

ПРОТОКОЛ № 3 от 10.04.2026 года
единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Югорский тракт, дом 48/2
проводимого в форме общего собрания в очной форме 10.04.2026 года.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Сибпромстрой Югория» (сокращённое наименование ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», ОГРН 1107746172907; ИНН 7701868359, КПП 503201001, адрес местонахождения: 143002, Россия, Московская область, город Одинцово, улица Западная, д. 7, оф.1, 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 Грачевой Иры Петровны, действующей на основании устава (далее по тексту именуемое Единственный Собственник).

Дата проведения собрания: 10.04.2026 года в 11 часов 00 минут.

Дата составления настоящего протокола: **10.04.2026 г.**

Место проведения собрания: 143002, РФ, Московская область, г.Одинцово, ул.Западная, д.7, офис 1

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, Югорский тракт, дом 48/2 (далее также может именоваться – МКД и/или многоквартирный дом) проведено в форме очного голосования.

Присутствовали на собрании:

1. Собственники помещений МКД: Единственный Собственник, который владеет на праве собственности помещениями в МКД общей площадью 23 425 кв.м., в том числе: жилые помещения (квартиры №№ с 1 по 336) площадью 22 229,6 кв.м. (без учёта площади балконов, лоджий, веранд и террас), а также нежилые помещения общей площадью 1195,4 кв.м., на которые зарегистрировано право собственности на момент проведения настоящего собрания. Сведения о регистрации права собственности Единственного Собственника на помещения в МКД, указаны в **Приложении № 1** к протоколу №1 от 21.02.2025 г.

2. Приглашенные лица: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001, адрес местонахождения офиса: 628426, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Базовая, д.6), в лице представителя Попушой Александра Владимировича, действующего на основании доверенности №766 от 01.01.2026 г., Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 30.10.2017 г № 305 выданной органом: Жилстройнадзор Югры.

МКД ведён в эксплуатацию согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2024 г. №86-10-54-2024, выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

На момент проведения настоящего собрания Единственному Собственнику на праве собственности принадлежат помещения в МКД общей площадью 23 425 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов помещений в МКД, на которые зарегистрировано право собственности или 100% голосов от общего количества голосов всех помещений в МКД. В связи с этим, кворум для принятия решений имеется. Настоящее общее собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

В тексте настоящего протокола при использовании словосочетания:

- «Протокол №1» понимается – Протокол №1 единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Югорский тракт, дом 48/2, проводимого в форме общего собрания в очной форме 21.02.2025 года.

- «Протокол №2» понимается – Протокол №2 единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, Югорский тракт, дом 48/2, проводимого в форме общего собрания в очной форме 04.12.2025 года.

- «Пользователь помещения» понимается - лицо, которому Помещение не принадлежит на праве собственности и которое постоянно/временно проживает в Помещении и/или пользуется на ином основании, в том числе на основании договоров аренды, найма, социального найма.

ООО УК «Система», подписывая настоящий протокол, тем самым подтверждает своё согласие с принятыми Единственным Собственником решениями, оформленными настоящим протоколом.

Повестка дня:

1. Установка системы домофонии и видеонаблюдения. Определение лица, за чей счёт устанавливается СКУД и за чей счёт осуществляется эксплуатация и содержание. Включение в состав общего имущества МКД системы домофонии.
2. Определение места для складирования ТКО собственниками помещений в МКД и установление платы за его содержание.
3. Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
4. Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание жилого помещения.
5. Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения нормативов потребления коммунального ресурса, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
6. Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.
7. Принятие решения о наделении управляющей организации полномочиями принимать решения, а также представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, а также о наделении полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД.
8. Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.
9. Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД
10. Переустройство, перепланировка помещений МКД.
11. Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельном участке под МКД.
12. Объединение МКД с другими зданиями, строениями в жилой комплекс, организация парковки и движения транспорта по территории жилого комплекса, пользование объектами благоустройства, утверждение правил проживания на территории жилого комплекса.
13. Утверждение стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.
14. Состав общего имущества МКД
15. Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД
16. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом

Учитывая, что на момент проведения настоящего собрания собственников помещений в МКД, ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «СПС Югория» является единственным собственником всех помещений в МКД, а также руководствуясь положениями п.7 ст.46 Жилищного кодекса РФ решения по вопросам повестки дня настоящего собрания собственников помещений в МКД, принимаются Единственным Собственником единолично и оформляются настоящим протоколом.

