

ПРОТОКОЛ № 1
общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 39
по ул. Университетская в г.Сургуте Тюменская область

Место проведения собрания: 628426, Российская Федерация, Тюменская область, г.Сургут, ул.Базовая, 6. **Дата проведения собрания:** «20» февраля 2012 года.

Присутствовали:

1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме № 39 по улице Университетская в городе Сургуте Тюменской области (далее по тексту – «*Собственники помещений*»):

- владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сибпромстрой Югория», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, чьи интересы представляет **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сибпромстрой Югория»** (ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, 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 заместителя генерального директора Петриной Иры Петровны, действующей на основании нотариальной доверенности 86 АА 0556106.

2. Приглашенные лица:

Директор ООО «Сибпромстрой №25» - Нагуманова Вера Борисовна, действующая на основании Устава Общества.

Повестка дня:

- I. О выборе способа управления жилым домом.
- II. О выборе управляющей компании.
- III. О сроках управления домом и сроках заключения договора на управление.
- IV. О месте хранения протоколов общего собрания собственников помещений дома.
- V. Об оплате жилищно-коммунальных услуг и его перечне.
- VI. Утверждение договора управления многоквартирным домом.
- VII. Об аренде общедомового имущества многоквартирного дома и размещении рекламы.
- VIII. О размещении узлов связи.
- IX. Определение круга лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников многоквартирного дома (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).
- X. О местах стоянок автотранспорта.
- XI. О перечне имущества многоквартирного дома и имуществе не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.
- XII. О формировании земельного участка под многоквартирным домом.
- XIII. О реконструкции многоквартирного дома.
- XIV. О работах по переустройству и/или перепланировке помещений в многоквартирном доме.
- XV. О проведении работ на придомовой территории многоквартирного дома.
- XVI. О правилах пользования жилыми помещениями и соблюдения общественного порядка собственниками (в том числе нанимателями, арендаторами и иными третьими лицами) помещений многоквартирного дома.
- XVII. О проведении строительно-отделочных работ в жилых помещениях.

Собственники помещений на дату проведения собрания, являются единственными собственниками жилых и нежилых помещений в **многоквартирном жилом доме №39 по улице Университетская** в г.Сургуте Тюменская область (далее по тексту – **Многоквартирный дом**),

введённого в эксплуатацию и на которое зарегистрировано право собственности в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (*приложение №1*).

Таким образом, общее количество голосов – 100%. Согласно ст.45, 46, 48 Жилищного кодекса РФ собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

По результатам рассмотрения вопросов повестки дня были приняты единогласно решения:

По первому вопросу: Выбрать способом управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

По второму вопросу:

Выбрать управляющей организацией по управлению многоквартирным домом – Общество с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой №25» (ИНН 8602021517, КПП 860201001, юридический адрес: 628426, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул.Базовая, 6) (*далее по тексту – Управляющая организация*).

По третьему вопросу:

Срок управления домом Управляющей организацией - 5 (пять) лет, с даты подписания соответствующего договора на управление. Данный срок, является и сроком действия договора на управление.

По четвёртому вопросу:

Установить местом хранения решений, протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома – офис Управляющей организации по адресу: 628400, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Университетская, 31 (двухэтажное офисное здание во дворе дома). Изменение адреса офиса, указывается в счете-извещении, который управляющая организация ежемесячно выставляет собственникам помещений для оплаты услуг ЖКХ.

По пятому вопросу:

1. Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению многоквартирным домом, а также размер платы за содержание общего имущества собственников и размер оплаты коммунальных услуг, устанавливается в соответствии с составом, периодичностью и размером оплаты выполнения таких работ (услуг) в соответствии актами, принятыми органом местного самоуправления (Постановлениями администрации г.Сургута № 3721 от 3 октября 2008 г., №3851 от 16.10.2008г), действующими на момент проведения настоящего собрания, с применением управляющей организацией новых норм и тарифов, в случае переиздания вышеуказанных нормативных документов, внесения в них изменений или принятия новых актов, устанавливающих иные нормы и тарифы, с учётом *приложения №2* к настоящему протоколу.

2. Установить перечень размера платы за содержание и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме, за текущее обслуживание и текущий ремонт лифтов, платы за услуги по размещению ТБО, согласно *приложения № 2* к настоящему протоколу.

3. Утвердить дополнительные услуги согласно *приложение № 2* к настоящему протоколу.

4. Управляющая организация обязана ежемесячно производить перерасчет платы за потреблённую теплоэнергию в многоквартирном доме. Результаты такого перерасчета, до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, доводятся в счетах-извещениях.

По шестому вопросу:

Утвердить договор управления многоквартирным домом (*приложение №3* к настоящему протоколу).

По седьмому вопросу:

Разрешить застройщику многоквартирного дома (ООО «Сибпромстрой» ИНН 8602248130 (далее по тексту – застройщик)) использовать (аренда без взимания арендной платы) сроком на 49 (сорок девять) лет: глухие стены дома, стены машинных отделений лифтов, крышу (кровлю) дома, для размещения наружной рекламы с установкой рекламных конструкций, при наличии соответствующих согласований с муниципальными органами местного самоуправления.

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

По восьмому вопросу:

Разрешить арендаторам помещений узлов связи осуществлять работы по прокладке фидерной трассы по парапетным стенкам и установку антенн на кровле здания при условии согласования с Роспотребнадзором, а также подключение к источникам электроснабжения (ВРУ), распределительным щитам.

