

## ПРОТОКОЛ №1-1к/2025

**общего собрания собственников помещений здания, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1, в форме очно-заочного голосования**

г. Санкт-Петербург

Период проведения собрания: 06.11.2024-30.12.2024  
Дата составления протокола: 09 января 2025 года

### **Инициатор проведения собрания:**

Ищенко Евгений Святославович (собственник пом. 39Н в стр.1 д.2 по Петровскому проспекту, СПб),  
Сероусова Снежана Геннадьевна (собственник пом. 75Н в стр.1 д.2 по Петровскому проспекту, СПб).

**Организатор собрания:** Правление ТСН «Роял Парк».

**Форма проведения собрания:** очно-заочное голосование.

### **Время и место проведения общего собрания:**

**очное обсуждение** вопросов повестки собрания и принятие решений по ним состоится по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 подземный паркинг (проезд около машино-мест 2.47-2.51) «06» ноября 2024 года в 20 часов 15 минут. Начало регистрации участников собрания и выдача бюллетеней для голосования: с 20 часов 00 минут.

### **заочная часть голосования:**

– дата начала сбора бюллетеней – с 06 ноября 2024 года с 21 часа 00 минут;

– дата окончания сбора бюллетеней – 30 декабря 2024 года в 20 часов 30 минут.

Бюллетени с решениями собственников по вопросам повестки сдавались администраторам-консьержам строений 1 и 2 дома 2 по Петровскому проспекту ежедневно с 09-00 до 20-00.

**Дата и место подсчета голосов:** с 10 часов 00 минут до 16 часов 30 минут 06 января 2025 года в помещении №159Н строения 2 (переговорная).

Общая площадь помещений (апартаменты и машино-места) строения 1 составляет **9 339,4 (Девять тысяч триста тридцать девять целых и четыре десятых) квадратных метров**, в том числе, общая площадь помещений (апартаменты и машино-места), оформленных в собственность – **9 260,7 (Девять тысяч двести шестьдесят целых и семь десятых) квадратных метров**.

В общем собрании приняли участие (проголосовали) собственники и их представители в количестве 62 человек (слано 61 решение (бюллетень)), обладающие в совокупности **7 273,4 (Семь тысяч двести семьдесят три целых и четыре десятых) квадратными метрами**, что составляет **78,54 %**.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (применяется по аналогии): общее собрание собственников помещений правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

**Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования имеется. Общее собрание правомочно решать вопросы повестки.**

### **Повестка дня общего собрания**

1. Избрание Председателя и секретаря собрания.
2. Избрание Счетной комиссии собрания для подсчета голосов.
3. Утверждение Регламента парковки.
4. Принятие решения об использовании общедомовых помещений для нужд ТСН «Роял Парк» и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций.
5. Принятие решения о заключении договора аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15. Об оформлении аренды/разрешения на использование прилегающих/близлежащих земельных участков.
6. Принятие решения о проведении кадастровых работ для выделения части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15 для целей последующего заключения договора аренды.
7. Принятие решения о предоставлении собственникам машино-мест в безвозмездное бессрочное пользование части общедомового имущества, примыкающей к машино-местам (согласно прилагаемого плана).
8. Принятие решения об использовании общедомового имущества:
  - 8.1. в отношении помещения 93Н, расположенного на этаже: подвал, имеющего отдельный вход, общей площадью 63,2 кв.м.;
  - 8.2. в отношении части общедомового имущества, расположенной в паркинге между 63ММ и проездом, общей площадью 23,8 кв.м. (согласно прилагаемого плана).
9. Определение места хранения Протоколов общих собраний собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

### **Голосование по вопросам повестки собрания:**

#### **ВОПРОС 1. Избрание Председателя и секретаря собрания.**

##### **Вопрос 1.1. Избрание Председателя собрания.**

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил избрать председателем собрания собственников помещений в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1, одного из инициаторов общего собрания собственников - Ищенко Евгения Святославовича.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать Председателем собрания Ищенко Евгения Святославовича.

##### **Голосование по вопросу 1.1:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Избрать Председателем собрания инициатора общего собрания собственников помещений Ищенко Евгения Святославовича (пом. 39Н).	<b>5 716,6 (78,60%)</b>	<b>78,4 (1,07%)</b>	<b>1 478,4 (20,33%)</b>

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Избрать Председателем собрания Ищенко Евгения Святославовича (пом. 39Н).

**Вопрос 1.2. Избрание секретаря собрания.**

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил избрать секретарем собрания собственников помещений в здании по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1, Иванена Дмитрия Геннадьевича.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать секретарем собрания Иванена Дмитрия Геннадьевича.