Обязанности председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания и обязанности лица для подсчёта голосов на общем собрании, Единственный Собственник выполняет самостоятельно.

№	Решения по вопросам повестки дня
1.	Вопрос № 1: Установка системы домофонии и видеонаблюдения. Определение лица, за чей счёт устанавливается СКУД и за чей счёт осуществляется эксплуатация и содержание. Включение в состав общего имущества МКД системы домофонии.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Поручить Управляющей организации своими силами и/или с привлечением третьих лиц установить в местах общего пользования МКД систему домофонии (далее – Система контроля и управления доступом или сокращённо СКУД), в целях благоустройства МКД и контроля доступа в подъезды собственниками/жильцами помещений в МКД. Система домофонии устанавливается на входных дверях в подъезды МКД с разводкой инженерной части. Установка абонентского устройства (далее - трубка)

	<p>домофонии внутри индивидуального жилого помещения (далее - квартира) МКД, осуществляется обслуживающей организацией на основании письменного соглашения, заключаемого с собственниками квартир МКД за дополнительную плату, которая взимается одновременно. Размер дополнительной платы устанавливается обслуживающей организацией самостоятельно и указывается в соглашении, заключаемом с собственником квартиры. Замена трубки домофона, установленной внутри квартиры, производится обслуживающей организацией по заявке собственника квартиры и за счёт этого собственника, согласно прейскуранту цен, установленного обслуживающей организацией.</p> <p>Определить, что система домофонии устанавливается за счёт Управляющей организации и/или за счёт привлечённого ею третьего лица. Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, а также сети, необходимые для их функционирования, являются общедомовым имуществом, иное оборудование является собственностью лица, его установившего.</p> <p>Разрешить третьим лицам по согласованию с Управляющей организацией установить систему видеонаблюдения и иное оборудование в целях благоустройства МКД, контроля придомовой территории собственниками/жильцами помещений в МКД.</p> <p>Система видеонаблюдения: разрешить устанавливать видеокamеры в холле первого этажа каждого подъезда, на лифтовых площадках, межэтажных промежутках, возле телекоммуникационных шкафов, а также по периметру МКД на фасаде МКД с сопутствующей инженерной разводкой, обеспечивающей работу видеокamер и передачу видеосигнала в сети Интернет. Количество и состав системы видеонаблюдения определяется третьим лицом самостоятельно. Система видеонаблюдения устанавливается без установки абонентского устройства в квартирах собственников. Изображения с видеокamер выводятся в сети Интернет на сайте, адрес которого будет указан Управляющей организацией в едином платёжном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг (далее - ЕПД). Управляющая организация самостоятельно определяет сайт, на который будет осуществлён вывод видеосигнала для просмотра. Срок хранения видеозаписи 5 (пять) календарных дней. Предоставление фрагмента записи в электронном виде производится Управляющей организацией по письменной заявке собственника помещения и за дополнительную плату. Размер такой дополнительной платы Управляющая организация определяет самостоятельно.</p> <p>Определить, что система видеонаблюдения устанавливается за счёт третьего лица. Оборудование (видеокamеры, блоки питания, коммутаторы и т.п), инженерные сети (слаботочные сети) системы видеонаблюдения являются собственностью лица, установившего его за свой счёт.</p> <p>Эксплуатация и содержание (в том числе текущий ремонт) системы домофонии, системы видеонаблюдения (также по тексту – «содержание систем домофонии и видеонаблюдения»), за исключением установленного оборудования СКУД в жилых помещениях собственников, осуществляется за счёт собственников жилых помещений МКД.</p> <p>Плата за содержание систем домофонии и видеонаблюдения установлена Приложением №3 к настоящему протоколу и ежегодно с 01 апреля индексируется Управляющей организацией на величину роста индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год. Рост индекса определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России). Изменение платы на величину роста индекса потребительских цен в сторону увеличения производится не чаще одного раза в год. В случае внесения изменения в законодательные акты РФ относительно размера и/или порядка начисления НДС, размер платы за содержание систем домофонии и видеонаблюдения предусматривает увеличение на сумму увеличения НДС с момента вступления в силу положений законодательства РФ о таком изменении. Изменённый размер платы вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение размера платы, о чём указывается в платёжном документе.</p> <p>Магнитные ключи от СКУД выдаются один раз бесплатно по 1 штуке на одного собственника помещения.</p>
2.	<p>Вопрос № 2: Определение места для складирования ТКО собственниками помещений в МКД и установление платы за его содержание.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Для складирования твёрдых коммунальных отходов собственниками помещений в МКД определить контейнерную площадку для сбора твёрдых коммунальных отходов (ТКО). Место расположения контейнерной площадки указано в Приложении №2 к настоящему протоколу</p>
3.	<p>Вопрос № 3: Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию ООО УК «Система».</p>
4.	<p>Вопрос №4: Выбор приоритетного способа уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание помещения.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Выбрать приоритетный способ уведомления собственников помещений в МКД о наличии задолженности по плате за содержание помещения: посредством размещения информации на входной двери в подъезд многоквартирного дома, телефонного информирования собственников, передачи смс-сообщения по сети подвижной</p>

	радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя на номер, указанный собственником в листе ознакомления с договором управления МКД, заключённым с Управляющей организацией или через личный кабинет потребителя (т.е. собственника) в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Собственник помещения МКД обязан уведомить Управляющую организацию об изменении номера телефона, указанного в договоре управления МКД / об отсутствии телефонной связи, по которым предоставляется информация, в течение 3 (трёх) календарных дней с момента их изменения (отсутствия), либо уведомить об изменении заранее, с указанием даты введения в действие нового номера.
5.	Вопрос № 5: Утверждение порядка распределения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в размере превышения нормативов потребления коммунального ресурса, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Включить в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объёма коммунальных ресурсов (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение,), потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с учётом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД. Утвердить распределение объёма коммунального ресурса в размере превышения объёма коммунального ресурса (водоснабжение, электроснабжение, водоотведение,) в размере превышения объёма коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально размеру общей площади каждого помещения, принадлежащего на праве частной собственности.
6.	Вопрос № 6: Определение условий выполнения управляющей организацией дополнительных работ по устранению неисправностей общего имущества МКД и элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества МКД, не относящихся к текущему ремонту и не входящих в состав платы за содержание жилого помещения. Определение условий и порядка оплаты собственниками помещений в МКД таких дополнительных работ.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: 1) Определить, что к дополнительным работам по устранению неисправностей <u>общего имущества МКД и элементов благоустройства</u> , входящих в состав общего имущества МКД, которые не относятся к текущему ремонту и не входящих в состав стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД, относятся работы по устранению неисправностей общедомового имущества МКД вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов МКД (в том числе окна/двери помещений общего пользования, система рабочего и аварийного освещения, системы оповещения людей о пожаре, противопожарный трубопровод, система противодымной защиты (при наличии) вследствие пожаров, действий лиц (кража, вандальные действия и т.д.) и не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общедомового имущества МКД. 2) Стоимость таких дополнительных работ, оплачивают все собственники помещений в МКД в сроки, установленные для внесения платы за содержание жилого помещения. Основанием для начисления стоимости дополнительных работ является: дефектная ведомость, локальный сметный расчет, выполняемые управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД. Информация о необходимости выполнения дополнительных работ, доводится до собственников помещений в МКД путём размещения: на досках объявлений, на сайте управляющей организации. Стоимость дополнительных работ, для каждого собственника помещения в МКД рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД (т.е. пропорционально площади помещения, принадлежащего ему на праве собственности) и указывается в ЕПД отдельной графой «прочее». 3) Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общедомовому имуществу МКД, составляется управляющей организацией с подписью собственников не менее двух помещений в МКД, либо составляется управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. 4) В случае, если будет установлено лицо, виновное в причинении ущерба общедомовому имуществу МКД, расходы на дополнительные работы управляющая организация взыскивает с виновного лица.
7.	Вопрос № 7: Принятие решения о наделении управляющей организации полномочиями принимать решения, а также представлять интересы собственников помещений в МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, а также о наделении полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД.

