

ПРОТОКОЛ №2-2к/2026

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

г. Санкт-Петербург

Период проведения собрания: 09.06.2026-15.09.2026
Дата составления протокола: 23 сентября 2026 года

Инициаторы проведения собрания:

АО «Спброкеридж» ИНН 7805824758, ОГРН 1257800069691 (собственник пом. 180Н (№ рег.зап. 78:07:0315206:414-78/011/2024-12 от 02.09.2024) в стр.2 д.2 по Петровскому проспекту, Санкт-Петербург),
Замшарский Константин Дмитриевич (собственник пом. 181Н (№ рег.зап. 78:07:0315206:415-78/011/2025-7 от 11.12.2025) в стр.2 д.2 по Петровскому проспекту, Санкт-Петербург).

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) «09» июня 2026 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 09 июня 2026 года с 20 часов 30 минут;
- дата окончания сбора бюллетеней — 15 сентября 2026 года в 20 часов 00 минут.

Бюллетени с решениями собственников по вопросам повестки сдавали администратору-консьержу строения 2 дома 2 по Петровскому проспекту (в отсутствие администратора-консьержа - оставляли на стойках ресепшена).

Информация и материалы были размещены у администратора-консьержа 2 строения и на информационных ресурсах ТСН «Роял Парк», в том числе, на сайте: royal-park.club.

Дата и место подсчета голосов: с 18 часов 00 минут до 20 часов 30 минут 22 сентября 2026 года в помещении №159Н строения 2 (переговорная).

Общая площадь помещений (апартаменты и машино-места) строения 2 составляет **20 157,4 (Двадцать тысяч сто пятьдесят семь целых и четыре десятых) квадратных метров**, в том числе, общая площадь помещений (апартаменты и машино-места), оформленных в собственность — **19 915,4 (Девятнадцать тысяч девятьсот пятнадцать целых и четыре десятых) квадратных метров** (всего 185 собственников). В общем собрании приняли участие (проголосовали) собственники и их представители в количестве 148 человек (сдано 152 решения (бюллетеня)), обладающие в совокупности **15 891,9 (Пятнадцать тысяч восемьсот девяносто один целый и девять десятых) квадратных метров**, что составляет **79,80%**.

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.

На основании ч.1 ст.46 ЖК РФ (применяется по аналогии) решение по вопросу 3 Повестки дня принимается квалифицированным большинством — не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в здании.

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

Повестка дня общего собрания

1. Избрание Председателя и секретаря собрания.
2. Избрание Счетной комиссии собрания для подсчета голосов.
3. Принятие решения по вопросу аренды части общего имущества.
4. Определение места хранения Протоколов общих собраний собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки собрания:

ВОПРОС, ПОСТАНОВЛЕННЫЙ НА ГОЛОСОВАНИЕ: 1. Избрание Председателя и секретаря собрания:

Вопрос 1.1. Избрание Председателя собрания.

СЛУШАЛИ: Саббах Елену Вячеславовну, которая предложила избрать председателем Собрания собственников помещений в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, одного из инициаторов собрания — Замшарского Константина Дмитриевича.

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать Председателем собрания инициатора общего собрания собственников помещений Замшарского Константина Дмитриевича (пом. 181Н).

Голосование по вопросу 1.1:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Избрать Председателем собрания инициатора общего собрания собственников помещений Замшарского Константина Дмитриевича (пом. 181Н).	13 610,7 (85,65%)	673,7 (4,24%)	1 607,5 (10,11%)

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Избрать Председателем собрания инициатора общего собрания собственников помещений Замшарского Константина Дмитриевича (пом. 181Н).

Вопрос 1.2. Избрание секретаря собрания.

СЛУШАЛИ: Саббах Елену Вячеславовну, которая предложила избрать секретарем собрания собственников помещений в здании по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, Мышалова Михаила Александровича (пом. 31Н).

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать секретарем собрания Мышалова Михаила Александровича (стр. 2, пом. 31Н).

Голосование по вопросу 1.2:			
	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Избрать секретарем собрания Мышалова Михаила Александровича (стр. 2, пом. 31Н).	13 773,3 (86,67%)	586,8 (3,69%)	1 531,8 (9,64%)

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Избрать секретарем собрания Мышалова Михаила Александровича (стр. 2, пом. 31Н).

ВОПРОС, ПОСТАНОВЛЕННЫЙ НА ГОЛОСОВАНИЕ: 2. Избрание Счетной комиссии собрания для подсчета голосов.

