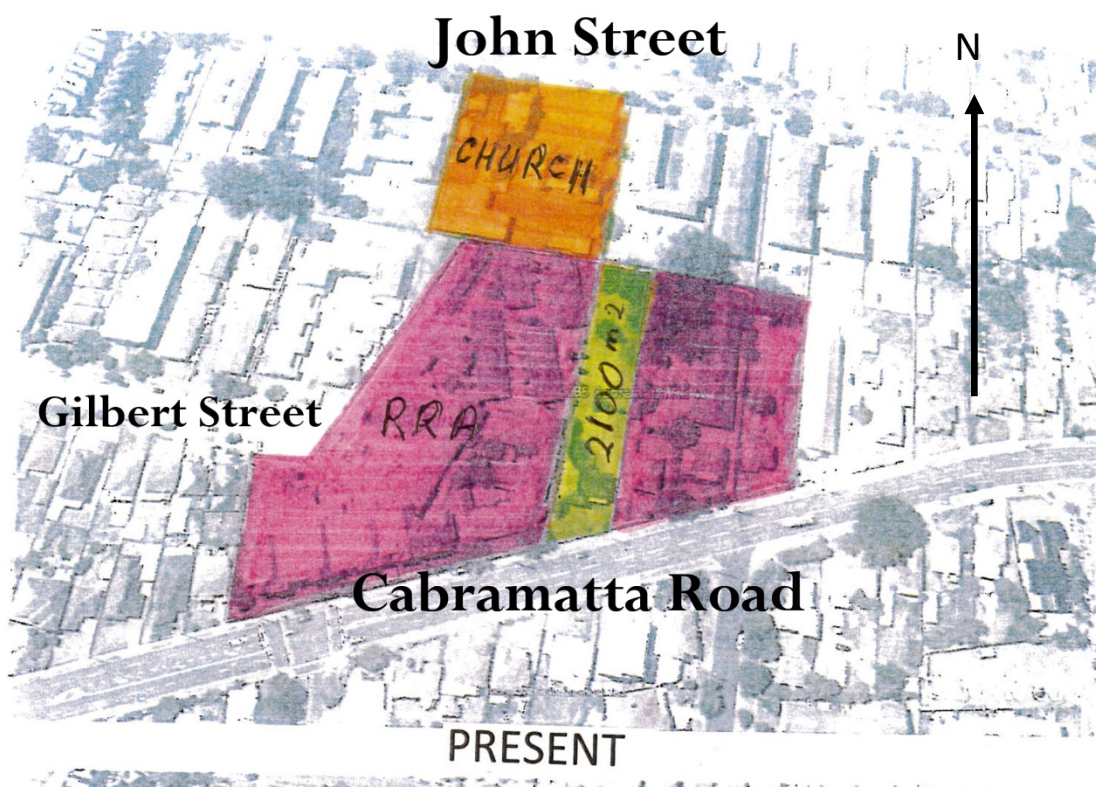


**Информационный бюллетень
членам прихода Церкви Покрова Пресвятой Богородицы
о возможной сделке по продаже /обмену земли у
Русского Благотворительного Общества
Преподобного Сергия Радонежского**

Уже более 10 лет как Русское Благотворительное Общество (РБО) Преподобного Сергия Радонежского предлагает Русской Православной Церкви Кабраматты купить у неё приходской участок земли, расположенный по адресу 291 Cabramatta Road. Эта продажа регулярно обсуждалась на ежегодных общих собраниях, но никакого решения по данному вопросу принято не было.

В настоящее время участок земли по 291 Cabramatta Road (затененный зеленый) разделяет два участка земли, принадлежащих РБО (затененный розовый). Такой договор о распределении земельной собственности на землю действует на протяжении нескольких десятилетий.



В настоящее время церковный участок земли по 291 Cabramatta Road (затененный зеленый) используется прихожанами и посетителями церкви в качестве дополнительной автостоянки во время больших церковных праздников, таких как Рождество, Пасха, Престольный праздник, а также свадьбы и похороны.

Примыкающий к Cabramatta Road двухэтажный дом тоже принадлежит церкви, он разделён на три арендуемые объекта недвижимости. Эта сданная в аренду недвижимость приносит постоянный доход от аренды более чем 30,000 долларов в год, и Церковь зависит от этого дохода. Большой участок земли не используется и в настоящее время на нем хранятся кирпичи, садовые отходы и другой строительный мусор.

В данный момент степень заселенности клиентами РБО составляет 98% и чтобы удовлетворять растущий спрос на проживание в доме престарелых Св Сергия Радонежского, РБО необходимо расширение своего жилого комплекса.

