комплекса, имеют только собственники и жители дома, имеющие 1,2,3 группу нетрудоспособности и управляющие транспортным средством, имеющим соответствующий отличительный знак, а также лица, перевозящие людей, в том числе и детей с 1,2,3 группой нетрудоспособности, **без ограничения по времени.**

5. Специальный транспорт (полиция, МЧС, скорая помощь, аварийные службы) заезжает на территорию посредством обращения к администратору/охране, без ограничений по времени пребывания.

6. Все автомобили, не вошедшие в пункты 2, 4 и 5, въезжают на территорию по предварительной заявке администратору/охране или в сопровождении собственника помещения. Парковка на территории, за исключением территории в зоне разметки парковочных мест, для проведения погрузо-разгрузочных работ разрешается на время не более 30 минут.

7. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории комплекса не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

8. На территории комплекса **не разрешена** стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств, а также длительная парковка в зоне разметки парковочных мест (более 7 дней).

9. Правление ТСН «Роял Парк» принимает решение по утверждению временного режима въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк» в целях защиты прав и интересов собственников, для обеспечения комфортного и безопасного проживания.

10. Контроль соблюдения правил парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк» осуществляется охраной комплекса в сотрудничестве с администраторами УК.

11. Утверждаемый режим въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк» вводится до момента принятия решения собственниками помещений по данному вопросу на соответствующем общем собрании, ориентировочно до 31.12.2024 г.



**Перечень первоочередных задач**

**Приложение к Протоколу заседания Правления от 20.08.2024 г.**

№	Задача	Пояснения	Сроки
1	Проведение заседания Правления	<p>Необходимость принятия решений:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Утверждение временного Регламента парковки на территории 2 корпуса</li> <li>2. Инициирование собрания собственников</li> <li>3. Инициирование собрания членов ТСН</li> <li>4. Утверждение предложения по тарифам</li> <li>5. Вопрос по забору</li> <li>6. Вопрос по пеням и пр. начислениям в квитанциях</li> <li>7. Вопрос по судебным процессам (собрание, ККИ, КИО)</li> <li>8. Решение по наемному управляющему составу</li> <li>9. Решение по затратам в связи с демонтажом забора</li> </ol>	До 10.09.2024 , лучше разбить на 2 части (инициирование собраний позже, по остальным вопросам - до 20.08.24)
2	Организация документооборота	<p>Получить документы от старого правления, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Техническая документация</li> <li>- Протоколы собраний собственников</li> <li>- Протоколы собраний членов ТСН</li> <li>- Протоколы Правления</li> <li>- Переписка с госорганами</li> <li>- входящая/исходящая корреспонденция</li> <li>- заключенные договоры ТСН с контрагентами, работниками</li> <li>- Акты по заключенным с ТСН договорам</li> </ul> <p>Все вышеперечисленное в оригиналах. Завести журналы регистрации входящих, исходящих, папок с документами, написать и предоставить ответы собственникам. Ведение Протоколов заседаний Правления и собраний собственников/членов ТСН</p>	До 31.08.2024 – по передаче документации, остальное – в текущем режиме
3	Заключение Договора аренды по 2 участку	Ожидаем согласование предварительно оговоренных условий.	До 31.08.2024
4	Заключение Договора аренды по 1 участку	После заключения Договора аренды с Якуловым А.З. аналогично подать документы от собственника 1 корпуса. Далее аналогично запустить процедуру заключения договоров со всеми собственниками	До 30.09.2024

5	Заключение договоров всеми собственниками (присоединение к заключенным первым Договорам аренды)	Необходимо организовать работу по последующему заключению Договоров КИО со всеми собственниками – эффективно будет совместить с проведением собраний	До 31.12.2024
6	Установка забора История вопроса с забором	Получение КП (по железу и инженерии), выбор подрядчиков, контроль работ. К работам можно приступить после Заключения договора, ориентировочно конец августа	До 15.10.2024
7	Расчет предлагаемых к утверждению тарифов (совместная предварительная проработка с УК, бухгалтерией и РК ТСН)	- Из представленных УК материалов следует, что у нас есть минимум 3 статьи, по которым ТСН не должно платить (аренда переговорной, обслуживание ГО и ЧС, аренда интернет разводки), - проверить увеличение тарифов УК (по некоторым позициям необоснованно завышены, например, обслуживание лифтов), - требуется уменьшить тариф по статье «Управлением комплексом», чтобы частично компенсировать повышением тарифов УК, - сделать перерасчет новых тарифов на всю площадь (29 496 кв.м.), - получить от бухгалтерии ТСН расшифровку статей, а также фактические затраты по статьям	До 10.09.2024
8	Охрана РП	Охранной структурой предложено увеличить тариф с 720 т.р./мес до 1 145,6 т.р./мес. и это при наличии нареканий к работе охраны (возможно, из-за неясно поставленных задач и отсутствия контроля) Требуется четко сформулировать функционал, получить альтернативные предложения, сделать выбор. Не исключен вариант переподчинения охранников УК	До 10.09.2024
9	Выявление собственников, которым выставляется заниженный метраж. Приведение выставляемых квитанций в соответствие с данными ЕГРН (как по объектам, так и по метражу). Перерасчет начислений таким собственникам с января 2024 года.	Сопоставление цифр с данными Росреестра (на февраль 2023), дополнительная проверка. Приглашение на встречу, перевыставление квитанций за 2024 год, амнистия за предыдущие периоды (при условии оплаты доначисленных сумм до 01.10.24)	До 30.09.2024
10	Амнистия пеней и ряда включенных в квитанции статей, пересчет ранее выставленных квитанций	Собственники не платили из-за недовольства управлением, игнорированием со стороны управленцев вопросов собственников, потом из-за чехарды. Кроме того, ранее не применялась практика начисления пеней. Имеет смысл отменить ранее выставленные пени при условии оплаты в течение короткого периода суммы задолженности и проинформировать собственников о введении практики начисления пеней с 01.10.24	До 31.08.2024