СЛУШАЛИ: Саббах Елену Вячеславовну, которая предложила избрать счетную комиссию в составе двух человек и голосовать за ее состав в целом списком: Бикбулатова Юлия Викторовна (стр. 2, пом. 17Н, 18Н), Неуймина Екатерина Игоревна (стр. 2, пом. 23Н, 24Н).

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать Счетную комиссию собрания для подсчета голосов в составе: Бикбулатова Юлия Викторовна (стр. 2, пом. 17Н, 18Н), Неуймина Екатерина Игоревна (стр. 2, пом. 23Н, 24Н).

Голосование по вопросу 2:			
	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Избрать Счетную комиссию собрания для подсчета голосов в составе: Бикбулатова Юлия Викторовна (стр. 2, пом. 17Н, 18Н), Неуймина Екатерина Игоревна (стр. 2, пом. 23Н, 24Н).	14 317,8 (90,1%)	586,8 (3,69%)	987,3 (6,21%)

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Избрать Счетную комиссию собрания для подсчета голосов в составе: Бикбулатова Юлия Викторовна (стр. 2, пом. 17Н, 18Н), Неуймина Екатерина Игоревна (стр. 2, пом. 23Н, 24Н).

ВОПРОС, ПОСТАНОВЛЕННЫЙ НА ГОЛОСОВАНИЕ: 3. Принятие решения по вопросу аренды части общего имущества.

СЛУШАЛИ: Управляющего ТСН «Роял Парк» Орлика Григория Григорьевича, который сообщил, что собственники смежных помещений 180Н и 181Н, планируемых к объединению, расположенных в тупиковой части коридора 4 этажа секции А, обратились с вопросом аренды части общего коридора (5,5 кв.м) на возмездной основе с ежегодной индексацией. Решение по данному вопросу принимается квалифицированным большинством – не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в здании (основание – ч.1 ст.46 ЖК РФ). Совместно разработанный юристами АО «Спброкеридж» и ТСН «Роял Парк» проект Договора аренды вынесен на утверждение общим собранием собственников помещений. Работы будут проводиться под контролем специалистов ТСН, за счет средств собственников 180Н и 181Н, с соблюдением требований действующих нормативных актов Российской Федерации и города Санкт-Петербурга, в том числе, норм пожарной безопасности. Материалы размещены на сайте ТСН royal-park.club в разделе «СОБРАНИЯ 2026».

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять решение о сдаче в аренду собственникам помещений 180Н и 181Н части общего имущества собственников помещений в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, а именно: тупиковой части коридора общего пользования площадью 5,5 кв.м, расположенного при входе в помещения 180Н и 181Н на 4 этаже, в соответствии со представленной схемой. Разрешить выполнение ремонтных работ в тупиковой части коридора общего пользования при входе в помещения 180Н и 181Н площадью 5,5 кв.м за счет собственных средств собственников помещений 180Н и 181Н при осуществлении надзора ТСН «Роял Парк» и соблюдении требований действующих нормативных актов Российской Федерации и города Санкт-Петербурга, в том числе, норм пожарной безопасности, при проведении работ. Утвердить условия (в том числе, срок и стоимость аренды) Договора аренды части общего имущества с собственниками помещений 180Н и 181Н согласно приложенному к материалам настоящего собрания проекту такого договора. Доход от аренды направлять в Резервный фонд ТСН «Роял Парк», созданный на основании решения общего собрания членов ТСН «Роял Парк», оформленного протоколом № 1/22 от 25.08.2022. Полномочиями по заключению Договора аренды части общего имущества от имени собственников помещений в здании наделить ТСН «Роял Парк», в лице Председателя Правления.

Голосование по вопросу 3:			
	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Принять решение о сдаче в аренду собственникам помещений 180Н и 181Н части общего имущества собственников помещений в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, а именно: тупиковой части коридора общего пользования площадью 5,5 кв.м, расположенного при входе в помещения 180Н и 181Н на 4 этаже, в соответствии со схемой, приложенной к материалам настоящего собрания (Приложение № 1).			
Разрешить выполнение ремонтных работ в тупиковой части коридора общего пользования при входе в помещения 180Н и 181Н площадью 5,5 кв.м на 4 этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, за счет собственных средств собственников помещений 180Н и 181Н при осуществлении надзора ТСН «Роял Парк» и соблюдении требований действующих нормативных актов Российской Федерации и города Санкт-Петербурга, в том числе, норм пожарной безопасности, при проведении работ.	14 048,5 (70,54% от общего числа голосов собственников помещений)	1 494,3 (7,50% от общего числа голосов собственников помещений)	349,1 (1,76% от общего числа голосов собственников помещений)
Утвердить условия (в том числе, срок и стоимость аренды) Договора аренды части общего имущества с собственниками помещений 180Н и 181Н согласно приложенному к материалам настоящего собрания проекту такого договора (Приложение № 2).			

