



# BRIGHTON TOWERS ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ — ЗИМА 2026

## **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ:**

- Электронная почта:  
[4050brighton@gmail.com](mailto:4050brighton@gmail.com)
- Опустите письмо в почтовый ящик президента, расположенный возле офиса управления Neptune.

## **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:**



- Электронная почта:  
[brighton@neptuneassociates.com](mailto:brighton@neptuneassociates.com)
- Телефон: 718-769-2140



## **СОДЕРЖАНИЕ БЮЛЛЕТЕНЯ:**

- ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ ..... 2
- ОПЕРАЦИОННЫЕ ОБНОВЛЕНИЯ..... 2
- ОБНОВЛЕНИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ..... 2
- ОБНОВЛЕНИЕ ПО ПРОЕКТУ КРЫШИ..... 2
- ИТОГИ 2025 ГОДА ..... 3

## **ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**Бюджет на 2026 год утверждён с умеренным повышением платы за обслуживание.** Чтобы справиться с ростом расходов Совет Директоров утвердил повышение платы за обслуживание на 3,5 %.

**Повышение платы за субаренду.** Чтобы снизить влияние роста расходов, начиная с 1 января, ежемесячная плата за субаренду увеличивается с 20 % до 25 %, а ежегодный сбор за продление субаренды повышается с 200 долларов до 300 долларов.

**Истекшие депозитные сертификаты повторно инвестированы в банке Chase.** Совет Директоров продолжает инвестировать средства в депозитные сертификаты, используя резервные фонды, предназначенные для будущих капитальных проектов.

**Налоговые декларации поданы бухгалтерами.** Бухгалтеры Brighton Towers своевременно подали налоговую декларацию за 2024 год.

## **ОПЕРАЦИОННЫЕ ОБНОВЛЕНИЯ**

**Новая поправка к Уставу.** Совет Директоров принял резолюцию о внесении изменений в Устав, добавив разделы 15, 16 и 17 в Статью II, краткое содержание которых приводится ниже:

Раздел 15 — Сделки с конфликтом интересов. В целях сохранения объективности решений Совета Директоров и предотвращения конфликта интересов данный раздел запрещает членам Совета, их супругам и ближайшим родственникам, а также другим лицам, имеющими с ними финансовые отношения, а также, участвовать в коммерческой деятельности с Brighton Towers в течение срока полномочий члена Совета и в течение 2 лет после их окончания.

Раздел 16 — Право на участие при надлежащем статусе. Для того чтобы кандидат имел право выдвигаться на должность Директора, данный раздел требует, чтобы акционер находился в надлежащем статусе, не имея задолженности по оплате за обслуживания в течение одного года до даты выборов в Совет Директоров,

Раздел 17 — Если Кандидат участвовал в необоснованных судебных разбирательствах, то данный раздел лишает его права быть членом Совета директоров. Любой акционер который инициировал судебные или административные разбирательства против Brighton Towers или Совета Директоров, а также если такие разбирательства были отклонены судом как необоснованные, поданные недобросовестно, по умолчанию или без правовых оснований, и если они привели к значительному финансовому ущербу для Brighton Towers не может баллотироваться в члены Совета Директоров. С полными текстами новых поправок можно **БЕСПЛАТНО** ознакомиться онлайн по адресу:

[https://www.domecile.com/buildings/40\\_Brighton\\_1st\\_Road144785](https://www.domecile.com/buildings/40_Brighton_1st_Road144785). Если у вас нет аккаунта, вы можете зарегистрироваться **БЕСПЛАТНО**. Также вы можете обратиться в офис управления Neptune для получения дополнительной помощи.

**Старые нарушения удалены из записей в документах.**

Совет Директоров добился удаления из базы данных старых нарушений, зафиксированных Департаментом жилищного хозяйства Нью-Йорка (NYC HPD) и Департаментом строительства (DOB).

Новые заявления на проведение перепланировок и взносы, вступающие в силу 1 февраля 2026 года.