Наиболее вероятным сценарием представляется приобретение РБО земли на 291 Cabramatta Road, с последующим строительством уже на одном обширном участке земли. Интересно, что три участка земли к востоку от дороги 291 Cabramatta, принадлежащих благотворительному обществу, остаются в основном неосвоенными и любые планы на будущее предполагают снос существующих структур.

Пока участок земли остаётся во владении церкви, РБО не может реализовать свой проект по расширению жилого комплекса дома престарелых Св Сергия Радонежского. РБО работает над несколькими вариантами реализации этого проекта.

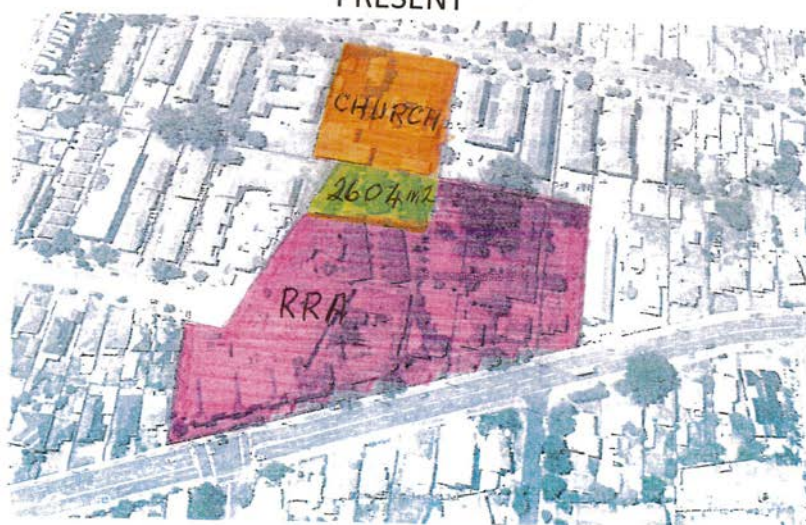
За последние 12-24 месяца вопрос о приобретении земли стал насущным, и РБО рассматривает все приемлимые условия соглашения, которое даст возможность развивать и строить жилищные объекты на одном участке земли. В связи с этим были проведены несколько собраний, на которых вопрос обсуждался директорами РБО и членами Церковного приходского совета. Каждый раз приходский совет выслушивал предложения РБО, но не принимал конкретных решений и не брал на себя никаких обязательств. На каждом собрании звучали заверения, что приходский совет будет действовать в наилучших интересах членов прихода и что он будет

добиваться взаимовыгодного соглашения. Это обещание было вновь повторено на ежегодном собрании в воскресенье, 4 февраля 2018 года.

На протяжении нескольких десятилетий РБО делало Церкви несколько предложений о покупке земли по 291 Cabramatta Road, и каждое предложение было отклонено Церковью. Нынешнее предложение составляет 2,500,000 долларов (заверено профессиональным оценщиком). Стремясь достичь взаимовыгодного соглашения, в последние 12-15 месяцев РБО разработало новый план по обмену земель с Церковью. План предполагает, что РБО отдаст часть земли (2604 квадратных метра) к югу от Церкви в обмен на участок на 291 Cabramatta Road (2100 квадратных метров) и оплатит все связанные с этой операцией расходы.



PRESENT



PROPOSED

RRA SWAP LAND WITH CABRAMATTA CHURCH

На участке, который предназначен для обмена, в настоящее время располагаются четыре жилых здания. Три из них - это относительно новые жилые комплексы, относящиеся к категории независимых жилых единиц. Каждый такой комплекс имеет по две квартиры. Четвёртое жилое здание более ранней постройки и включает четыре квартиры. Если обмен произойдет, Церковь получит все 10 квартир и весь доход от их аренды. Первоначально считалось, что нынешние жильцы РБО останутся в своих квартирах и что РБО будет продолжать заведовать арендной платой и выплачивать Церкви 100,000 долларов в год (с поправкой на индекс потребительских цен).

Последующее наведение справок показало, что в случае передачи арендных квартир с проживающими жильцами, Церкви нужно будет зарегистрироваться как учреждению по уходу за престарелыми гражданами и самостоятельно управлять 10 жилыми квартирами.

Кроме того, если бы такая сделка по обмену земель совершилась, то РБО пришлось бы заплатить гербовый сбор штата Нового Южного Уэльса (Stamp Duty). Задолго до того как выявилась эта дополнительная проблема, Церковный приходской совет регулярно решал вопросы “замурованного” участка земли с трудным доступом и отсутствием полноценной парковки.

