

ПРОТОКОЛ № 2
внеочередного общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 26 по ул. Крылова в г.Сургуте Тюменская область

Место проведения собрания: 628426, Российская Федерация, Тюменская область, г.Сургут, ул.Базовая, 6. Дата проведения собрания: «04» февраля 2013 года.

Форма проведения внеочередного общего собрания: собрание (совместное присутствие собственников помещений).

Время начала регистрации участников собрания: 11 часов 30 минут.

Время окончания регистрации участников собрания: 11 часов 45 минут.

Открытие собрания: 11 часов 45 минут.

Собрание закрыто: 13 часов 00 минут.

Присутствовали:

1. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме № 26 по улице Крылова в городе Сургуте Тюменской области (далее по тексту – «Собственники помещений»):

1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паёв в реестре владельцев инвестиционных паёв и счетов депо владельцев инвестиционных паёв, чьи интересы представляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория»** (ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 860201001, юридический адрес: 628422, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Базовая, д. 6, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-100744 от 12 августа 2010 года, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 03 марта 2011 года в реестре за № 2073-94174120), в лице генерального директора ООО «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Горкуна Сергея Ивановича, действующего на основании Устава Общества.

Число принадлежащих голосов: 82,56%, что соответствует 39 945,7 кв.м. общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности на дату проведения настоящего собрания.

2. Приглашенные лица:

2.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой №31» в лице директора Иванюка Александра Леонидовича, действующего на основании Устава Общества и оказывающей услуги по управлению многоквартирным домом №26 по улице Крылова в городе Сургуте, на основании протокола общего собрания собственников помещений №1 от 20.11.2012г (далее по тексту – Управляющая организация).

2.2. Сторожук Николай Каллиникович (02.06.1958 года рождения, вид на жительство лица без гражданства серия 80 номер 1417708 выдан УФМС России по Ханты-Мансийскому АО-Югре, дата выдачи 07.09.2012г, действителен по 07.09.2017г, зарегистрирован по месту жительства: пер.Солнечный, дом 6, город Сургут, Тюменская область, Россия), являющийся одним из владельцем инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория».

Повестка дня:

I. Об аренде системы видеонаблюдения и помещения для размещения контрольно пропускного пункта, а также утверждение ежемесячной платы для их содержания и эксплуатации.

II. Закрепление состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация будет осуществляться управление.

III. О пользовании общим имуществом многоквартирного дома, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

IV. Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

V. О реконструкции многоквартирного дома, а также о переустройстве и/или перепланировке помещений в многоквартирном доме.

VI. Утверждение правил пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, а также о соблюдении общественного порядка.

VII. О проведении работ на придомовой территории многоквартирного дома.

VIII. О месте хранения протокола собрания собственников помещений многоквартирного дома.

IX. О наделении Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в суд в защиту интересов собственников помещений многоквартирного дома.

Общая площадь помещений (жилых) в многоквартирном жилом доме №26 по улице Крылова в г.Сургуте Тюменская область, на дату проведения настоящего собрания, и на которые зарегистрированы права собственности, составляет 48 382,5 кв.м., то есть 100%.

Собственникам помещений, принявшие участие в настоящем собрании, принадлежит на праве собственности жилые помещения общей площадью 39 945,7 кв.м., что составляет 82,56% от 48 382,5 кв.м.

При этом 2/3 голосов от 48 382,5 кв.м. равняются 32 255 кв.м. или же 66,66%.

Таким образом, общее количество голосов собственников, принявших участие в собрании, составляет более 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, на дату проведения настоящего собрания.

Согласно ст.45, 46, 48 Жилищного кодекса РФ собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Многоквартирный жилой дом №26 по улице Крылова в городе Сургуте Тюменской области далее по тексту именуется в том числе – *Многоквартирный дом.*

Внеочередное общее собрания собственников помещений открыл Горкун Сергей Иванович,

- предлагаю присутствующим высказать свои пожелания об избрании на место председателя и секретаря настоящего собрания;

Иванюк А.Л. предложил на место председателя настоящего собрания избрать Горкуна Сергея Ивановича, а на место секретаря Сторожука Николая Каллиниковича.

Голосовали: «За» - 82,56 %, «Против» - 0 %, «Воздержались» 0 %.

Постановили: Избрать Председателем внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Гокуна С.И., а секретарём собрания Сторожука Н.К.

1. Слушали по первому вопросу:

- выступал Горкун С.И. с предложением взять в аренду систему видеонаблюдения, в целях установки видеонаблюдения на придомовой территории многоквартирного дома, а также арендовать помещение (движимое имущество) для размещения контрольно пропускного пункта в целях осуществления контроля за въездом/выездом на придомовую территорию многоквартирного дома. Уполномоченным лицом по заключению соответствующих договоров аренды является Управляющая организация. В связи с этим необходимо дополнительно включить в размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома, ранее утверждённые протоколом №1 от 20.11.2012г, плату за содержание системы видеонаблюдения и за содержание контрольно пропускного пункта.

