

**ПРОТОКОЛ № 11/ПР
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
Товарищества собственников недвижимости «Лофт на Среднем»
(ТСН «Лофт на Среднем»)**

г Санкт-Петербург

«17» ноября 2025 года

Форма проведения Заседания: совместное присутствие.

Место проведения: Санкт-Петербург, В.О., Средний пр. дом 83, строение 2, холл-лобби 2, 1 этаж.

Дата и время проведения: **17 ноября 2025 года в 19.00 часов**

На Заседании присутствовали члены Правления ТСН:

1. Максимов Виктор Владиславович
2. Володина Анастасия Викторовна
3. Гарбузов Евгений Викторович
4. ООО «Омега» в лице генерального директора Гумарова Федора Васильевича

Общее количество членов Правления составляет 5 (пять) человек. Каждый член Правления обладает 1 (одним) голосом. На заседании присутствуют 4 (четыре) члена Правления, в совокупности, обладающие 4 (четырьмя) голосами, что составляет 80% от общего количества голосов всех членов Правления.

В соответствии с пунктом 9.7 Устава ТСН «Лофт на Среднем», Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствовали не менее чем 50% от общего числа членов Правления товарищества. Кворум для принятия решений имеется. Заседание Правления правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

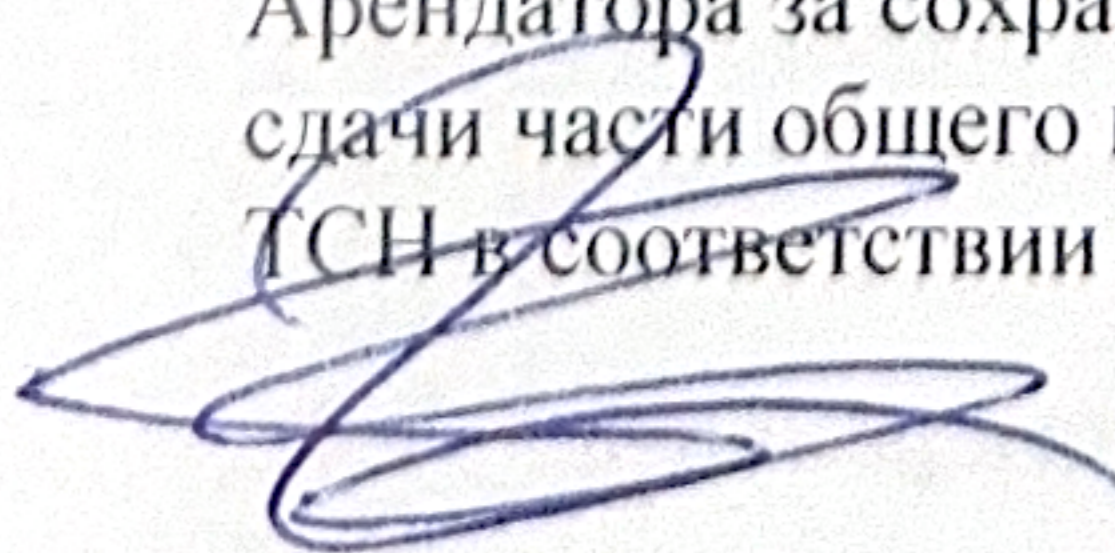
1. **О заключении договора аренды части общего имущества – помещения консьержки** (помещение 82-Н общей площадью 23,7 кв. м), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., д. 83, стр. 2, для размещения офиса, с ООО «Базис Плюс», утверждении основных условий договора аренды и об уполномочивании Председателя Правления на подписание договора и сопутствующих документов.
2. **О начале начисления взносов в Фонд капитального ремонта с 1 декабря 2025 года** во исполнение решений:
 - **Протокол № 2/2020-ОСС** внеочередного Общего собрания собственников помещений Здания от 02.06.2020 (выбор способа формирования фонда капремонта на спецсчёте ТСН, размер — в размере минимального тарифа Санкт-Петербурга, уполномоченное лицо — Председатель Правления ТСН).
 - **Протокол № 2** внеочередного Общего собрания членов ТСН от 20.10.2022 (определить дату начала формирования Фонда капитального ремонта «не ранее 01 марта 2025 года»).

По вопросу 1 повестки дня

Слушали:

Председателя Правления ТСН Володину Анастасию Викторовну, которая сообщила, что в целях эффективного использования части общего имущества – помещения консьержки (помещение 82-Н общей площадью 23,1 кв. м), находящегося в настоящее время без ремонта, подготовлен к заключению **Договор аренды части общего имущества № 10/11 от «10» ноября 2025 г. с ООО «Базис Плюс».**

Володина А.В. представила основные условия договора аренды, в том числе: предмет договора (передача в аренду помещения 82-Н), срок аренды 11 месяцев с возможностью продления, базовую ставку арендной платы, каникулярный период 4 месяца для проведения ремонта за счёт Арендатора с особым порядком расчётов, обеспечительный платёж, запрет субаренды, ответственность Арендатора за сохранность общего имущества и соблюдение внутренних правил ТСН. Доходы от сдачи части общего имущества в аренду предполагается направлять на финансирование расходов ТСН в соответствии с п. 5.8 Устава ТСН.