Все коммунальные услуги, такие как газ, вода и электричество, также должны будут юридически закрепиться за Церковью со всеми вытекающими значительными финансовыми издержками. Кроме того, каждый жилец подписал контракт, представляющий сложную схему договоров, которые должны быть учтены и включены в новый обменный договор.

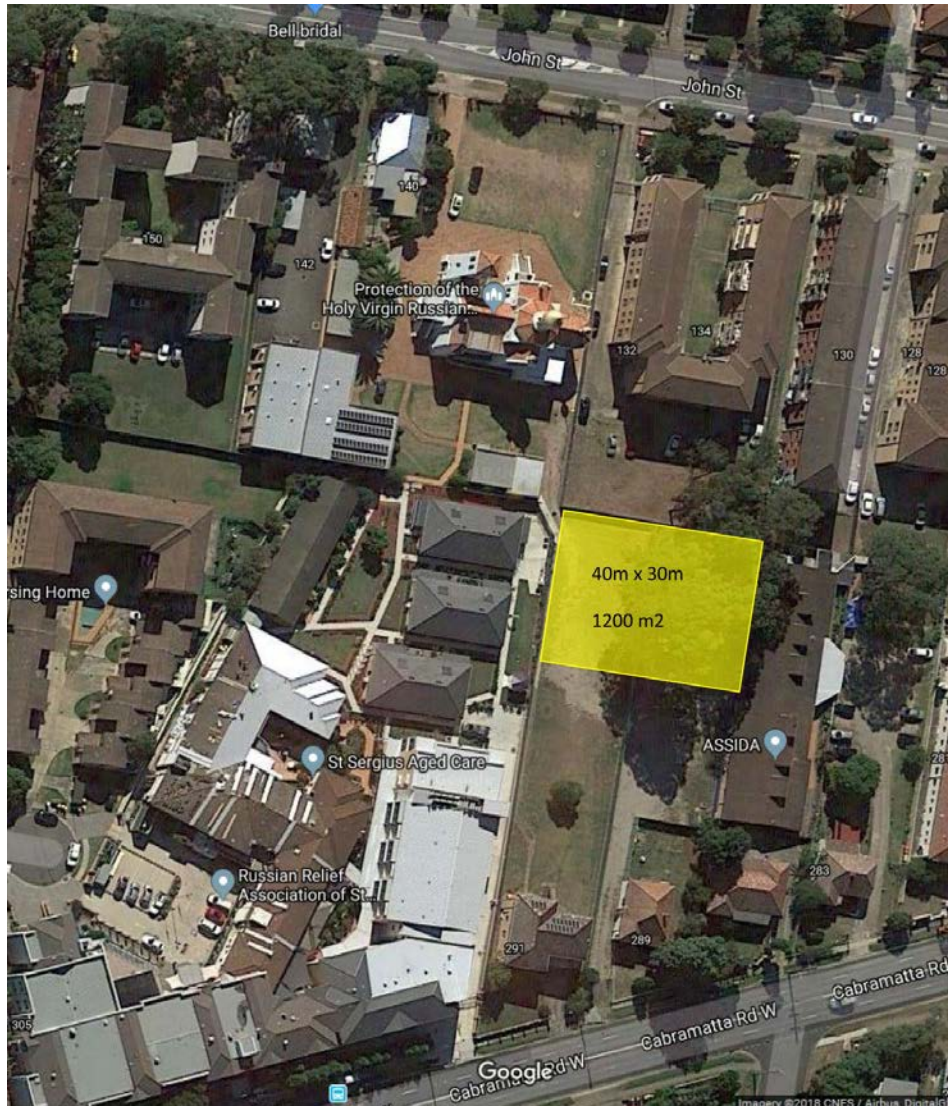
Рассматривая вышеупомянутое предложение РБО, Церковный приходский совет разработал альтернативную сделку по обмену участками, в результате которой Церковь сохранит за собой 1200 м² земли, что составит 30 на 40 метров на двух участках земли по №291 и 289 Cabramatta Road (приблизительно 1/3 каждого участка). Исходя из предложенных Церкви 2,5 млн долларов за 2144 м² земли по N 291 Cabramatta Road, стоимость квадратного метра составляет приблизительно 1200 долларов.

Таким образом, 1200 м² земли, которые Церковь сохранит, будут стоить около 1,44 миллиона долларов, а РБО заплатит разницу примерно в 1 миллион долларов.

Члены приходского совета в настоящее время изучают возможные варианты цен на землю, которая останется в собственности Церкви, исходя из ее размера и индексации как зоны R3. Стоимость квадратного метра земли будет предметом дальнейших переговоров с РБО.

Приходский совет будет прибегать к экспертным юридическим и коммерческим консультациям для установления наиболее точной стоимости земли, подлежащей продаже или обмену.