**Голосование по вопросу 1.2:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Избрать секретарем собрания Иванена Дмитрия Геннадьевича (пом. 8Н).	5 205,9 (71,58%)	711,5 (9,78%)	1 356,0 (18,64%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Избрать секретарем собрания Иванена Дмитрия Геннадьевича (пом. 8Н).

**ВОПРОС 2. Избрание Счетной комиссии собрания для подсчета голосов.**

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил избрать счетную комиссию в составе двух человек и голосовать за ее состав в целом списком: Сероусова Снежана Геннадьевна (пом. 75Н), Баранова Мария Владимировна (пом. 108Н, 109Н, 110Н).

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать счетную комиссию в составе двух человек и голосовать за ее состав в целом. Предложенный состав счетной комиссии: Сероусова Снежана Геннадьевна (пом. 75Н), Баранова Мария Владимировна (пом. 108Н, 109Н, 110Н).

**Голосование по вопросу 2:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Избрать Счетную комиссию собрания для подсчета голосов в составе: Сероусова Снежана Геннадьевна (пом. 75Н) Баранова Мария Владимировна (пом. 108Н, 109Н, 110Н)	5 888,7 (80,96%)	78,4 (1,07%)	1 306,0 (17,97%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Избрать Счетную комиссию собрания для подсчета голосов в составе: Сероусову Снежану Геннадьевну (пом. 75Н), Баранова Мария Владимировна (пом. 108Н, 109Н, 110Н).

**ВОПРОС 3. Утверждение Регламента парковки.**

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который сообщил, что предложенный проект Регламента соответствует ранее принятому Правлением ТСН «Временному режиму въезда и парковки автомобильного транспорта на территории ЖК «Роял Парк», предусматривает парковку автомобилей собственников и гостей в местах разметки не более 7 дней, а также возможность 30-минутной стоянки вне разметки с соблюдением ПДД. Платность стоянки не предусмотрена.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Утвердить с 15.01.2025 г. Регламент парковки.

**Голосование по вопросу 3:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Утвердить с 15.01.2025 г. Регламент парковки.	4 818,6 (66,25 %)	559,2 (7,69%)	1 895,6 (26,06%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Утвердить с 15.01.2025 г. Регламент парковки.

**ВОПРОС 4. Принятие решения об использовании общедомовых помещений для нужд ТСН «Роял Парк» и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций.**

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который сообщил, что в настоящее время используются несколько общедомовых помещений для размещения сотрудников обслуживающих организаций, организации склада, размещения оборудования и персонала охранной организации. Схемы и реестр используемых помещений представлены в материалах к собранию. Требуется узаконить использование общедомовых помещений.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Предоставить общедомовые помещения (согласно прилагаемому перечню) в пользование ТСН «Роял Парк» и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций.

**Голосование по вопросу 4:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Предоставить общедомовые помещения (согласно прилагаемому перечню) в пользование ТСН «Роял Парк» и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций.	6 388,7 (87,84%), что составляет 68,99% от общего числа голосов собственников (более 2/3)	96,6 (1,33%)	788,1 (10,83%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Предоставить общедомовые помещения (согласно прилагаемому перечню) в пользование ТСН «Роял Парк» и привлекаемых для обслуживания комплекса подрядных организаций.

**ВОПРОС 5. Принятие решения о заключении договора аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15. Об оформлении аренды/разрешения на использование прилегающих/близлежащих земельных участков**

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который сообщил, о возможности не проходить через процедуру заключения индивидуальных договоров с каждым из собственников, при принятии собственниками решения о заключении Договора аренды земельного участка на ТСН (по аналогии с договорами с ресурсо-снабжающими организациями). Это позволит оптимизировать процедуру оформления, временные и финансовые затраты собственников (потребуется только 1 Ведомость инвентаризации на ТСН, а не каждому собственнику индивидуальная). При заключении Договора аренды на ТСН, арендная плата будет перевыставляться собственникам (ежемесячно/сжеквартально) в квитанциях пропорционально принадлежащей собственникам площади. Кворум принятия решения – 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Принять решения о заключении договора аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15, об оформлении аренды/разрешения на использование прилегающих/близлежащих земельных участков.

