**Уважаемые члены ТСН «Серебряный бор» и собственники недвижимости!**

В связи с вынесением данного Положения в повестку общего собрания на 2024 год, доводим до Вас обобщенную информацию.

1. ***Зачем нужен резервный фонд?*** Вопросы капитального ремонта (порядок формирования фонда, размер и порядок внесения взносов, порядок проведения капитального ремонта) урегулированы действующим законодательством для многоквартирных жилых домов. Действие указанных положений не распространяется на статус ТСН, поэтому собственники помещений вынуждены самостоятельно решить, на какие средства будет выполняться дорогостоящий ремонт общего имущества. Предложенное к утверждению положение о резервном фонде позволит накопить в ТСН достаточный запас средств для финансирования дорогостоящего ремонта общего имущества, финансирования новых инфраструктурных проектов, приобретения новой спец. Техники, в течение всего периода использования нашего общего имущества.
2. ***Почему Правлением предложен размер целевых ежемесячных взносов в резервный фонд в размере 5000 рублей на 2024 год ?***

Правление оценочным путем вышло на разумное и достаточное формирование резервного фонда на 2024 год по формуле: 5000 руб. х 12 мес х 64 собственника =3 840 000 руб/в год.

Ежегодно Общее Собрание будет рассматривать целесообразность и утверждать ежемесячный взнос в резервный фонд.

С учетом перехода ТСН с 01.10.23 к исполнению ФЗ от 24.07.2023 года № 351 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», Обществу будет предложено проголосовать за равенство платежей от членов ТСН в 5000 руб (**решение должно быть принято единогласно**), либо к 5000 руб. будут применены коэффициенты от площади недвижимости (по аналогии расчета ежемесячного платежа на текущее бремя содержания общего имущества ТСН).

1. ***Почему Правление рекомендует Обществу принять единогласное решение за равенство платежей в 5000 руб с 1 члена ТСН без учета корреляции площади недвижимости члена ТСН в составе общего имущества?***

Правление исходит из того, что с истоков строительства поселка и ввода в эксплуатацию недвижимости по ДДУ, в дальнейшем многие члены ТСН фактически построили на своих земельных участках новые объекты недвижимости (гостевые дома, пристройки к домам, бани, гаражи), но только единицы членов ТСН зарегистрировали свои новые постройки в Росреестре, тем самым только единицы юридически увеличили свою долю в составе общего имущества и увеличили своё бремя в содержании общего имущества.

Тем самым Общество разделилось на 2 группы собственников:

* большинство членов ТСН, кто фактически увеличил свои площади недвижимости, (без регистрации в Росреестре), но не увеличил с 01.10.23 свое бремя содержания общего имущества;
* единицы членов ТСН, кто юридически зарегистрировал новые объекты недвижимости в Росреестре и увеличил с 01.10.23 свое бремя содержания общего имущества.

Учитывать фактическую недвижимость членов ТСН (без регистрации в Росреестре) в увеличении ежемесячного платежа в ТСН и взноса в Резервный фонд у Правления нет никаких юридических оснований, за исключением получения личного Заявления от члена ТСН (в котором собственник недвижимости без регистрации в Росреестре просит Правления учитывает его собственность), но на сегодня таких Заявлений в Правление не поступало.

В связи с тем, что ТСН не имеет прав требовать от членов ТСН зарегистрировать в Росреестре все новые объекты недвижимости, разумно в интересах общего дела и согласия среди всех членов ТСН (фактически соседей) согласиться с данной логикой и принять единогласное решение о равном платеже в 5000 руб/в месяц от 1 члена ТСН.

1. ***Почему нельзя производить дорогостоящий ремонт за счет средств текущего ремонта?*** Отнесение тех или иных ремонтных работ к текущему или капитальному ремонту производится в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность в соответствующей сфере. Объем несения расходов по текущему ремонту соответствует установленному тарифу (ежемесячному взносу). При возникновении непредвиденных ситуаций, связанных с износом и поломкой общего имущества, возникает необходимость привлечения денежных средств, направленных на проведение дорогостоящего ремонта. Размер таких расходов может превысить доступный размер средств ТСН, в рамках сборов за текущее содержание. В таком случае средства резервного фонда позволят ТСН без дополнительного финансирования со стороны собственников помещений оперативно осуществить ремонт общего имущества в кратчайшие сроки. Также при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, расходование средств на его выполнение будет осуществляться из резервного фонда.

***С уважением,***

***Правление ТСН «Серебряный бор»***