	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Наделить управляющую организацию правом (полномочиями) принимать решения от имени собственников помещений в МКД, а также представлять интересы собственников помещений МКД в их отношениях с третьими лицами в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ и органах местного самоуправления, осуществляющих оказание государственных и муниципальных услуг по согласованию перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения.</p> <p>Наделить управляющую организацию специальными полномочиями обращаться в контролирующие (надзорные), правоохранительные, судебные органы, органы прокуратуры, службу судебных приставов, иные органы, для защиты интересов собственников помещений МКД, быть истцом, административным истцом, ответчиком, третьим лицом в судах (арбитражных, судах общей юрисдикции, административных судах, мировых судах) со всеми правами и полномочиями стороны по делу. Указанными правами и полномочиями управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений МКД, в случае причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за пользование общим имуществом МКД и/или платы за содержание жилого помещения, в целях истребования земельного участка придомовой территории МКД из чужого незаконного владения, о демонтаже (сносе) некапитальных нестационарных сооружений, в том числе нестационарных торговых объектов с придомовой территории МКД.</p>
8.	<p>Вопрос № 8: Определение лица, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД и определение условий таких договоров.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Определить управляющую организацию – лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества МКД: аренды, оказания услуг, размещения оборудования, на размещение рекламы, на размещение антенн сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (далее также по тексту протокола могут именоваться – договоры на пользование общим имуществом МКД).</p> <p>Указанное право не подразумевает обязанность управляющей организации заключать договоры на пользование общим имуществом МКД с каждым, кто обратился в управляющую организацию с соответствующим заявлением и документами.</p> <p>Лицо, которому управляющая организация дала согласие на размещение рекламы, рекламных конструкций, антенн сотовой связи, телекоммуникационного оборудования и линий связи, Интернета, телевидения, обязано до заключения договора на пользование общим имуществом МКД предварительно получить все необходимые согласования (разрешения) с государственными органами, органами субъекта РФ, органами местного самоуправления, если такое согласование и/или получение разрешений требуется в силу закона. Отсутствие таких положительных согласований (разрешений) является самостоятельным основанием для отказа в заключении договора на пользование общим имуществом МКД.</p> <p>Договоры на пользование общим имуществом МКД заключаются на срок не более 5 (пяти) лет с правом заключения нового договора на новый срок на тех же условиях (в том числе путём их пролонгации), при надлежащем выполнении арендатором своих обязанностей, если собственниками помещений МКД не будет принято иное решение. Общее имущество МКД по договорам на пользование общим имуществом МКД передаётся только во временное пользование. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке один раз в год увеличивать размер платы по договору на пользование общим имуществом МКД на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год, без согласования с собственниками помещений в МКД. Другие условия договоров на пользование общим имуществом МКД, в том числе условия о размере платы, управляющая организация устанавливает самостоятельно без согласования с собственниками помещений в МКД.</p> <p>Лицо, которое использовало общее имущество МКД, в любом случае обязано после прекращения его использования, произвести за свой счет восстановительные работы (если они требуются) общего имущества МКД в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны сотовой связи, иного оборудования, в том числе, но не исключая и другие восстановительно-ремонтные работы: восстановить фасад, утепление наружных стен, восстановить кровлю и провести другие необходимые работы, определяемые совместно с управляющей организацией.</p>
9.	<p>Вопрос № 9: Распределение дохода, полученного от использования общего имущества МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Доходы, полученные от использования общего имущества МКД распределять следующим образом: 30% на администрирование управляющей организации (на правовое и бухгалтерское сопровождение договоров на пользование общим имуществом МКД); 70% управляющая организация использует на содержание общего имущества МКД, а в случае наличия задолженности по оплате за поставленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД (вода, тепло, свет, канализация, за содержание</p>

общего имущества МКД, образовавшуюся в результате несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание жилого помещения собственниками помещений в МКД, управляющая организация вправе направить эти 70% дохода на погашение такой задолженности и/или начисленной ресурсоснабжающими организациями неустойки (пени, штрафы), до момента полного погашения задолженности. В случае, если задолженность в течение отчётного периода (календарный год) не погашена в полном объёме, денежные средства, полученные от использования общего имущества за отчётный период, направляются на погашение задолженности и не учитываются в следующем отчетном периоде.

