

ПРОТОКОЛ № 2

внеочередного общего собрания собственников машино-мест в пристроенной стоянке автотранспорта закрытого типа, расположенной по адресу: РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Есенина 2, сооружение 1 (далее – Паркинг), проводимого в заочной форме опросным путем.

г. Сургут

13.12.2023 г.

Инициатор проведения общего собрания собственников: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «СПС Югория» (далее - ООО «УК «ЦЕНТР МЕНЕДЖМЕНТ» ДУ ЗПИФ комбинированным «СПС Югория») (ИНН 7701868359, ОГРН 1107746172907).

Форма проведения собрания: заочная, опросным путем.

Адрес проведения собрания: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Есенина 2, сооружение 1

Период проведения собрания: с 06.12.2023 по 12.12.2023.

Начало сбора бюллетеней для голосования (решений собственников): с 09 час. 00 мин 06.12.2023 г.

Окончание сбора бюллетеней для голосования (решений собственников): до 17 час. 00 мин. 12.12.2023 г.

Место сбора бюллетеней для голосования (решений собственников): ХМАО-Югра, г. Сургут, Тюменский тракт, д. 2/1, 3 этаж, договорной отдел (тел. 77-94-65 доп. 174)

Количество машино-мест в паркинге: 354 машино-места.

Общая площадь зарегистрированных машино-мест/помещений в Паркинге согласно реестру собственников машино-мест/помещений 5962,2 кв. м, что составляет 5962,2 голосов.

Уведомление собственников машино-мест/помещений в Паркинге о предстоящем собрании производилось путем направления сообщения о проведении заочного собрания заказной почтовой корреспонденцией, а также путем размещения уведомления о проведении собрания на информационной доске Паркинга, что подтверждается реестром почтовых отправлений и Актом о размещении от 22.11.2023 г.

Голосование по вопросам повестки дня производилось путем заполнения собственниками бюллетеней «Решение собственника (доверенного лица)» и передачи (направления) их инициатору проведения общего собрания ООО «УК «ЦЕНТР МЕНЕДЖМЕНТ» ДУ ЗПИФ комбинированным «СПС Югория», по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, Тюменский тракт, д. 2/1, 3 этаж, договорной отдел.

В заочном голосовании приняли участие собственники **328** машино-мест/помещений, обладающие **5 514,8** голосов (кв. м), что составляет **92,5%** от общего числа голосов (кв. м) всех собственников машино-мест/помещений в Паркинге.

Кворум для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, имеется. Общее собрание собственников правомочно.

Подсчет голосов проведен 13.12.2023 г. Решения (бюллетени голосования) собственников прилагаются к настоящему Протоколу (Приложение № 3). Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня общего собрания отражены в Протоколе общего собрания.

Лицо, производившее подсчет голосов: секретарь общего собрания Иванов Евгений Сергеевич.

Вопросы повестки дня, поставленные на голосование:

1. Об избрании председательствующего собрания (очная часть собрания).
2. Об избрании секретаря собрания.
3. О возложении полномочий счетной комиссии на секретаря собрания.
4. О расторжении договора управления с управляющей компанией ООО «СПС Паркинг».
5. О выборе лица, которое будет оказывать услуги (выполнять работы) по управлению Паркингом.
6. Об утверждении новых тарифов (стоимости услуг (работ) и перечня услуг (работ) по управлению Паркингом, а также начала периода их применения с 01.01.2024 г.

7. Об утверждении проекта договора на управление Паркингом в новой редакции и начала периода его применения с 01.01.2024 г.

8. Об использовании общего имущества Паркинга, определение лица, которое от имени собственников уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества Паркинга и определение условий таких договоров.

9. О распределении доходов от использования общего имущества Паркинга.

10. О распределении затрат на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых в Паркинге.

11. О распределении затрат на выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг (работ) по управлению Паркингом.

12. О порядке уведомления собственников машино-мест/помещений в Паркинге о проведении общих собраний и о принятых решениях по результатам голосования на общем собрании собственников.

13. О порядке приема оформленных в письменной форме решений собственников машино-мест в Паркинге по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения общего собрания собственников машино-мест в Паркинге в форме заочного и очно-заочного голосования опросным путем.