Также отмечено, что передача в аренду и использование общего имущества, включая помещение 82-Н, относится к полномочиям Председателя Правления Товарищества в соответствии с п. 9.12 Устава ТСН.

Предложено:

- утвердить заключение договора аренды части общего имущества с ООО «Базис Плюс» на условиях, изложенных в представленном проекте Договора аренды № 10/11 от «10» ноября 2025 г.;
- установить, что доходы от сдачи указанного помещения направляются на финансирование расходов ТСН в порядке, предусмотренном Уставом (п. 5.8 Устава ТСН);
- уполномочить Председателя Правления Володину А.В. на подписание договора аренды, приложений к нему, акта приёма-передачи и иных документов, связанных с исполнением договора.

Решили:

1. **Утвердить заключение Договора аренды части общего имущества № 10/11 от «10» ноября 2025 г. между ТСН «Лофт на Среднем» (Арендодатель) и ООО «Базис Плюс» (Арендатор) в отношении помещения консьержки – помещения 82-Н общей площадью 23,1 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О., Средний пр., д. 83, стр. 2, для использования под офис, на условиях, изложенных в представленном проекте договора.**
2. **Основные условия договора аренды считать согласованными, в том числе:**
 - предмет аренды: помещение 82-Н, 23,7 кв. м, часть общего имущества собственников;
 - срок аренды: 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания Акта приёма-передачи с возможностью автоматического продления по п. 1.2 договора;
 - размер базовой арендной платы, каникулярный период и особый порядок расчётов за первые пять месяцев, обеспечительный платёж и порядок его использования, как предусмотрено разделом 3 договора аренды;
 - запрет субаренды, ответственность Арендатора за сохранность общего имущества, соблюдение требований по проведению ремонтных работ и внутренних регламентов ТСН, как предусмотрено разделами 2, 4 и 5 договора аренды.
3. **Установить, что доходы от сдачи помещения 82-Н в аренду относятся к доходам от использования имущества мест общего пользования и направляются на финансирование расходов ТСН «Лофт на Среднем» в соответствии с п. 5.8 Устава ТСН.**
4. **Уполномочить Председателя Правления ТСН «Лофт на Среднем» Володину Анастасию Викторовну от имени ТСН подписать Договор аренды части общего имущества № 10/11 от «10» ноября 2025 г., Приложения № 1 и № 2 к договору, Акт приёма-передачи части общего имущества, а также иные документы (дополнительные соглашения, акты, уведомления), связанные с исполнением указанного договора.**
5. **Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Председателя Правления ТСН «Лофт на Среднем» Володину А.В.**

Голосовали:

от общего числа голосов, которыми обладают лица, принявшие участие в заседании Правления: «за» — 100 %, «против» — 0 %, «воздержался» — 0 %.

Решение по данному вопросу принято единогласно.

По вопросу 2 повестки дня

Слушали: Председателя Правления, представившую материалы о запуске начислений взносов на капремонт и предложения по организации учёта и информирования собственников. Основания: решения ОСС от 02.06.2020 и Общего собрания членов ТСН от 20.10.2022.

Решили:

Установить дату начала начислений взносов в Фонд капитального ремонта — с 01 декабря 2025 года, во исполнение:

1.1. решения ОСС от 02.06.2020 о формировании Фонда капремонта за счёт ежемесячных

отчислений по минимальному тарифу Санкт-Петербурга на спецсчёт ТСН, уполномочив Председателя Правления на открытие счёта и операции по нему;

1.2. решения Общего собрания членов ТСН от 20.10.2022 об определении срока начала формирования Фонда «не ранее 01 марта 2025 года». Установленная дата 01.12.2025 соответствует указанному ограничению («не ранее»).

2. **Подтвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт — в размере минимального тарифа, ежегодно устанавливаемого субъектом РФ — городом Санкт-Петербургом, до изменения соответствующего решения ОСС (основание — Протокол № 2/2020-ОСС).**
3. **Поручить Председателю Правления (в силу п. 9.10 Устава ТСН) обеспечить реализацию решения:**
 - подготовку уведомлений собственникам о старте начислений с 01.12.2025, размере взноса и реквизитах спецсчёта;
 - организацию бухгалтерского и отдельного учёта поступлений Фонда;
 - публикацию (размещение) информации и отчётности в порядке, принятом в ТСН;
 - подготовку проекта сметы (плана) использования средств Фонда в пределах компетенции органов управления.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Председателя Правления.

**Все вопросы повестки дня рассмотрены, решения по ним приняты.
Заседание закрыто.**

Принятие решений на Заседании Правления Товарищества, указанных в настоящем протоколе, и состав членов Правления Товарищества, присутствовавших при их принятии, подтверждаем:

Члены Правления ТСН «Лофт на Среднем»:

1. Максимов Виктор Владиславович
2. Володина Анастасия Викторовна
3. Гарбузов Евгений Викторович
4. ООО «Омега» в лице
Генерального директора Гумарова Фёдора Васильевича