Совет Директоров пересмотрел правила и цены на обновление квартир и перепланировку. Начиная с 1 февраля 2026 года, все заявления на обновление или перепланировку квартир будут разделены на три категории: (1) декоративные, (2) несложное обновление и (3) капитальные перепланировки. Размер взносов будет зависеть от категории перепланировки. Для получения дополнительной информации вы можете ознакомиться с новыми формами и сведениями о сборах онлайн по адресу:

[https://www.domecile.com/buildings/40\\_Brighton\\_1st\\_Road144785](https://www.domecile.com/buildings/40_Brighton_1st_Road144785)

Вы также можете обратиться в офис управления Neptune для получения дополнительной помощи.

**Обновление по разрешению на использование общественной комнаты.** Ускоритель по подаче документов подтвердил, что общественная комната Brighton Towers готова к проверке Департаментом строительства Нью-Йорка (NYC DOB) с целью разрешения увеличения вместимости. В настоящее время ожидается назначение даты инспекции.

**Местный закон 126 (инспекция и оценка парковочных сооружений).** В рамках обязательной 6-летней инспекции и оценки парковочных сооружений были выполнены определённые работы в гаражах, после чего инженер завершил отчёт и направил его в Департамент строительства Нью-Йорка (NYC DOB).

## **ОБНОВЛЕНИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ**

**Новые стиральные и сушильные машины в прачечной.** Совет директоров завершил замену всего оборудования в прачечной. 12 новых сушильных машин были установлены 6 октября, а 19 новых стиральных машин — 20 ноября.

**Ежегодное техническое обслуживание аварийного генератора.** Ежегодное техническое обслуживание и тестирование были завершены.

**Ежегодная инспекция генератора завершена.** Ежегодная проверка генератора была выполнена.

**Ежегодная инспекция водяного бака завершена.** Ежегодная проверка водяного бака была выполнена.

**Оценка энергоэффективности по законам LL84/133 размещена.** Оценка энергоэффективности размещена в вестибюлях.

**Обивка лифтов заменена.** Совет директоров приобрёл новые защитные панели для лифтов взамен повреждённых.

**Новые камеры в гаражах.** Для повышения уровня безопасности Совет директоров установил новые камеры в гаражах.

**Бассейн закрыт.** Бассейн был закрыт и подготовлен к зимнему периоду.

## **ОБНОВЛЕНИЕ ПО ПРОЕКТУ КРЫШИ**

Проект по обновлению крыши находится в стадии выполнения. Подрядчик приступил к работам, получил необходимые разрешения и организовал поставку материалов; работы будут выполняться при благоприятных погодных условиях.

# **ИТОГИ 2025 ГОДА**

## **Уважаемые акционеры,**

Мы хотели бы поделиться некоторыми достижениями за 2025 год, а также напомнить о нескольких других моментах. Мы также, желаем вам и вашим семьям прекрасных праздников и счастливого Нового года!

## **ФИНАНСОВЫЕ ОБНОВЛЕНИЯ**

- Совет директоров инвестировал доступные резервные средства в депозитные сертификаты (CD) в банке Chase, что принесло Brighton Towers более \$200 000 долларов в виде процентов.
- Чтобы смягчить влияние роста расходов, Совет директоров утвердил повышение сборов за субаренду в 2026 году.
- Письма о налоговых вычетах за 2024 год и формы 1098 были своевременно разосланы, финансовая отчётность за 2024 год была завершена, а налоговые декларации за 2024 год поданы в установленный срок.
- Совет директоров завершил подготовку и утвердил бюджет на 2026 год.

## **КАПИТАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ**

- Совет директоров проконтролировал завершение проекта в соответствии с Городским законом 11 и проекта по балконам, которые были выполнены с меньшими затратами, чем предусматривалось бюджетом.
- Совет Директоров продолжает реализацию проекта по ремонту и реконструкции крыши.