14. Об определении места хранения протокола и решений собственников по результатам голосования на общем собрании.

15. О действии решений, принятых по настоящей повестке дня.

Решения по повестке дня:

1. Избрать председательствующим на общем собрании ООО «УК «ЦЕНТР МЕНЕДЖМЕНТ» ДУ ЗПИФ комбинированным «СПС Югория» (ИНН 7701868359, ОГРН 1107746172907) в лице его представителя: Пимоновой Ольги Владимировны. Председательствующий на общем собрании подписывает/утверждает от имени участвующих в собрании собственников протокол общего собрания и приложенные к нему документы.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

2. Избрать секретарём общего собрания Иванова Евгения Сергеевича. Секретарь собрания оформляет протокол проведения собрания и вместе с председательствующим на собрании подписывает/утверждает от имени участвующих в собрании собственников протокол общего собрания и приложенные к нему документы.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

3. Возложить полномочия счетной комиссии при подведении итогов общего собрания на секретаря общего собрания Иванова Евгения Сергеевича.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

4. Расторгнуть с 31.12.2023 г. с управляющей компанией ООО «СПС Паркинг» (ОГРН 1148602002174, ИНН 8602213890) действующий договор управления Паркингом.

ООО «СПС Паркинг» в течение 5 (пяти) календарных дней с даты расторжения договора передать в адрес вновь выбранной собственниками управляющей компании реестр собственников и арендаторов машино-мест в Паркинге, техническую документацию на Паркинг, хранящиеся у ООО «СПС Паркинг» протоколы общих собраний собственников, а также иную документацию, необходимую для надлежащего управления и эксплуатации Паркинга.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
------	----------	---------------

5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

5. Выбрать общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (сокращённое наименование ООО Управляющая компания «Система», ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, юридический адрес: 628406, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, Базовая ул, д. 6), лицом, которое будет оказывать услуги (выполнять работы) по управлению Паркингом (также по тексту настоящего протокола – Управляющая организация).

Управляющая организация самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц оказывает услуги (выполняет работы) по управлению Паркингом на условиях утверждённого договора на управление Паркингом, а также на условиях, принятых собственником Паркинга решений.

Управляющая организация оказывает услуги (работы) по управлению Паркингом в период с 01.01.2024 г. сроком на 5 (пять) лет. По истечении пятилетнего срока полномочия Управляющей организации продлеваются на тот же срок, если собственники машино-мест/помещений в Паркинге не примут иного решения. Количество пролонгаций не ограничено.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

6. Утвердить перечень услуг (работ) по управлению Паркингом, а также утвердить стоимость таких услуг (работ) согласно Приложению № 6 к настоящему протоколу. Установить начало периода применения новых тарифов с 01.01.2024 г.

Управляющая организация ежегодно с **1 июля** каждого календарного года индексирует в сторону увеличения на уровень индекса потребительских цен по Российской Федерации к соответствующему месяцу (июнь) предыдущего календарного года, стоимость (тарифа) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Паркинга.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

7. Утвердить проект договора на управление Паркингом (далее – Договор на управление) в новой редакции согласно Приложению № 5 к настоящему протоколу. Установить начало периода действия новой редакции Договора на управление с 01.01.2024 года.

Условия Договора на управление Паркингом являются одинаковыми и обязательными для всех собственников машино-мест/помещений в Паркинге. Не заключение Договора на управление не освобождает собственника машино-места/помещения в Паркинге от исполнения обязанностей (условий), предусмотренных Договором на управление.

С даты начала периода действия новой редакции Договора на управление Паркингом, собственники машино-мест/помещений в Паркинге, заключившие ранее с управляющей организацией Договор на управление Паркингом, при исполнении взаимных обязанностей сторон по договору управления руководствуются новой типовой редакцией Договора на управление Паркингом, утвержденной настоящим протоколом.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

8. Передать управляющей организации полномочия по принятию решений от имени собственников по использованию, распоряжению общим имуществом Паркинга.

Разрешить:

- размещать на основании возмездных договоров с контрагентами рекламу на элементах фасада Паркинга и иных конструктивных элементах, относящихся к общему имуществу собственников Паркинга.

