ПРОТОКОЛ № 1 от 29.09.2021г
собственника машино-мест, находящихся в пределах пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа, расположенной по адресу:
Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югры, город Нефтеюганск, микрорайон 17, строение 1

Инициатор проведения настоящего собрания:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр Менеджмент» Д.У. 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, офис 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 заместителя генерального директора по управлению активами Сидоренко Елены Анатольевны, действующей на основании приказа №51 от 17.09.2021г и в соответствии с Уставом, и в силу закона представляя интересы владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «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 (также далее по тексту может именоваться – **Собственник**).

Дата проведения настоящего собрания, принятия решений и их оформление настоящим протоколом: **«29» сентября 2021 года в 15час.00мин.**

Форма проведения собрания: внеочередное, посредством очного голосования.

Место проведения собрания (адрес местонахождения Собственника): 143002, Российская Федерация, Московская область, г.Одинцово, ул.Западная, д.7, офис 1.

Присутствовали на собрании:

1. **Собственники помещений Паркинга:**

- Собственник, который владеет на праве собственности всеми машино-местами №№ с 1 по 414 общей площадью 5506,2 кв.м., а также нежилыми помещения №№ с 01 по 04 общей площадью 157,9 кв.м., которые находятся в пределах Паркинга и на которые зарегистрировано право собственности на момент проведения настоящего собрания. Сведения о регистрации права собственности Собственника на помещения в Паркинге, указаны в **Приложении №3** к настоящему протоколу.

2. **Приглашенные лица:**

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (сокращённое наименование ООО УК «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 директора Гапонова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава.

Пристроенная стоянка автотранспорта закрытого типа с кадастровым номером 86:20:0000077:2051, расположена по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Нефтеюганск, мкр.17-й, строен.1 (*также по тексту может именоваться – Паркинг*). Паркинг введён в эксплуатацию 30.04.2021г, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №86-ru86304000-8-2021 от 30.04.2021г, выданное Администрацией города Нефтеюганска (*далее – Разрешение на ввод*).

Общая площадь Паркинга – 12198 кв.м., согласно Разрешения на ввод. На момент проведения настоящего собрания Собственнику на праве собственности принадлежат все машино-места и иные нежилые помещения в Паркинге общей площадью 5664,1 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов помещений в Паркинге, принявших участие в собрании и на которые зарегистрировано право собственности или 100% голосов от общего количества голосов всех машино-мест и нежилых помещений в Паркинге.

Руководствуясь Гражданским кодексом РФ (часть 1, глава 9.1), кворум для принятия решений имеется. Собственники правомочны принимать решения по вопросам повестки дня, которые оформляются настоящим протоколом.

Функции председательствующего, секретаря и счетной комиссии настоящего общего собрания Собственник осуществляет самостоятельно.

Повестка дня:

1. Утверждение формы проведения, порядка проведения, порядка принятия решений и их оформление,

порядка голосования, в том числе последующих общих собраний собственников машино-мест Паркинга.

2. Определение места хранения настоящего протокола.

3. Выбор лица, которое будет оказывать услуги (выполнять работы) по управлению и эксплуатаци Паркинга.

4. Включение в состав общего имущества Паркинга нежилых помещений №№ 01, 02, 03, 04.

5. Принятие решения об установке системы контроля управления доступом в Паркинг (СКУД).

6. Состав общего имущества Паркинга.

7. Инженерные системы и оборудование, не входящие в состав общего имущества Паркинга и и обслуживание.

8. Утверждение проекта договора управления Паркингом.

9. Утверждение перечня услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга, а также утверждени стоимости таких услуг (работ).

10. Утверждение правил пользования Паркингом.

11. О пользовании крышей Паркинга. Условия эксплуатации крыши Паркинга.

12. Принятие решения о наделении Управляющую организацию правом представлять интерес собственников машино-мест Паркинга в их отношениях с третьими лицами, а также о наделении полномочиям обращаться в суд в защиту интересов собственников машино-мест Паркинга.