**Голосование по вопросу 5:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Заключить с КИО Санкт-Петербурга договор аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15, оформить в аренду/получить разрешение на использование земельных участков, прилегающих/близлежащих к земельному участку с кадастровым номером 78:07:0315206:15 (согласно прилагаемой схеме), делегировав полномочия по заключению договора аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15, по оформлению аренды/получению разрешения на использование указанных земельных участков - Правлению ТСН «Роял Парк», в том числе, на совершение необходимых юридических действий, связанных с процедурой заключения договоров аренды/получение разрешений на использование земельных участков, на проведение кадастровых работ, - Председателю Правления ТСН «Роял Парк».	6 193,4 (85,16%), что составляет 66,88% от общего числа голосов собственников (более 2/3)	145,0 (1,99%)	934,7 (12,85%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Заключить с КИО Санкт-Петербурга договор аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15, оформить в аренду/получить разрешение на использование земельных участков, прилегающих/близлежащих к земельному участку с кадастровым номером 78:07:0315206:15 (согласно прилагаемой схеме), делегировав полномочия по заключению договора аренды части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15, по оформлению аренды/получению разрешения на использование указанных земельных участков - Правлению ТСН «Роял Парк», в том числе, на совершение необходимых юридических действий, связанных с процедурой заключения договоров аренды/получение разрешений на использование земельных участков, на проведение кадастровых работ, - Председателю Правления ТСН «Роял Парк».

**ВОПРОС 6.** Принятие решения о проведении кадастровых работ для выделения части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15 для целей последующего заключения договора аренды.

**Вопрос 6.1.** Определение варианта выделения части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15 для целей последующего заключения договора аренды

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил выбрать один из вариантов выделения части ЗУ:

- 1) в пределах существующего ограждения территории у строения 1;
- 2) с увеличением площади территории у строения 1 в сторону строения 4 в соответствии с прилагаемым планом.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Выбрать один из двух вариантов для дальнейшего оформления договора аренды.

**Голосование по вопросу 6.1:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Провести кадастровые работы с целью выделения части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15 для целей последующего заключения договора аренды:			
- в пределах существующего ограждения территории у строения 1.	4 589,7 (63,10%)	1 603,7 (22,05%)	1 079,7 (14,85%)
- с увеличением площади территории у строения 1 в сторону строения 4 в соответствии с прилагаемым планом.	3 354,3 (46,12%)	1 208,6 (16,62%)	2 710,5 (37,26%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Провести кадастровые работы с целью выделения части земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:15 для целей последующего заключения договора аренды в пределах существующего ограждения территории у строения 1.

**Вопрос 6.2.** Определение источника финансирования кадастровых работ.

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил финансирование кадастровых работ произвести за счет средств Резервного фонда, сформированных собственниками помещений строения 1.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Определить источник финансирования кадастровых работ.

**Голосование по вопросу 6.2:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Финансирование кадастровых работ произвести за счет средств Резервного фонда, сформированных собственниками помещений строения 1.	5 521,1 (75,91%)	242,1 (3,33%)	1 510,2 (20,76%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Финансирование кадастровых работ произвести за счет средств Резервного фонда, сформированных собственниками помещений строения 1.

**Вопрос 6.3.** Делегировать полномочия по заключению договора на проведение кадастровых работ.

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил делегировать полномочия по заключению договора на проведение кадастровых работ делегировать Председателю Правления ТСН «Роял Парк».

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Делегировать полномочия по заключению договора на проведение кадастровых работ Председателю Правления ТСН «Роял Парк».

**Голосование по вопросу 6.3:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Делегировать полномочия по заключению договора на проведение кадастровых работ Председателю Правления ТСН «Роял Парк».	5 949,9 (81,81%)	242,1 (3,33%)	1 081,1 (14,86%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** Делегировать полномочия по заключению договора на проведение кадастровых работ Председателю Правления ТСН «Роял Парк».

**ВОПРОС 7.** Принятие решения о предоставлении собственникам машино-мест в безвозмездное бессрочное пользование части общедомового имущества, примыкающей к машино-местам (согласно прилагаемого плана).

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который сообщил, что собственники машино-мест 1ММ, 9ММ-15ММ, 36ММ-46ММ, 48ММ, 49ММ имеют прилегающие части площади общедомового имущества, доступ к которым может быть организован только через указанные машино-места. Кроме того, частично эти площади уже использованы под размещение шкафов, велосипедов собственниками указанных машино-мест. Использование этих площадей другими собственниками невозможно ввиду их расположения. На голосование вынесен вопрос о фактическом согласовании собственникам машино-мест безвозмездного бессрочного пользования площадями общедомового имущества, примыкающих к машино-местам 1ММ, 9ММ-15ММ, 36ММ-46ММ, 48ММ, 49ММ (при условии обязательного соблюдения норм пожарной безопасности). Кворум принятия решения – 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Принять решение о предоставлении собственникам машино-мест 1ММ, 9ММ-15ММ, 36ММ-46ММ, 48ММ, 49ММ в безвозмездное бессрочное пользование прилегающих частей площади общедомового имущества.