Данный земельный обмен означает, что Церковь теряет три арендные квартиры в доме на 291 Cabramatta Road и нынешние арендаторы в конечном итоге должны будут съехать. Любая сделка по обмену земель должна предоставить Церкви возможность найти другую арендуемую недвижимость, чтобы компенсировать арендную плату, потерянную на 291 Cabramatta Road.



Вопрос о том, что делать с землей, будет решаться тайным голосованием на годовом собрании или внеочередном общем собрании позднее в 2018 году. До начала голосования собравшиеся члены прихода будут очень хорошо информированы о доступных вариантах и последствиях для каждого варианта. Это будет на информационной сессии в церковном зале в воскресенье, 8 июля 2018 года. Во время этой информационной сессии любой член прихода, который зарегистрировал альтернативный план (вариант D), получит возможность его озвучить. Г-н Николай Остосевич, директор РБО, выступит с заявлением, в котором говорится о ситуации и вариантах доступный для РБО. Отец Борис представит позицию Церкви. Все желающие будут иметь возможность задавать вопросы, на которые ответят Николай Остосевич, другие директора РБО и / или приходский совет. Митрополит Иларион, Епископ Георгий и Епархиальный Совет

знают об этих предложениях и просили информировать их о прогрессе. Епископу Гиоргию будет предложено нвблюдение за голосованием.

В настоящее время варианты для голосования:

- А. Продать землю за 2,5 млн долларов (текущая профессиональная оценка)
- В. Обменять землю по плану РБО (Церковь получает 100,000 долларов аренды)
- С. Альтернативный план, предложенный приходским советом (Церковь хранит 1200 м² + 1 млн. долларов наличными)
- Д. Новый альтернативный план от члена прихода
- Е. Ничего: нет ни продажи ни обмена земли

Члены прихода могут предоставить отзывы об этих вариантах, а также могут предложить свой собственный план (вариант D) о том что делать с землей по дороге 291 Cabramatta Road. Любое предложение должно удовлетворять потребности Церкви и должно быть учтено в требованиях РБО. Любой член прихода, желающий предложить альтернативный план, должен будет зарегистрировать его при Секретаре прихода до воскресенья 24 июня 2018 года. Все предложения должны быть хорошо изучены (например, размер земельных участков, суммы в долларах и юридические последствия) и быть готовы к представлению на информационной сессии в воскресенье, 8 июля 2018 года.

Цифры в варианте А (\$ 2.5млн) и Варианте С (1200m² + \$ 1М наличными) являются текущим предложением от РБО, которое не будет принято Советом прихода, как они есть. Если участники прихода предпочитают вариант А, вариант В, вариант С или вариант D (если они зарегистрированы и жизнеспособны), то детали и значения будут дополнительно согласованы с РБО. Позиция Приходского совета заключается в том, что Вариант А (продажа земли) стоит значительно больше, чем предлагаемая сумма в размере \$ 2,5 млн, а Вариант С - сохранить 1200 м² земли и запрашивать значительно более чем 1 млн долларов наличными. Кроме того, годовая арендная плата за вариант В должна быть значительно выше и включать в себя постоянную аренду с правом прекращения, возложенным на Церковь.

Ключевые даты

- Воскресенье, 10 июня, первый информационный циркуляр
- Воскресенье 24 июня крайний срок для членов прихода для регистрации альтернативного плана
- Воскресенье 8 июля Информационная сессия в церковном зале

Результаты информационной сессии будут использоваться для руководства следующими шагами в этом процессе. Важным результатом которого является получение варианта (ов), который (ые) предпочитают члены прихода, с последующим обсуждением на переговорах с РБО. На годовом собрании 4 февраля 2018 года отец Борис процитировал Отца Ростислава, у которого было видение сотрудничества между Церковью и РБО, и что нам нужно смотреть на ситуацию по-другому. Отец Борис добавил, что требуется компромисс, и не закрывать глаза на этот вопрос.

Приходский совет стремится внести свой вклад, готов принять альтернативные идеи и получить экспертную юридическую консультацию до начала подробных переговоров с РБО. Приходский совет будет информировать членов прихода о ходе этого процесса, и после того, как переговоры завершатся, члены прихода получат полную информацию о их результате. Решающим моментом будет голосование членов прихода на годовом собрании или внеочередном собрании, на котором требуется максимальная посещаемость, так как возможность решить, что делать с нашей землей бывает раз в жизни. Мы не можем больше задерживать этот вопрос, и мы контролируем принятие решения что делать с нашей землей.

**Марк Ганин**

Секретарь прихода

Церкви Покрова Пресвятой Богородицы

10 июня 2018

mark.ganin@bigpond.com

0409 178 536