Доход от аренды направлять в Резервный фонд ТСН «Роял Парк», созданный на основании решения общего собрания членов ТСН «Роял Парк», оформленного протоколом № 1/22 от 25.08.2022.			
Наделить полномочиями по заключению Договора аренды части общего имущества от имени собственников помещений в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 (на условиях и по форме Приложения № 2) ТСН «Роял Парк», в лице Председателя Правления.			

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Принять решение о сдаче в аренду собственникам помещений 180Н и 181Н части общего имущества собственников помещений в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, а именно: тупиковой части коридора общего пользования площадью 5,5 кв.м, расположенного при входе в помещения 180Н и 181Н на 4 этаже, в соответствии со схемой, приложенной к материалам настоящего собрания (Приложение № 1).

Разрешить выполнение ремонтных работ в тупиковой части коридора общего пользования при входе в помещения 180Н и 181Н площадью 5,5 кв.м на 4 этаже здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, за счет собственных средств собственников помещений 180Н и 181Н при осуществлении надзора ТСН «Роял Парк» и соблюдении требований действующих нормативных актов Российской Федерации и города Санкт-Петербурга, в том числе, норм пожарной безопасности, при проведении работ.

Утвердить условия (в том числе, срок и стоимость аренды) Договора аренды части общего имущества с собственниками помещений 180Н и 181Н согласно приложенному к материалам настоящего собрания проекту такого договора (Приложение № 2).
Доход от аренды направлять в Резервный фонд ТСН «Роял Парк», созданный на основании решения общего собрания членов ТСН «Роял Парк», оформленного протоколом № 1/22 от 25.08.2022.

Наделить полномочиями по заключению Договора аренды части общего имущества от имени собственников помещений в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 (на условиях и по форме Приложения № 2) ТСН «Роял Парк», в лице Председателя Правления.

ВОПРОС, ПОСТАНОВЛЕННЫЙ НА ГОЛОСОВАНИЕ: 4. Определение места хранения Протокола общего собрания собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование.

СЛУШАЛИ: управляющего ТСН «Роял Парк» Орлика Григория Григорьевича, который предложил определить местом хранения оригинала Протокола общего собрания собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование, помещение 200Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2 (в корпусе Д), которое является общедомовым имуществом и там хранятся все первичные документы Товарищества. На прошлом собрании принималось такое решение в отношении всех Протоколов общих собраний, но решили его внести в бюллетень для голосования, как организационный вопрос.

ПРЕДЛОЖЕНО: Определить местом хранения оригинала протокола общего собрания 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 4:

	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
Определить местом хранения оригинала протокола общего собрания собственников помещений и решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование, помещение 200Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2.	15 196,7 (95,62%)	527,1 (3,32%)	168,1 (1,06%)

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Определить местом хранения оригинала протокола общего собрания 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 1-4 вопросам повестки дня.

Решения приняты по вопросам 1-4.

Протокол Общего собрания собственников помещений составлен 23 сентября 2026 года.

Место (адрес) хранения протокола общего собрания и 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:

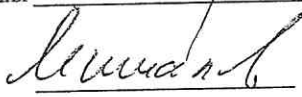
1. Реестр собственников помещений на 15.09.2026 г. – Приложение №1.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, в форме очно-заочного голосования от 28.05.2026 г. – Приложение №2.
3. Реестр почтовых отправлений – Приложение №3.
4. Материалы по вопросам собрания – Приложение №4.
5. Реестр присутствующих на очной части общего собрания собственников помещений 09.06.2026 г. - Приложение №5.
6. Реестр участников общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования в период 09.06.2026-15.09.2026 г. – Приложение №6.
7. Решения (бюллетени) собственников помещений по вопросам, поставленным на повестку общего собрания собственников помещений здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, строение 2, в форме очно-заочного голосования – Приложение №7.
8. Доверенности – Приложение №8.

Председатель Собрания



(Зампарский Константин Дмитриевич) «23» сентября 2026 г.

Секретарь Собрания



(Мышалов Михаил Александрович) «23» сентября 2026 г.

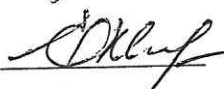
Члены счетной комиссии:

Бикбулатова Юлия Викторовна



«23» сентября 2026 г.

Неуймина Екатерина Игоревна



«23» сентября 2026 г.