- выступал Иванюк А.Л. расчет платы за содержание системы видеонаблюдения и за содержание контрольно пропускного пункта будет выполнен, но позже.

- выступал Горкун С.И., так как установка видеонаблюдения и контрольно пропускного пункта, по сути, является дополнительными услугами, то и утверждение размера платы должно происходить на собрании собственников помещений многоквартирного дома. Следовательно, вопрос о плате за содержание системы видеонаблюдения и за содержание контрольно пропускного пункта на сегодняшнем собрании не может быть решён.

Голосовали: «За» - 0 %, «Против» - 82,56 %, «Воздержались» 0 %.

Постановили:

Вопрос по аренде системы видеонаблюдения, в целях установки видеонаблюдения на придомовой территории многоквартирного дома, а также аренде помещения (движимое имущество) для размещения контрольно пропускного пункта, в целях осуществления контроля за

въездом/выездом на придомовую территорию многоквартирного дома, не утверждён.

2. Слушали по второму вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением дополнительно настоящим протоколом закрепить состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация будет осуществлять управление.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Закрепить состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация будет осуществляться управление, согласно **Приложения №1** к настоящему протоколу.

3. Слушали по третьему вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением принять решение о пользовании общим имуществом многоквартирного дома, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Также предлагаю линию электропередачи 0,4кВ, относящуюся к наружным электрическим сетям, сдать третьему лицу в аренду, это позволит уменьшить расходы собственников помещений многоквартирного дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Учитывая, что в многоквартирном доме имеются, в том числе и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, считаю необходимым разграничить между собственниками жилых помещений (квартир) и собственниками нежилых помещений (встроенно-пристроенные) пределы пользования стоянками автотранспорта, расположенные вокруг многоквартирного дома.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Пользование мусоропроводом многоквартирного дома: во избежание засорения мусоропровода, в результате скидывания в него крупногабаритного строительного мусора, ввести ограничение пользования им, а именно заблокировать камеры мусороприемников. Период ограничения пользования: до принятия собственниками помещений в многоквартирном доме отменяющего решения, а при отсутствии оногo максимальный срок ограничения установить 2 (два) года с момента принятия настоящего решения.

Линию электропередачи 0,4 кВ сдать в аренду третьему лицу со следующими существенными условиями: цена договора аренды – 7 776 (семь тысяч семьсот семьдесят шесть) рублей ежемесячно без учёта НДС, при этом цена может меняться как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в зависимости от согласованного размера арендной платы Региональной энергетической комиссией; срок аренды – на неопределённый срок. В связи с этим исключить из размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома, ранее утверждённую протоколом №1 от 20.11.2012г, плату за содержание наружных сетей электроснабжения.

Разрешить собственнику (-ам) встроенно-пристроенных помещений общественного назначения в многоквартирном доме размещать, без взимания платы, наружную рекламу с установкой рекламных конструкций на стенах этих встроенно-пристроенных помещений, при наличии соответствующих согласований с муниципальными органами местного самоуправления.

Глухие стены многоквартирного дома, стены машинных отделений лифтов, крыша (кровля) многоквартирного дома, передаются в безвозмездное временное пользование сроком на 49 (сорок девять) лет застройщику многоквартирного дома (ООО «Сибпромстрой» ИНН 8602248130, расположенного по адресу: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Базовая, д.6) (*по тексту – застройщик*), для размещения наружной рекламы с установкой рекламных конструкций, при наличии соответствующих согласований с муниципальными органами местного самоуправления, с правом передачи в аренду (субаренду) третьим лицам.

Разрешить собственникам технических помещений на верхних этажах многоквартирного дома осуществлять работы по прокладке фидерной трассы по парапетным стенкам и установку антенн на кровле многоквартирного дома, при условии согласования с Роспотребнадзором, а также разрешить подключение к источникам электроснабжения (ВРУ), распределительным щитам, в целях размещения в этих технических помещениях узлов связи.

✓ Стоянка автотранспорта со стороны ул. Крылова (подъезды с №№ 5 по 9), предназначена для кратковременной стоянки транспортных средств, как жителей дома, их гостей, так и для посетителей и владельцев встроенно-пристроенных помещений.

Стоянка автотранспорта во дворе многоквартирного дома предусмотрена, для кратковременной стоянки (парковки) транспортных средств только собственников (жильцов) жилых помещений (квартир) многоквартирного дома и их гостей.