Собственник принял единогласно решения по всем вопросам повестки дня, а именно:

Принятые решения:

По первому вопросу повестки дня: Утверждение формы проведения, порядка проведения, порядк принятия решений и их оформление, порядка голосования, в том числе последующих общих собрани собственников машино-мест Паркинга.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):

При проведении последующих общих собраний собственников машино-мест Паркинга, применяются норм главы 9.1 Гражданского кодекса РФ, а также применяются по аналогии нормы права Жилищного кодекса РФ регулирующие схожие правоотношения по вопросам формы проведения и порядка проведения общих собрани собственников, порядка голосования и принятия решений, оформление результатов голосования и доведени результатов голосования до сведения собственников машино-мест в Паркинге.

Распределение голосов между собственниками машино-мест Паркинга, в целях голосования на общих собрания и подсчета голосов, установить следующим: одно машино-место = один голос.

Принятые решения оформляются протоколом.

Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников собрания и пр этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа собственников машино-мес Паркинга (кворум).

По второму вопросу повестки дня: Определение места хранения настоящего протокола.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):

Один экземпляр настоящего протокола передать на хранение Управляющей организации.

По третьему вопросу повестки дня: Выбор лица, которое будет оказывать услуги (выполнять работы) п управлению и эксплуатации Паркинга.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):

Выбрать общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Система» (сокращённо наименование ООО УК «Система»; ОГРН 1068602158020, ИНН 8602021517, КПП 860201001), лицом, которо будет оказывать услуги (выполнять работы) по управлению и эксплуатации Паркингом (*также по текст настоящего протокола – Управляющая организация*).

Управляющая организация самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц оказывает услуги (выполняет работы) по управлению и эксплуатации Паркингом на условиях утверждённого проекта договора управления Паркингом, а также на условиях, принятых решений собственников Паркинга. Управляющая организация оказывает услуги (работы) по управлению и эксплуатации Паркингом в период с момента принятия настоящег решения (протокола) сроком на 5 (пять) лет. По истечении пятилетнего срока полномочия Управляющей организации продлеваются на тот же срок, если собственники машино-мест в Паркинге и/или Управляющая организация не примут иного решения. Количество пролонгаций не ограничено.

По четвёртому вопросу повестки дня: О включении в состав общего имущества Паркинга нежилых помещений №№ 01, 02, 03, 04.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):

Включить в состав общего имущества Паркинга следующие нежилые помещения:

- № 01 общей площадью 68 кв.м. кадастровый номер 86:20:0000077:2162,

- № 02 общей площадью 28,7 кв.м. кадастровый номер 86:20:0000077:2273,
- № 03 общей площадью 30,8 кв.м. кадастровый номер 86:20:0000077:2384,
- № 04 общей площадью 30,4 кв.м. кадастровый номер 86:20:0000077:2416.

При постановке на кадастровый учёт, указанные нежилые помещения Паркинга были зарегистрированы как частная собственность на Собственника.

Однако эти нежилые помещения не могут использоваться Собственником или другими собственниками машино-мест Паркинга, в качестве помещений для удовлетворения своих личных потребностей. Эти помещения обслуживают более одного помещения, а именно: помещение №01 – в нём расположено ИТП с насосной 2, для обслуживания дома №1 корп.2 в мкр.17 г.Нефтеюганск; помещение №02 – в нём расположена электрощитовая 1, для обслуживания Паркинга; помещение №03 – в нём расположена насосная водяного пожаротушения Паркинга; помещение №04 - в нём расположено ИТП с насосной 1, для обслуживания дома №1 корп.1 в мкр.17 г.Нефтеюганск. То есть указанные нежилые помещения №№ 01, 02, 03, 04 можно объединить по признаку непригодности (непредназначенности) для самостоятельного использования Собственником в личных целях в качестве нежилого помещения.

В связи с вышеизложенным Собственник отказывается от права собственности на нежилые помещения в Паркинге с №№ 01, 02, 03, 04. Собственник самостоятельно или с привлечением третьих лиц производит действия по подаче соответствующего заявления в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость (также по тексту протокола – Регистрационный орган).

В случае отказа Регистрационного органа в прекращении права собственности Собственника на нежилые помещения с №№ 01, 02, 03, 04, Собственник на своё усмотрение отчуждает право собственности на эти помещения покупателям (новым собственникам) машино-мест на праве общей долевой собственности из расчета доли пропорционально на все машино-места.

По пятому вопросу повестки дня: Принятие решения об установке системы контроля управления доступом в Паркинг (СКУД).