11	Организация совместной работы по обслуживанию с УК	Сегодня это полностью разобщенные структуры ТСН и УК, с перекладыванием ответственности друг на друга. Требуется организовать ежедневное коммуницирование, постановку и контроль исполнения ежедневных и недельных задач. В первую очередь, по текущему ремонту и содержанию (приведение в порядок паркинга, газонов 2 корпуса, провала грунта на 1 корпусе, мелкого ремонта силами силами техников и т.д.) Имеет место некачественная, поверхностно выполненная дефектовка.	До 31.10.2024
12	Проверка дефектной ведомости, составленной Орликом Г.Г.		До 15.09.2024
13	Составление ежемесячных финансовых планов, контроль исполнения, платежи	Проверка КП, счетов на оплату, формирование платежей	постоянно
14	Проведение собраний собственников	Вопросы в повестку: 1. Утверждение новых тарифов 2. Утверждение Регламента парковки 3. Определение (закрепление) мест размещения работников УК, ТСН, помещений для нужд ТСН, УК 4. Принятие решений по вопросам непредвиденных затрат (каким образом компенсируются затраты): штраф Водоканала, демонтаж-восстановление забора 5. Определение места расположения ТСН – пом. 212Н (?) 6. Делегирование вопросов по ЗУ 1 и 2 корпусов Правлению ТСН (в том числе по прилегающим участкам: подъезды, кусок у 2Д) 7. Получение согласия собственников на уменьшение общедомового имущества (собственнику 186Н, 187Н) за денежную компенсацию в размере 3 млн. руб. – провести отдельным бюллетенем	Подготовка – до 25.09.24 Проведение – 25.09.2024-15.12.2024 ориентировочно
15	Проведение собрания членов ТСН	Требуется утвердить Годовой план на 2024 год для законного расходования ден средств. Изменения в Устав или новую редакцию Устава. Это минимально. Если есть необходимость, довыборы членов Правления/РК.	Подготовка – до 25.09.24 Проведение – 25.09.2024-15.12.2024
16	Разработка Регламента парковки на территории 2 корпуса	Предложения для обсуждения Правлением, определение оптимальных решений, формирование текстового документа, согласование с юристом	До 15.09.2024
17	Дальнейшее сопровождение судебного процесса по иску о недействительности принятых собранием решений (выборы Правления, РК, внесение изменений в Устав)	На сегодняшний день к защите привлечен юрист, но основная подготовка документов, аргументов, присутствия на заседаниях осуществляется Серусовой С. и Саббах Е.	По мере необходимости

18	Составление хозяйственных реестров	Проверка полноты и достоверности реестров индивидуальных приборов учета и общедомовых (вода, электричество, отопление) – были составлены по моей заявке сотрудниками УК в феврале 2024 г Составление реестров по машинам и меткам/пультам	До 25.09.2024
19	Актуализация данных по Реестрам	По членам ТСН (проверка оригиналов заявлений), обновление Реестров собственников и членов ТСН	До 31.10.2024
20	Проверки пожарной безопасности	- Выявление не исправленных по Предписаниям нарушений, работа по исправлению, - проверка схем эвакуации, обновление, - проверка наличия систем пожаротушения в индивидуальных шкафах, - проверка размещения личных вещей собственников	
21	Установки электрических зарядок	Формирование общей карты по электрическим зарядкам (устанавливались без выработки общей концепции, больше мощностей нет), определение вариантов оснащения зарядными устройствами в общедоступных местах	До 31.10.2024
22	Знакомство с собственниками Налаживание информирования собственников	Личный контакт, составление замечаний/пожеланий, устное информирование собственников о действиях. Доработка Приложения под оперативное решение собственников по текущим вопросам, организация полноценного информирования (с привлечением Павла Франка)	До 30.11.2024
23	Работа с дебиторской задолженностью	Первоочередная задача – погашение задолженности до уровня, соответствующего 1-2 мес, при проведении соответствующих решений (см. п.1 и 14).	постоянно
24	Текущие вопросы	В том числе: - установка пандуса 1 парадная 2 корпуса – до 15.09.2024 - внесение изменений в договор/перезаключение с ГУП Водоканал (без 3 корпуса) - подготовка Плана текущего ремонта – до 25.09.24	постоянно