По девятому вопросу:

Управляющая организация уполномочивается на заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

По десятому вопросу:

1. Гостевая стоянка автотранспорта, расположенная вне дворовой жилой части дома, то есть располагающаяся со стороны встроенных помещений общественного назначения многоквартирного дома, закреплена и предназначена для обслуживания встроенных помещений общественного назначения (для кратковременного размещения автотранспорта работников встроенных помещений общественного назначения, для посетителей, для разгрузки/погрузки материалов, продукции и т.п.). Точные координаты земельного участка предназначенного под гостевую стоянку автотранспорта подлежат определению согласно документов оформленных после формирования земельного участка под многоквартирный дом.

Размещение личного автотранспорта собственниками жилых помещений (квартир) на гостевой стоянке автотранспорта, предназначенной для обслуживания встроенных помещений общественного назначения, не допускается без согласия собственника (-ов) этих встроенных помещений общественного назначения.

Расходы по содержанию гостевой стоянки автотранспорта, предназначенной для обслуживания встроенных помещений общественного назначения, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за эту автостоянку несут собственники (арендаторы) встроенных помещений общественного назначения в этом доме.

При этом собственники жилых помещений не несут расходы по оплате за содержание (уборка, озеленение и другие услуги) территории гостевой стоянки автотранспорта, предназначенной для обслуживания встроенных помещений общественного назначения, при наличии документов подтверждающих оформление собственниками встроенных помещений земельного участка под гостевую стоянку автотранспорта.

2. Во дворе многоквартирного дома (т.е. со стороны подъездов в жилую часть многоквартирного дома) предусмотрены места кратковременной стоянки автотранспорта, которые предназначены для кратковременной парковки транспортных средств (не более 3 (трёх) часов в сутки) собственников (жильцов) жилых помещений (квартир) многоквартирного дома и их гостей.

По одиннадцатому вопросу:

В состав общедомового имущества не входит имущество, указанное в **приложении №4** к настоящему протоколу.

По двенадцатому вопросу:

В связи с окончанием строительства многоквартирного дома, вводом его в эксплуатацию и регистрацией права собственности решили:

- сформировать земельный участок под многоквартирным домом (межевание, постановка на кадастровый учет), с выделением земельного участка под гостевую стоянку автотранспорта для обслуживания встроенных помещений многоквартирного дома.

По тринадцатому вопросу:

Разрешается: проведение реконструкции встроенных помещений общественного назначения многоквартирного дома, в том числе устройство дебаркадера; обустройство помещений для размещения узлов сотовой связи в лестнично-лифтовых клетках последних этажей многоквартирного дома; размещение антенн сотовой связи на кровле многоквартирного дома, а также прокладка фидерной трассы по парапетным стенкам; установка забора отделяющего дворовую часть многоквартирного дома; установка помещений поста охраны.

По четырнадцатому вопросу:

1. Переустройство и/или перепланировка жилых помещений, 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), проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры.

2. Разрешается расширение/уменьшение входных групп (крылец) во встроенные помещения общественного назначения, а также другие работы затрагивающие фасад встроенных помещений общественного назначения и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома в пределах территории встроенных помещений общественного назначения). Такие работы проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с соответствующими государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры.

3. В случае проведения работ, указанных в пунктах 1 и 2 по тринадцатому вопросу, 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.

4. В любом случае работы, указанные в пунктах 1 и 2 по тринадцатому вопросу, должны производиться с обязательным уведомлением управляющей организации о начале проведения таких работ с приложением копий согласованных документов.

5. Время проведения работ, указанных в пунктах 1, 3 настоящего вопроса: в соответствии с действующим законодательством РФ.

Вывоз строительного мусора, при проведении работ, указанных в пунктах 1, 2 настоящего вопроса, производится собственными силами собственника (-ов) помещений (жилых и нежилых) (производящих такие работы) или управляющей организацией, но за счёт такого собственника.

По пятнадцатому вопросу:

Настоящим протоколом собственник помещений в многоквартирном доме разрешает управляющей организации проводить работы, в том числе земляные, на придомовой территории многоквартирного дома.

По шестнадцатому вопросу:

Собственники помещений в многоквартирном доме, а также наниматели, арендаторы и иные третьи лица обязаны использовать помещения по их целевому назначению с соблюдением норм и правил, установленных законодательством РФ, а также с соблюдением общественного порядка (*приложения № 5, 6* к настоящему протоколу).

По семнадцатому вопросу:

Строительно-отделочные работы в жилых помещениях проводятся с соблюдением положений, указанных в следующих документах:

- порядок проведения и перечень работ в квартире;
 - регламент выполнения отделочных, строительных и специализированных работ собственником квартиры;
 - перечень машин, инструмента и инвентаря для строительных и специальных работ;
 - таблица загрузки расфасованных строительных материалов на один подъем лифта;
 - инструкция по использованию пластиковых окон.
- Указанные документы, переданы застройщиком многоквартирного дома в Управляющую организацию.

Также при проведении строительно-отделочных работ собственники помещений и их работники должны выполнять правила производства ремонтных работ в помещении (**Приложение №7** к настоящему протоколу).

При продаже собственником жилого помещения третьему лицу, то собственник обязан проинформировать это третье лицо (нового собственника жилого помещения) о наличии таких документов, а также о наличии иной исполнительной документации на помещение, которая разрабатывалась собственником такого помещения самостоятельно.

Настоящий протокол составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, один экземпляр для ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ Н «Сибпромстрой Югория», а другой для хранения в управляющей организации - ООО «Сибпромстрой №25».

Домовладелец:
ООО «УК «Центр Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ Н «Сибпромстрой Югория»
Зам.генерального директора



Петрина И.П.

Директор ООО «Сибпромстрой №25»



Нагуманова В.Б.