10. Вопрос № 10: Переустройство, перепланировка помещений МКД.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

I. Собственники помещений не вправе без согласования в установленном порядке с компетентными органами:

- производить переустройство и/или перепланировку в жилом помещении (Квартире) (Глава 4 Жилищного Кодекса РФ);
- устраивать проёмы, отверстия в несущих конструкциях МКД, производить расширение, перенос дверных проёмов в несущих конструкциях внутри жилого помещения, а также делать дополнительные штрабы в несущих конструкциях МКД, так как это может привести к уменьшению прочности несущих конструкций МКД. Под несущими конструкциями понимаются в том числе плиты перекрытия, стеновые плиты. Помимо согласования с органами, предусмотренными жилищным законодательством, в обязательном порядке требуется положительное согласование с управляющей организацией и проектной организацией (разработчик проектной документации на МКД – ООО «Проектстройконструкция», ИНН 8602290904), либо другой проектной организацией, имеющей необходимые допуски и разрешения;

Замена обогревающих элементов производится с соблюдением технических параметров отопительной системы в целом по МКД и, в частности, в квартире с предварительным положительным согласованием управляющей организацией МКД, проектной организацией, и на проведение такого переустройства Квартиры должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в установленном законом порядке (ст. ст. 44 - 48 ЖК РФ).

При переустройстве помещений в МКД не допускается в том числе: ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан, нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

Запрещается в жилых помещениях в любом случае:

- размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается;
- объединение жилых помещений с лоджией;
- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность;
- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;
- ставить на вентиляционное отверстие какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе системы вентиляции в жилом помещении на режиме «прветривание»;
- устанавливать вытяжки с механическим побуждением на последних верхних этажах МКД. На других этаж можно устанавливать на кухне вытяжки объёмом до 60 м³/час;
- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации);
- производить любые виды переустройства, включая перенос, замену, видоизменение и т.д., элементов внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, включённых в состав общего имущества МКД (стояки, а также другое оборудование, расположенное на этой системе);
- осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) вентиляции и кондиционирования, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок), колоннах;
- демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения;
- демонтировать материал утепления и/или облицовочный материал фасада МКД;
- переоборудование и перепланировка жилых помещений, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;
- перепланировка жилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартир;
- перенос приборов отопления, подключённых к системе отопления, на лоджии;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- проводить в квартире и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев,

предусмотренных настоящим решением;

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан.

В соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств. Также не допускается перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан МКД или квартиры (п.1.7.2, п.1.7.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г № 170).

2. Собственникам нежилых помещений, расположенных на нижних этажах МКД (далее в настоящем вопросе - нежилые помещения) разрешить проведение реконструкции, переустройство, перепланировку нежилых помещений, в том числе:

- разрешить расширение / уменьшение и устройство дополнительных входных групп (дверных проёмов и крылец) нежилых помещений;
- разрешить устройство технологических отверстий/проёмов наружных стен нежилых помещений, а также другие работы, затрагивающие фасад этих нежилых помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, включая рекламные конструкции и наружные блоки кондиционеров, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада МКД в пределах расположения таких нежилых помещений);
- разрешить обустройство пешей дорожки к входным группам нежилых помещений;
- разрешить обустройство на территории МКД (по согласованию с Управляющей организацией) мест складирования твёрдых коммунальных отходов; *(в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690-88 и СанПиН 2.1.3684-21).*
- разрешить размещение наружных блоков холодильного оборудования на территории МКД; *(в соответствии с требованиями СП 51.13330.2011 Защита от шума.)*
- разрешить реконструкцию входных групп нежилых помещений, включая устройство дополнительных тамбуров в границах помещения;