## **ОПЕРАЦИОННЫЕ ОБНОВЛЕНИЯ**

- Совет директоров проконтролировал замену всего оборудования в прачечной на новое.
- Совет директоров открыл бассейн раньше обычного в этом году после нескольких лет закрытия из-за проекта по фасаду и балконам в рамках Местного закона 11. Кроме того, в этом году часы работы бассейна были продлены после Дня труда.
- Для повышения уровня безопасности Совет директоров обновил график работы охраны.
- Совет директоров продлил часы работы прачечной с 7:00 утра до 10:00 вечера.
- Совет директоров обновил процесс подачи заявлений в соответствии с новым Законом города Нью-Йорка о справедливой возможности на жильё (NYC Fair Chance Housing Act).
- Ежегодные уведомления по вопросам безопасности были разосланы.
- Ежегодный отчёт по бенчмаркингу LL84 был подан.
- Совет директоров обновил форму заявок на выполнение работ и тарифы.
- Совет директоров добился удаления из базы данных старых нарушений HPD и DOB.
- Совет директоров ожидает окончательную инспекцию NYC DOB, которая позволит увеличить допустимую вместимость общественной комнаты.
- Совет директоров принял резолюцию о внесении изменений в Устав с целью сохранения объективности решений Совета и предотвращения конфликта интересов, а также для дисквалификации кандидатов в Совет директоров, не находящихся в надлежащем статусе и иницирующих необоснованные судебные разбирательства, наносящие финансовый ущерб Brighton Towers.

## **ОБНОВЛЕНИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ**

- Для повышения уровня безопасности Совет директоров установил новые камеры в гаражах.
- Ежегодная инспекция водяного бака была завершена.
- Требования FDNY по размещению огнетушителей и аварийной эвакуационной навигации в местах общего пользования были выполнены.
- Таймер отопления котла был заменён для повышения энергоэффективности.
- Обязательные работы по модернизации освещения были завершены (LL88 от 2009 года).
- Обязательная 6-летняя инспекция и оценка парковочных сооружений были завершены (LL125 от 2021 года).
- Ежегодная инспекция парапетов была завершена (1 RCNY §103-15).
- Периодическая инспекция газопроводов была завершена (LL152 от 2016 года).
- Установка датчиков природного газа во всех квартирах была завершена (LL157 от 2016 года).
- Ежегодное техническое обслуживание и тестирование аварийного генератора были завершены.
- Устройство предотвращения обратного потока на основной водопроводной линии успешно прошло ежегодную проверку.
- Инспекция лифтов категории CAT 5 была завершена; в левом лифте здания 50 был установлен новый блок выравнивания. Также были приобретены новые защитные панели для сохранности интерьера лифтов.

## **ОБЩИЕ НАПОМИНАНИЯ**

- Бесплатный онлайн-доступ к Уставу и Правилам дома.

Вы можете получить доступ к этим документам БЕСПЛАТНО онлайн по адресу:

[https://www.domecile.com/buildings/40\\_Brighton\\_1st\\_Road144785](https://www.domecile.com/buildings/40_Brighton_1st_Road144785)

- Заявки на выполнение работ.

Напоминаем, что все неэкстренные запросы на техническое обслуживание должны сопровождаться формой заявки на выполнение работ. Пожалуйста, заполните, подпишите и подайте форму заявки напрямую в офис управления Neptune. После этого управление Neptune назначит выполнение заявки обслуживающему персоналу. Пожалуйста, не обращайтесь напрямую к сотрудникам службы обслуживания, за исключением случаев аварийного характера. Все применимые взносы, при их наличии, будут указаны в вашем следующем счёте за обслуживание.

- Напоминание об использовании электроэнергии.

Не забывайте выключать бытовые приборы и освещение, когда они не используются. Экономия электроэнергии — практичный способ потенциально снизить будущие расходы на обслуживание.

- Знайте своих соседей.