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):

В целях безопасности, контроля доступа в Паркинг и охраны общего имущества Паркинга выполнить установку системы контроля управления доступом в Паркинг (СКУД), включающую в себя: шлагбаум, видеонаблюдение (видеокамеры), систему доступа, программное обеспечение. Все связанные с этим мероприятия производятся Управляющей организацией самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, но за счет Собственника.

С момента установки СКУД автоматически входит в состав общего имущества Паркинга, а Управляющая организация производит начисления по содержанию СКУД собственникам машино-мест в Паркинге. Собственники машино-мест оплачивают содержание установленного СКУД. Оплату за содержание СКУД включить в перечень услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга, а также стоимость таких работ.

По шестому вопросу повестки дня: Состав общего имущества Паркинга.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):

В состав общего имущества Паркинга входит:
- рампа (въезды/выезды);
- ворота при въезде/выезде в Паркинг;
- тамбур;
- проезды, проходы;
- лестницы, двери, окна;
- стены, фундамент, перекрытие (потолок), отмостки;
- железобетонные конструкции и иные конструкции несущие и не несущие;
- техническое помещение, предназначенное для обслуживания Паркинга;
- инженерные системы, предназначенные для обслуживания Паркинга (в том числе коммуникации) и оборудование: вентиляционная система, канализация (дренажная, ливневая (при их наличии)), система электроснабжения, в том числе общий прибор учёта электроэнергии, электропроводка с выключателями, лампочками и розетками, противопожарная система;
- электрощитовая;
- насосная станция водяного пожаротушения;
- система контроля управления доступом в Паркинг (также по тексту может именоваться - СКУД), включающая в себя шлагбаум, видеонаблюдение (видеокамеры), систему доступа, программное обеспечение (с момента её установки);
- другие помещения, которые не предназначены для индивидуального использования в личных целях индивидуального собственника.

В состав общего имущества Паркинга не входят нежилые помещения, на которые зарегистрировано право частной собственности и которые не предназначены для обслуживания Паркинга.

По седьмому вопросу повестки дня: Инженерные системы и оборудование, не входящие в состав общего имущества Паркинга и их обслуживание.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):
В общее имущество Паркинга не входят: детские/спортивные площадки (покрытие и малые архитектурные формы, расположенные на эксплуатируемой крыше Паркинга); проходящие через Паркинг инженерные коммуникации и оборудование, обеспечивающие водоснабжение, водоотведение, подачу энергоресурсов, обеспечивающие связь и противопожарную безопасность многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: ХМАО-Югра, г.Нефтеюганск, мкр.17, дом 1 корп.1 (*далее по тексту – МКД1/1*) и дом 1 корп.2 (*далее по тексту – МКД1/2*) (*а также при совместном упоминании могут именоваться – МКД*).
Инженерные коммуникации и оборудование МКД, проходящие через Паркинг, обслуживаются их собственниками, арендаторами либо, лицом, оказывающим услуги по содержанию и/или управлению общим имуществом МКД (*далее по тексту – УК*).
В целях надлежащего содержания и обслуживания инженерных систем и оборудования МКД, а также устранения аварий, разрешить беспрепятственный доступ к ним лицам, уполномоченным их собственниками, арендаторами, УК, аварийным службам.

По восьмому вопросу повестки дня: Утверждение проекта договора управления Паркингом.
РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):
Утвердить проект договора управления Паркингом (*также по тексту – Договор управления*) согласно **Приложения № 1** к настоящему протоколу.
Условия Договора управления Паркингом являются одинаковыми и обязательными для всех собственников машино-мест в Паркинге. Не заключение Договора управления не освобождает собственников машино-мест Паркинга от исполнения обязанностей/условий Договора управления Паркингом.