Размещение рекламы на фасаде производится в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, по согласованию с органами местного самоуправления;

- размещать, в том числе прокладывать, на основании возмездных договоров с контрагентами линии связи и телекоммуникационное оборудование для оказания услуг связи, телевидения, Интернет, IP-телевидения, IP-телефонии. Телекоммуникационное оборудование и линии связи не должны создавать препятствий для пользования собственниками, пользователями машино-мест общим имуществом паркинга, а также не должны создавать препятствия для осуществления управления общим имуществом Паркинга;

- разрешить управляющей организации использовать общее имущество Паркинга, в том числе, сдачу в аренду указанного имущества,

Определить управляющую организацию лицом, которое от имени собственников машино-мест и помещений в паркинге уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества Паркинга, в том числе: договоров аренды, оказания услуг, размещения оборудования, на размещение рекламы, телекоммуникационного оборудования и линий связи, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

Плату за использование общим имуществом Паркинга поручить устанавливать управляющей организации самостоятельно на основании договоров с контрагентами, исходя из наиболее выгодного коммерческого предложения.

Договоры на пользование общим имуществом Паркинга заключаются на срок не более 5-ти лет с правом заключения договора на новый срок.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

9. Установить, что доходы, полученные от использования общего имущества Паркинга распределяются следующим образом: 30% на администрирование управляющей организацией (на правовое и бухгалтерское сопровождение договоров на пользование общим имуществом Паркинга), 70% управляющая организация использует на содержание общего имущества Паркинга, а в случае наличия задолженности по оплате за поставленные коммунальные ресурсы на содержание общего имущества Паркинга, образовавшейся вследствие несвоевременного или неполного внесения собственниками машино-мест платы за содержание общего имущества, управляющая организация вправе направить эти 70% на погашение такой задолженности или начисленной ресурсоснабжающей организацией неустойки, до момента полного погашения задолженности

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

10. Определить, что стоимость затрат на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании общего имущества Паркинга, не включается в стоимость услуг по управлению Паркингом и распределяется между собственниками пропорционально площади принадлежащих им машино-мест/помещений в Паркинге исходя из показаний коллективного прибора учета, установленного в Паркинге.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

11. Утвердить, что в случае необходимости Управляющая организация дополнительно выполняет ремонтные работы, которые не относятся к текущему ремонту, а именно работы по устранению неисправностей общего имущества Паркинга вызванных физическим разрушением систем, оборудования, конструктивных элементов Паркинга вследствие неправомерных действий (бездействия) третьих лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общего имущества Паркинга, а также работы по модернизации относящихся к общему имуществу Паркинга системы СКУД, системы видеонаблюдения (в том числе

увеличения количества точек видеонаблюдения) в случае невозможности эффективного использования ранее установленного оборудования и необходимости улучшения его технических и потребительских характеристик.

Стоимость ремонтных работ, работ по модернизации оборудования, указанных в настоящем абзаце, распределяется между всеми собственниками машино-мест пропорционально площади машино-мест/помещений, принадлежащих каждому собственнику, и оплачивается ими в сроки, установленные для оплаты Ежемесячного платежа. Основанием для начисления стоимости работ является: дефектная ведомость, калькуляция работ, выполняемые Управляющей организацией, либо третьим лицом по поручению Управляющей организации, а также акт, которым зафиксирован причиненный ущерб общему имуществу Паркинга или причины необходимости модернизации ранее установленного оборудования.

Информация о необходимости выполнения дополнительных работ и стоимости таких работ, согласно настоящему пункту, доводится до Собственника в порядке предусмотренным Договором на управление Паркингом. В случае аварийной ситуации, работы выполняются Управляющей организацией немедленно, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, с последующим уведомлением Собственника.