-Разрешить собственнику нежилого помещения самостоятельно и / или с привлечением третьих лиц, в целях увеличения подводимой электрической мощности для нежилого помещения МКД: производить прокладку дополнительных кабельных линий к МКД/к нежилому помещению; размещать принимающие ВРУ непосредственно в нежилом помещении МКД; реконструировать (увеличивать мощность) насосной станции холодного водоснабжения МКД, либо выполнять прокладку дополнительных линий водоснабжения к МКД и размещать дополнительное насосное оборудование непосредственно в нежилом помещении; выполнять прокладку дополнительных сетей водоотведения нежилого помещения в общедомовой колодец с устройством жироловушек и иного, предусмотренного соответствующей проектной документацией, оборудования; *(по согласованию с РСО)* разрешить размещение телекоммуникационного оборудования на кровле МКД с устройством ответвляющих сетей связи через места общего пользования либо под вентилируемым фасадом (по согласованию с Управляющей организацией); разрешить производить реконструкцию общедомовых сетей, находящихся внутри нежилых помещений, в установленном законодательством порядке и с согласия / силами управляющей компании МКД.

Собственники/арендаторы нежилых помещений МКД должны обеспечивать (предоставлять) доступ к общедомовым сетям, расположенным в пределах нежилого помещения, для устранения аварийных ситуаций круглосуточно, для выполнения ППР по согласованию времени с собственником/арендатором нежилого помещения.

Собственник нежилого помещения проводит вышеуказанные работы за свой счет, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, имеющих соответствующую квалификацию и допуск/лицензию, которые требуются в силу закона. Работы, проводимые на общедомовом имуществе МКД, проводятся с обязательным предварительным уведомлением и согласованием графика с перечнем работ на общедомовом имуществе МКД с управляющей организацией.

Управляющая организация имеет право осуществлять контроль за ходом производства указанных выше работ, производимых на общедомовом имуществе МКД.

Реконструкция, переустройство, перепланировка нежилого помещения МКД проводятся с соблюдением требований законодательства, по согласованию с соответствующими уполномоченными органами власти, организациями, учреждениями, чьи согласования / разрешения требуются в силу закона (далее орган, осуществляющий согласование), на основании принятых ими положительных разрешений (решения, постановления, распоряжение и т.п.) , в том числе с учётом положений статей 25, 26, 28 Жилищного кодекса РФ, п. 1.7 по п. 1.7.1 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Последствия самовольного переустройства и / или перепланировки нежилого помещения предусмотрены, в том числе статьёй 29 Жилищного кодекса РФ.

Обслуживание установленного дополнительного оборудования, инженерных систем и сетей не входящего в состав общего имущества МКД, производить за свой счет, либо с привлечением специализированных служб по договору.

Устройство холодных пристроенных и эвакуационного выхода выполнить по отдельному проекту в границах встроенного помещения по высоте. Подъездные пути к приборам