Если вы заметили незнакомого человека, пожалуйста, сообщите об этом в управление Neptune. Это делается в целях общей безопасности и помогает предотвратить дневное проникновение посторонних лиц, которые могут выглядеть как гости, но находиться в здании по иным причинам.

- Правила компостирования NYC.

Правила компостирования города Нью-Йорка размещены в помещениях с компакторами.

Правила пользования балконами.

Напоминания о правилах пользования балконами, изложенных в Правилах дома, Раздел III, были разосланы. В частности:

(1) не кормить птиц; (2) не устанавливать плитку, ковровые покрытия или любые другие напольные покрытия на балконах; (3) не блокировать и не перекрывать водостоки; (4) не выбрасывать какие-либо предметы с балконов или из окон; (5) не прикреплять какие-либо предметы к перилам балконов.

## **ВАЖНЫЕ ПУНКТЫ**

- **Парковка в гараже.** Совет Директоров продолжает придерживаться правил парковки в гараже, которые вступили в силу в конце 2019 года. В результате все акционеры, находившиеся в листе ожидания на протяжении многих лет, теперь получили парковочные места. В настоящее время в списке ожидания на парковку в гараже находятся только три жителя, которые недавно приобрели квартиры в нашем кооперативе.
- **Взносы за подачу заявлений (продажи, покупки и субаренда).** В 2025 году Совет Директоров проанализировал размеры взносов за подачу заявлений, взимаемых соседними кооперативами, и сравнил их с нашими, учитывая удобства и услуги, предоставляемые нашим зданием. Наши взносы соответствуют рыночным ставкам в районе. При подаче заявления заявители оплачивают сочетание возвратных и невозвратных взносов, при этом примерно 50 % суммы является возвратной в случае отклонения заявления. Все платежи обрабатываются через Domicile.com, что обеспечивает безопасную обработку платежей по кредитным картам и точный долгосрочный учёт возвратных депозитов, включая те, которые возвращаются спустя годы при выезде.
- **Новые заявления на перепланировку и взносы.** Совет директоров утвердил пересмотр процесса подачи заявлений на перепланировку путём уточнения процедур и обновления размеров взносов. Начиная с **1 февраля 2026 года**, заявления на обновление и перепланировку будут разделены на три категории: (1) декоративные перепланировки, (2) несложное обновление, (3) капитальные перепланировки. Размер взносов будет зависеть от категории перепланировки. Для получения дополнительной информации вы можете ознакомиться с новыми формами заявлений и сведениями о взносах **онлайн** по адресу: [https://www.domecile.com/buildings/40\\_Brighton\\_1st\\_Road144785](https://www.domecile.com/buildings/40_Brighton_1st_Road144785) Вы также можете обратиться в офис управления Neptune для получения дополнительной помощи.
- **Планирование ежегодных выборов.** Многие акционеры выразили предпочтение проведению ежегодного собрания в очном формате. В связи с ожидаемым завершением работ, связанных с кровлей, и получением нового сертификата о вводе в эксплуатацию, позволяющего разместить до **124 человек** в общественной комнате, Совет Директоров счёл финансово целесообразным перенести выборы на несколько месяцев, чтобы провести их на территории комплекса, а не нести дополнительные расходы, связанные с арендой помещения. Некоторые жители также предложили воспользоваться услугами независимого организатора выборов. Хотя Совет Директоров рассмотрел этот вариант, сбор доверенностей по почте сопряжён с рисками из-за ненадёжной почтовой службы, включая утерянные или неправильно оформленные доверенности, сложности с проверкой подписей и возможные споры по кворуму. На предыдущих выборах инспекторы из числа наших акционеров тщательно проверяли и сверяли все бюллетени и доверенности, чтобы обеспечить точность и соответствие требованиям. Совет Директоров намерен продолжать использовать этот подход. Если достаточного количества инспекторов не будет, Совет Директоров рассмотрит возможность привлечения третьей стороны.