Акт, которым фиксируется причиненный ущерб общему имуществу Паркинга, согласно настоящему пункту, составляется Управляющей организацией с подписью не менее двух любых собственников машино-мест, либо составляется Управляющей организацией с вызовом правоохранительных органов. Ущерб общему имуществу Паркинга взыскивается Управляющей организацией с виновного лица, если такое виновное лицо установлено.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

12. Утвердить, что при проведении общих собраний собственников Паркинга/машино-мест/помещений, применяются нормы главы 9.1 Гражданского кодекса РФ, а также применяются по аналогии нормы права Жилищного кодекса РФ, регулирующие схожие правоотношения при определении формы проведения и порядка проведения общих собраний, порядок голосования и принятия решений, определение количества голосов принадлежащих каждому собственнику при голосовании, оформление результатов голосования и доведения результатов голосования до сведения собственников машино-мест/помещений в Паркинге.

Общее собрание собственников машино-мест/помещений в Паркинге может быть инициировано любым собственником. О проведении общего собрания собственников машино-мест/помещений в Паркинге инициатор проведения собрания не позже чем за 10 суток до даты проведения собрания уведомляет иных собственников путем направления в их адрес уведомлений о проведении общего собрания заказной корреспонденцией с отслеживанием вручения (в том числе через трек-номер), путем вручения их нарочно под расписку, либо путем размещения уведомления о проведении собрания на информационной доске в Паркинге, на дверях лифтовых холлов через которые осуществляется выход/вход в Паркинг по адресу: : РФ, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Есенина 2, сооружение 1.

Общее собрание собственников машино-мест/помещений в Паркинге правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники машино-мест/помещений в Паркинге или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Собственнику машино-мест/помещений в Паркинге принадлежат голоса в количестве пропорционально общей площади принадлежащего ему на праве собственности машино-мест/помещений в Паркинге, в праве общей долевой собственности на общее имущество Паркинга.

Решения, принятые на общем собрании, оформляются в форме протокола общего собрания собственников машино-мест/помещений в Паркинге;

О принятых решениях по результатам голосования на общем собрании собственников машино-мест/помещений в Паркинге собственники уведомляются путём размещения управляющей организацией сообщения (уведомления) на информационной доске в Паркинге, на дверях лифтовых холлов, через которые осуществляется выход/вход в Паркинг. Подтверждением размещения уведомления на информационной доске объявлений в Паркинге, является составление Акта о размещении.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
------	----------	---------------

5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

13. Утвердить, что голосование по вопросам повестки дня заочного голосования проводится путем заполнения собственниками бюллетеней «Решение собственника помещения (доверенного лица)». Бюллетени голосования (решения собственников) в письменной форме, полученные в ходе заочного голосования, передаются (направляются по почте) инициатору проведения общего собрания. Решение считается переданным своевременно, если оно передано инициатору собрания или получено по почте до окончания времени приема бюллетеней, указанного в уведомлении о проведении собрания.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

14. Определить, что протокол собрания собственников изготавливается в одном экземпляре. Местом хранения протокола и решений по результатам голосования на настоящем общем собрании собственников машино-мест/помещений в Паркинге определить ООО Управляющая компания «Система» по адресу нахождения его единоличного исполнительного органа – директора: 628406, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Сургут, Базовая ул, д. 6.

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

15. Установить, что решения, принятые по настоящей повестке дня, также будут распространять своё действие и применяться в будущем в отношении иных собственников машино-мест/помещений в Паркинге, при их постановке на кадастровый учёт и государственной регистрации права собственности на них как на объекты недвижимости.

Решения, принятые ранее собственниками машино-мест/помещений в Паркинге по вопросам управления Паркингом, не указанные в настоящем протоколе, сохраняют свою силу и подлежат исполнению до их отмены или внесения изменений в установленном порядке,

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
5 514,8	0	0
100%	0%	0%
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО		

Приложениями к настоящему протоколу являются:

Приложение № 1 - Реестр собственников машино-мест/помещений в Паркинге.

Приложение № 2 - Копия сообщения о проведении общего собрания (с актом размещения объявления, реестром почтовых отправлений);

Приложение № 3 - Решения собственников машино-мест/помещений по вопросам повестки дня (бюллетени голосования);

Приложение № 4 - Документы, удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц,

Приложение № 5 - Проект договора на управление Паркингом.

Приложение № 6 - Перечень услуг (работ) по управлению Паркингом, а также стоимость таких услуг (работ).

Подписи:

Лицо, председательствующее на общем собрании: _____ О.В. Пимонова

Секретарь общего собрания: _____ Е.С. Иванов