**Голосование по вопросу 7:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Предоставить собственникам машино-мест 1ММ, 9ММ-15ММ, 36ММ-46ММ, 48ММ, 49ММ в безвозмездное бессрочное пользование (при условии обязательного соблюдения такими собственниками установленных норм пожарной безопасности) часть общедомового имущества, примыкающую к машино-местам (согласно прилагаемого плана).	4 687,7 (64,45%), что составляет 50,62% от общего числа голосов собственников (менее 2/3)	871,8 (11,99%)	1 713,6 (23,56%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** решение не принято.

**ВОПРОС 8.** Принятие решения об использовании общедомового имущества:

**Вопрос 8.1.** в отношении помещения 93Н, расположенного на этаже: подвал, имеющего отдельный вход, общей площадью 63,2 кв.м.

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил организовать в помещении 93Н спортзал. Проект, вид, смета на ремонт и оборудование спортзала, в случае положительного решения, будут вынесены на голосование на следующем собрании. Скорее всего, это будет отдельный целевой взнос собственников 1 строения (возможно, добровольный). В случае отсутствия решения по данному вопросу, на следующее собрание будет вынесен вопрос с вариантами использования (в том числе, с возможностью организации доступа через паркинг).

**ПРЕДЛОЖЕНО:** проголосовать за использование помещения 93Н в качестве спортзала.

**Голосование по вопросу 8.1:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Использовать помещение 93Н, расположенное на этаже: подвал, имеющее отдельный вход, общей площадью 63,2 кв.м. – для организации спортзала (для собственников помещений строения 1, строения 2 дома 2 по Петровскому проспекту Санкт-Петербурга);	2 388,8 (32,84%), что составляет 25,80% от общего числа голосов собственников (менее 2/3)	2 219,6 (30,52%)	2 664,7 (36,64%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** решение не принято.

**Вопрос 8.2.** в отношении части общедомового имущества, расположенной в паркинге между 63ММ и проездом, общей площадью 23,8 кв.м. (согласно прилагаемого плана).

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил использовать часть общедомового имущества (в паркинге, рядом с 63ММ) для организации общедомовой зарядной станции для электромобилей. Определение суммы финансирования для обустройства будет произведено после положительного голосования по данному вопросу и вынесено для утверждения целевого взноса собственников на следующее собрание.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** проголосовать за использование части общедомового имущества (в паркинге, рядом с 63ММ) для организации общедомовой зарядной станции для электромобилей.

**Голосование по вопросу 8.2:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Использовать часть общедомового имущества, расположенную в паркинге между 63ММ и проездом, общей площадью 23,8 кв.м. (согласно прилагаемого плана) – для организации общедомовой зарядной станции для электромобилей.	2 765,3 (38,02%), что составляет 29,86% от общего числа голосов собственников (менее 2/3)	1 882,0 (25,88%)	2 625,8 (36,10%)

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** решение не принято.

**ВОПРОС 9.** Определение места хранения Протоколов общих собраний собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

**СЛУШАЛИ:** Ищенко Евгения Святославовича, который предложил 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.

**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.

**Голосование по вопросу 9:**

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

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.	6 226,9 (85,62%)	0,0 (0,00%)	1 046,2 (14,38%)
---	------------------	-------------	------------------

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** 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.

Голосование проведено по 1-9 вопросам повестки дня.

Решения приняты по вопросам 1-6, 9. По вопросам 7, 8.1. и 8.2. решения не приняты.

Протокол Общего собрания собственников помещений составлен 09 января 2025 года.

Место (адрес) хранения протокола общего собрания и копий решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, помещение 200Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 – помещение ТСН «Роял Парк».

Приложения:

1. Реестр собственников помещений на 30.12.2024 г. – Приложение №1.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1, в форме очно-заочного голосования от 23.10.2024 г. – Приложение №2.
3. Материалы по вопросам собрания – Приложение №3.
4. Реестр присутствующих на очной части общего собрания собственников помещений 06.11.2024 г. - Приложение №4.
5. Реестр принявших участие в общем собрании собственников помещений в форме очно-заочного голосования в период 06.11.2024-30.12.2024 г. – Приложение №5.
6. Решения (бюллетени) собственников помещений по вопросам, поставленным на повестку общего собрания собственников помещений здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 1, в форме очно-заочного голосования – Приложение №6.
7. Доверенности – Приложение №7.

Председатель Собрания  (Ищенко Евгений Святославович) «09» января 2025 г.

Секретарь Собрания  (Иванен Дмитрий Геннадьевич) «09» января 2025 г.

Члены счетной комиссии:

Сероусова Снежана Геннадьевна  «09» января 2025 г.

Баранова Мария Владимировна \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.