Стоянка автотранспорта со стороны ул. 33 «З» (подъезды с №№ 1 по 3) (далее – *Гостевая стоянка для встроенно-пристроенных помещений*), расположенная вне дворовой жилой части многоквартирного дома, закреплена и предназначена для обслуживания встроенно-пристроенных помещений общественного назначения (для кратковременного размещения автотранспорта работников этих встроенно-пристроенных помещений, для посетителей встроенно-пристроенных помещений, для разгрузки/погрузки материалов, продукции предназначенных для этих нежилых помещений, и т.п.). Не допускается размещение, на Гостевой стоянке для встроенно-пристроенных помещений, личного автотранспорта собственниками жилых помещений (квартир), их гостей, нанимателей, без согласия собственника (-ов) этих встроенно-пристроенных помещений. Расходы по содержанию Гостевой стоянки для встроенно-пристроенных помещений, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за эту автостоянку несут только собственники (арендаторы) встроенно-пристроенных помещений.

4. Слушали по четвёртому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением принять решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Лицом, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), является Управляющая организация – ООО «Сибпромстрой №31», с учётом условий, определённых настоящим протоколом.

5. Слушали по пятому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением о разрешении реконструкции в многоквартирном доме, а также о разрешении переустройства и/или перепланировки помещений в многоквартирном доме.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Разрешить проведение реконструкции встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, в том числе устройство дебаркадера. Разрешается расширение/уменьшение входных групп (крылец) встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, а также другие работы затрагивающие фасад встроенно-пристроенных помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома в пределах расположения встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома). Такие работы проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры.

Разрешается переустройство и/или перепланировка жилых помещений в многоквартирном доме, в том числе затрагивающая несущие элементы в жилых помещениях, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, изменение схемы расположения отопительной системы и замена приборов отопительной системы в помещениях, а также другие работы затрагивающие фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), которые должны быть проведены с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры.

В случае проведения работ в связи с реконструкцией, переустройством и/или перепланировкой помещений многоквартирного дома, с отступлениями от согласованного и утвержденного проекта, такие работы производятся с их дополнительным согласованием и утверждением с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры в соответствии с законодательством РФ.

В любом случае работы в связи с реконструкцией, переустройством и/или перепланировкой помещений многоквартирного дома, должны производиться с обязательным предварительным уведомлением Управляющую организацию о начале проведения таких работ с приложением копий согласованных документов.

Время проведения таких работ: в соответствии с действующим законодательством РФ.

Вывоз строительного мусора, при проведении работ, в связи с реконструкцией, переустройством и/или перепланировкой помещений многоквартирного дома, производится собственными силами собственника (-ов) помещений (жилых и нежилых) (производящих такие работы) или Управляющей организацией, но в любом случае за счёт такого собственника.

Запрещается демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность, в том числе путём встраивания в них принудительных вентиляторов или каких-либо иных предметов. Также запрещается: пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках; присоединять к вентиляционному стояку вытяжки мощностью более 60м³/час; пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации).

При проведении строительно-отделочных работ, собственники помещений в многоквартирном доме и их работники должны выполнять в том числе правила производства работ, согласно **Приложения №2** к настоящему протоколу.

6. Слушали по шестому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением об утверждении правил пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, а также о соблюдении общественного порядка.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Утвердить правила пользования жилыми помещениями, согласно **Приложения №3** к настоящему протоколу.

Помещения в многоквартирном доме используются только по их целевому назначению, с соблюдением норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, а также наниматели, арендаторы и иные третьи лица, находящиеся в помещениях многоквартирного дома и/или на его придомовой территории, обязаны соблюдать общественный порядок (**Приложения №4** к настоящему протоколу).

7. Слушали по седьмому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением разрешить Управляющей организации проводить работы, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Разрешить управляющей организации проводить работы, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома, с соблюдением требований законодательства РФ.

8. Слушали по восьмому вопросу: выступал Горкун С.И.: местом хранения настоящего протокола определить офис Управляющей организации – г.Сургут, ул.Крылова, д.26.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Местом хранения протокола настоящего собрания собственников помещений многоквартирного дома определили адрес офиса Управляющей организации - г.Сургут, ул. Крылова, д.26.

9. Слушали по девятому вопросу: выступал Горкун С.И. с предложением наделить Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в суд в защиту интересов собственников помещений многоквартирного дома.

Голосовали: «За» - 82,56%, «Против» - 0%, «Воздержались» 0%.

Постановили:

Наделить Управляющую организацию правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, в том числе в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в судебные органы для защиты интересов собственников помещений многоквартирного дома, быть истцом, ответчиком в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, мировых судах) со всеми права и полномочиями стороны по делу.

Настоящими правами и полномочиями Управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений многоквартирного дома, в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома третьими лицами и/или самими собственниками помещений, а также в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой арендных платежей по аренде общего имущества многоквартирного дома, а также в связи с неуплатой/несвоевременной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

Настоящий протокол составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, один экземпляр для ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория» и один экземпляр для хранения в Управляющей организации. При этом копия протокола должна быть вывешены в подъездах многоквартирного дома на первых этажах.

Председатель собрания:



Подписи:

Горкун С.И.,
генеральный директор ООО «УК «Центр Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СПС Югория»

Секретарь собрания:

Сторожук Н.К.