	<p>выполнить согласно требованиям № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: - 3,5 метров — при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно; - 6,0 метров.</p> <p>Подъездные пути для тележек до зоны разгрузки (холодные пристрой), а также выполненные дополнительные пешеходные дорожки обслуживаются и эксплуатируются собственниками коммерческого помещения.</p> <p>Запрещается в любом случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> - демонтировать (полностью, частично) общедомовые вентиляционные стояки (вентканалы), обеспечивающие вентиляцию жилых помещений МКД, а также нарушать их целостность; - пробивать вентиляционные отверстия в общедомовых вентиляционных стояках и/или ставить какие-либо ограничения, препятствующие естественной работе общедомовой системы вентиляции в жилых помещениях; - пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации); - производить переустройство (перенос, замену) в помещениях МКД общедомовых стояков водоснабжения, водоотведения, изменять схему расположения отопительной системы; - осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных несущих стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок); - демонтировать проектное утепление стояков холодного водоснабжения; - проводить в помещениях и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление), за исключением случаев, предусмотренных настоящим решением. <p>Производить замену стояков общедомового имущества может только управляющая организация, либо лицо, получившее письменное согласование управляющей организации на проведение таких работ.</p>
11.	<p>Вопрос № 11: Согласие на размещение систем коммунальной инфраструктуры на земельном участке МКД.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>В целях обеспечения МКД коммунальными ресурсами согласовать и разрешить собственникам систем коммунальной инфраструктуры на срок не менее 49 лет размещение на земельном участке, на котором расположен МКД, систем коммунальной инфраструктуры. Определить управляющую организацию – ООО УК «Система» уполномоченным лицом с правом заключения от имени собственников помещений МКД с правообладателями систем коммунальной инфраструктуры соглашения об установлении права ограниченного пользования (сервитута) на часть земельного участка МКД, где расположены системы коммунальной инфраструктуры. Условия сервитута на часть земельного участка управляющая организация определяет самостоятельно.</p>
12.	<p>Вопрос № 12: Объединение МКД с другими зданиями, строениями в жилой комплекс, организация парковки и движения транспорта по территории жилого комплекса, пользование объектами благоустройства, утверждение правил проживания на территории жилого комплекса.</p>
	<p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>В целях удобства эксплуатации и обеспечения единого порядка на общей территории (земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома в г. Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа – Югры: Югорский тракт, д. 50/3 (далее - МКД 1), Югорский тракт, д. 48/2 (далее - МКД 2), Югорский тракт, д. 48/1 (далее – МКД 3), Югорский тракт, д. 48 (далее – МКД 4), Югорский тракт, д. 50 (далее – МКД 5), Югорский тракт, д. 50/1 (далее – МКД 6) условно объединены в Жилой комплекс «Георгиевский. Вторая очередь» (далее - «ЖК» или «жилой комплекс»).</p> <ul style="list-style-type: none"> - принять и утвердить правила проживания на территории Жилого комплекса, согласно приложению №1 к настоящему протоколу; - движение по территории ЖК на транспортном средстве осуществлять с соблюдением информационных, предписывающих, запрещающих дорожных знаков и разметки на проездах, установленных на территории ЖК, в соответствии с утверждённой схемой (Приложение №1 к Протоколу №2) - запрещается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) транспортных средств на проездах ЖК, в местах, обозначенных дорожными знаками, специальной разметкой – «работает эвакуатор», «специальная площадка для остановки пожарно-специальной техники», а также на расстоянии ближе, чем 5 (пять) метров от площадки ТКО;

	<p>- запрещается размещение (парковка, стоянка (т.е. преднамеренное прекращение движения транспортного средства на время более 5 минут по причинам, не связанным с посадкой или высадкой пассажиров либо загрузкой или разгрузкой транспортного средства) на территории ЖК транспортных средств, кроме мотоциклов, трициклов, квадроциклов, мопедов, легковых автомобилей без прицепов, а также за исключением остановки в целях погрузки/выгрузки имущества собственников, пользователей помещений МКД, в том числе с целью вывоза твёрдых коммунальных отходов, крупногабаритного мусора и работы снегоуборочной техники;</p> <p>- предоставить право управляющей организации осуществлять контроль за соблюдением установленных дорожных знаков, с правом обращения в соответствующие органы, в том числе в органы ГИБДД с заявлениями (письма, жалобы и т.п.) о нарушениях запрещающих, информационных и предписывающих дорожных знаков, установленных на территории ЖК;</p> <p>Обслуживание (эксплуатация) установленных дорожных знаков, специальной дорожной разметки и оборудования осуществляется управляющей организацией самостоятельно либо сторонней организацией, с которой заключается соответствующий договор (соглашение), но за счёт собственников помещений МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5, МКД 6.</p> <p>Установленные на территории ЖК дорожные знаки, МАФы, спортивные площадки, детские площадки, иные элементы благоустройства (скамейки, урны и т.п.), принадлежат собственникам помещений многоквартирных домов, входящих в ЖК, и являются их общим имуществом, которое обслуживается за их счёт. Пользование и распоряжение указанным общим имуществом осуществляется с учётом решений собственников помещений МКД 1, МКД 2, МКД 3, МКД 4, МКД 5, МКД 6.</p>
13.	<p>Вопрос № 13: Утверждение стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Утвердить стоимость услуг и работ (тарифы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД в новой редакции, согласно Приложению № 3 к настоящему протоколу.</p> <p>Указанные тарифы ежегодно с 01 апреля индексируются на уровень инфляции. Уровень инфляции определяется как величина роста индекса потребительских цен в РФ за предшествующий изменению календарный год. Рост индекса определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России).</p>
14.	<p>Вопрос № 14: Состав общего имущества МКД</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, актов записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости и на момент принятия настоящего решения указан в Приложении №4 к настоящему протоколу.</p> <p>Учитывая реализованные застройщиком конструктивные особенности объектов инженерно-технического обеспечения при строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сургут, Югорский тракт, дом 48/2 и многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сургут, Югорский тракт, дом 50/3, в целях обеспечения возможности холодного водоснабжения вышеуказанных многоквартирных жилых домов, принято решение помещением повысительной насосной станции (ПНС) с учётом установленного в нём оборудования, включить в состав общего имущества собственников помещений двух многоквартирных домов: Югорский тракт, дом 48/2 и Югорский тракт, дом 50/3. Определить порядок распределения объёма электроэнергии, зафиксированного узлом учёта потребления электроэнергии ПНС в объёме, определённом исходя из показаний узла учёта, между всеми собственниками/пользователями помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Сургут, Югорский тракт, дом 50/3 и 48/2, пропорционально размеру общей площади каждого помещения, принадлежащего собственнику/пользователю на праве частной собственности/ином законном праве пользования.</p>
15.	<p>Вопрос № 15: Утверждение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (также далее по тексту протокола может именоваться – Перечень услуг и работ в МКД), согласно Приложению № 5 к настоящему протоколу.</p>
16.	<p>Вопрос № 16: Утверждение условий договора управления многоквартирным домом.</p> <p>РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:</p> <p>Утвердить проект договора управления многоквартирным домом, согласно Приложению №6 к настоящему протоколу. Договор управления МКД заключается на срок 5 (пять) лет. Условия договора управления МКД применяются с учётом принятых решений собственников помещений в МКД, в том числе последующих решений.</p>