По девятому вопросу повестки дня: Утверждение перечня услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга, а также утверждение стоимости таких услуг (работ).
РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):
Утвердить перечень услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга, а также утвердить стоимость таких услуг (работ) согласно **приложения №2** к настоящему протоколу. **Приложение №2** к настоящему протоколу содержит информацию об утвержденной стоимости услуг (работ) в размерах, действующих на момент принятия настоящего решения (протокола) и, которые в последующем изменяются.
Стоимость услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга, за исключением коммунальных услуг, один раз в год изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке в сторону увеличения на процент инфляции, установленный в Российской Федерации за предыдущий календарный год. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке уменьшить стоимость услуг (работ) на любой размер. Об изменении стоимости услуг (работ) Управляющая организация уведомляет собственников не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты применения стоимости услуг (работ) в ином размере. Стоимость услуг (работ) в ином размере применяется с даты указанной в уведомлении
При заключении договора управления паркингом в период после изменения стоимости услуг (работ), **приложение №2** оформляется в качестве приложения к договору управления паркингом с учётом изменения стоимости услуг (работ).
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 действий третьих лиц, не относящиеся к механическому или физическому износу, вызванному нормальной эксплуатацией отдельных элементов общего имущества Паркинга. Порядок определения стоимости ремонтных работ, распределения стоимости ремонтных работ между собственниками машино-мест Паркинга, порядок оплаты таких работ, указаны в проекте договора управления Паркингом (**приложение №1 к протоколу**).

По десятому вопросу повестки дня: Утверждение правил пользования Паркингом.
РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):
Утвердить правила пользования Паркингом (также по тексту – Правила) согласно приложения № 1 к проекту договора управления Паркингом (**приложение №1** к настоящему протоколу).
Правила обязательны для исполнения всеми собственниками, арендаторами, пользователями машино-мест в Паркинге.

По одиннадцатому вопросу повестки дня: О пользовании крышей Паркинга. Условия эксплуатации крыши Паркинга.
РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ):
Не препятствовать бессрочному пользованию эксплуатируемой крышей Паркинга в качестве детской/спортивной площадки с размещенными на ней малыми архитектурными формами (*далее по тексту – МАФ*), а также проездами и элементами благоустройства придомовой территории МКД.
Эксплуатация и содержание МАФов, лестниц, пандусов для подъема на детскую/спортивную площадки, проезды и иные элементы благоустройства придомовой территории МКД, осуществляет лицо, выбранное

собственниками помещений МКД в качестве лица, оказывающего услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Устранение повреждений крыши Паркинга, в случае их возникновения в следствии эксплуатации и содержания МАФов и иных элементов благоустройства придомовой территории МКД, осуществляется за счет собственников помещений в МКД, и такие требования предъявляются ответственному лицу, оказывающему услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

По двенадцатому вопросу повестки дня: Принятие решения о наделении Управляющую организацию правом представлять интересы собственников машино-мест Паркинга в их отношениях с третьими лицами, а также о наделении полномочиями обращаться в суд в защиту интересов собственников машино-мест Паркинга.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Наделить управляющую организацию правом представлять интересы собственников машно-мест Паркинга, в том числе в их отношениях с третьими лицами, а также специальными полномочиями обращаться в правоохранительные органы, в судебные органы для защиты интересов собственников машино-мест Паркинга, быть истцом, ответчиком 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 машино-мест Паркинга в случае причинения ущерба общему имуществу Паркинга третьими лицами и/или самими собственниками машино-мест Паркинга, а также в целях взыскания любой задолженности, неустойки, процентов, возникших в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой платежей за услуги (работы) по управлению и эксплуатации Паркингом, и/или коммунальных услуг, оплаты иных платежей, предусмотренных нормативно-правовыми актами, решениями (протоколами) собственников машино-мест Паркинга, договором управления Паркинга.

Управляющая организация имеет право обращаться в правоохранительные органы с соответствующими заявлениями по фактам совершения неправомерных действий (бездействия) в отношении общего имущества Паркинга, а собственники машино-мест Паркинга настоящим уполномочивают Управляющую организацию на подачу таких заявлений со всеми правами без исключений.

Настоящий протокол изготовлен в 2 (двух) экземплярах, один передаётся на хранение в ООО УК «Система» и по один остаётся у Собственника.

Приложениями к настоящему протоколу являются:

Приложение № 1	-	Проект договора управления Паркингом.
Приложение № 2	-	Перечень услуг (работ) по управлению и эксплуатации Паркинга, а так же стоимость таких услуг (работ).
Приложение № 3	-	Сведения о государственной регистрации права собственности Собственника на помещения в Паркинге.

Подписи:

Собственник: _____ Е.А. Сидоренко, заместитель генерального директора по управлению активами ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС Югория».

М.П.

Управляющая организация: _____ А.В. Гапонов, директор ООО УК «Система»