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, относительно прав и обязанностей сторон договора управления МКД, а также иных условий утверждённого настоящим протоколом (решением) проекта договора управления МКД, такие изменения становятся обязательными для собственников помещений в МКД и для управляющей организации с момента их вступления в законную силу. Такие изменения принимаются и применяются без подписания дополнительных соглашений к договору на управление МКД. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственников помещений в МКД путём указания такой информации в едином платёжном документе, а также на сайте УК.

Утвердить способ подписания договора управления многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственниками помещений МКД, форма которого утверждена приложением №7 к настоящему протоколу, в виде листа подписания договора управления МКД согласно Приложению №7 к настоящему протоколу. Управляющая организация в соответствии с ч.2.1 ст. 162 ЖК РФ размещает договор управления МКД в ГИС ЖКХ, а также на своём официальном сайте и указывает ссылку на сайт размещения договора в листе ознакомления.

Приложениями к настоящему протоколу общего собрания собственников помещений в МКД являются:

Приложение № 1 – Правила проживания в Жилом комплексе.

Приложение № 2 – Схема расположения площадки для сбора ТКО.

Приложение № 3 – Стоимость (тарифы) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД.

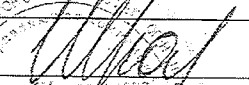
Приложение № 4 – Состав общего имущества МКД.

Приложение № 5 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 6 – Проект «Договор управления многоквартирным домом».

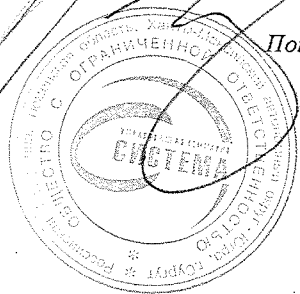
Приложение № 7 – Проект «Договор управления многоквартирным домом (лист подписания)».

Подписи:

Единственный Собственник, выступающий в качестве председательствующего, секретаря общего собрания собственников помещений в МКД и лица, производящего подсчёт голосов:	 _____ (печать, подпись)	Грачева И.П., генеральный директор ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория»
--	---	--

Подписанием настоящего протокола ООО УК «Система» (ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001), в лице представителя Потушой Александра Владимировича, действующего на основании доверенности №766 от 01.01.2026 г. подтверждает принятые решения и принимает на себя обязательства, вытекающие из настоящего протокола с его приложениями,

10.04.2026 г. м.п.



Потушой А.В., представитель ООО УК «Система»