

ПРОТОКОЛ № 3
внеочередного общего собрания (очная форма)
собственников многоквартирного дома № 4
по адресу: Тюменский тракт, город Сургут, Тюменская область

Место проведения собрания: 628426, Российская Федерация, Тюменская область, г.Сургут, ул.Базовая, 6. Дата проведения собрания: «27» августа 2014 года. в 18 часов 00 минут.

Присутствовали:

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

2. Приглашенные лица: Общество с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой №30» (ОГРН 1128602000097, ИНН 8602188410, КПП 860201001, адрес местонахождения: 628422, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, ул.Базовая, д.6) (далее по тексту – *ООО «Сибпромстрой №30»*), **в лице директора Коновалова Виталий Сергеевич**, действующего на основании Устава.

Число принадлежащих Собственнику голосов: 100%, что составляет 35730,6 кв.м. от общей площади жилых помещений многоквартирного дома № 4 по адресу: Тюменский тракт г.Сургут Тюменская область (далее – *МКД*), принадлежащих Собственнику на праве собственности на дату проведения настоящего собрания, согласно **Приложения №1** к настоящему решению (протоколу).

Таким образом, согласно статей 44, 45, 46, 48 Жилищного кодекса Российской Федерации кворум имеется, собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Повестка дня:

- I. Изменение способа управления МКД.
- II. Выбор управляющей организации. Срок управления МКД.
- III. Декоративная подсветка на фасаде МКД.
- IV. Перечень жилищно-коммунальных услуг, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, их стоимость (тарифы).
- V. Утверждение и заключение договора на управление МКД.
- VI. Определение состава общего имущества МКД, в отношении которого управляющая организация будет осуществлять управление.
- VII. Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД.

VIII. О пользовании общим имуществом МКД, о размещении рекламы, антенн, в том числе о заключении соответствующих договоров на установку и эксплуатацию конструкций на общедомовом имуществе МКД.

IX. О реконструкции, а также о переустройстве и/или перепланировке помещений в МКД.

X. О пристроенной стоянке автотранспорта закрытого типа (паркинг).

XI. О правилах пользования жилыми помещениями в МКД, о соблюдении общественного порядка.

XII. О проведении работ на придомовой территории МКД.

XIII. О решениях (протоколах) собрания собственников помещений в МКД.

XIV. О действии ранее принятых решениях, собственниками помещений в МКД.

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

Принятые решения:

1. по первому вопросу:

В связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, и в частности положений касающихся непосредственного способа управления многоквартирными жилыми домами, изменить ранее выбранный способ управления МКД – непосредственное управление, на другой способ управления – **управление управляющей организацией.**

2. по второму вопросу:

В качестве управляющей организации, которая будет оказывать услуги по управлению МКД и выполнять работы эксплуатации и содержанию общедомового имущества МКД, выбрать ООО «Сибпромстрой №30» (далее – **Управляющая организация**), сроком на 5 (пять) лет, с момента принятия настоящего решения (срок управления МКД).

3. по третьему вопросу:

Установить декоративную подсветку на фасаде МКД. Декоративная подсветка на фасаде МКД является общим имуществом МКД.

4. по четвёртому вопросу:

Утвердить стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по управлению МКД (далее – *Тарифы*), согласно **Приложения №2** к настоящему протоколу. Утвердить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее – *Перечень услуг и работ в МКД*), согласно **Приложения №3** к настоящему протоколу. Перечень услуг и работ в МКД предложен Управляющей организацией с учётом действующих норм и правил определяющих такой перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с учётом постановления Правительства РФ от 13.08.2006г №491, постановления Администрации г.Сургута от 13.08.2013г №5867 и актов, принятых органами местного самоуправления, которыми утверждены тарифы на территории города Сургута – постановление Администрации города Сургута от 05.09.2013г №6382 (в ред. постановления Администрации города Сургута от 26.02.2014г № 1279).

Имеющиеся ссылки на нормативно-правовые акты, не только указанные выше, а также иные нормативно-правовые акты, по тексту настоящего протокола далее будут именоваться – Акты.

Утвердить стоимость (тарифы) на содержание и эксплуатацию декоративной подсветки на фасаде МКД, согласно **Приложения №2** к настоящему протоколу.

Утверждённые Тарифы распространяются и на пользователей помещений в МКД. Под пользователями помещений в МКД понимаются – лица, которые не являются собственниками помещений в МКД, но пользуются помещением в МКД (например: наниматели, арендаторы и т.п.) (*далее – Пользователи*).

В случае внесения в Акты каких-либо изменений или принятия новых нормативно-правовых актов, устанавливающих иной перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и/или иной размер платы (тарифы), а именно:

- при внесении дополнительных работ (услуг) не указанных в Договоре и в **Приложениях №№ 2, 3, 4** к настоящему протоколу, такие дополнительные работы (услуги) становятся обязательными для Управляющей организации и оплачиваются собственниками помещений (пользователями) в МКД, по утверждённому органом местного самоуправления на территории г.Сургута тарифам на аналогичные услуги (работы), если собственники помещений не примут иное решение на общем собрании. Соответствующую информацию об этом Управляющая организация указывает в счетах на оплату (счета-извещения) (*далее – счета*).

- при исключении каких-либо работ (услуг), которые указаны в **Приложениях №№ 2, 3, 4** к настоящему протоколу, такие работы (услуги) подлежат исключению, если есть соответствующее решение собственников помещений, и в любом случае, если такие работы (услуги) исключены федеральным законом. Соответствующую информацию об этом Управляющая организация указывает в счетах.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, касающихся прав и обязанностей сторон по Договору, в том числе касательно перечня работ (услуг) по содержанию и эксплуатации общего имущества в МКД и/или их стоимости (тарифов), а также касающихся иных условий, утверждённого настоящим решением (протоколом) Договора, такие изменения становятся обязательными для сторон Договора с момента вступления в законную силу нормативно-правового акта, которым вносятся такие изменения (дополнения), а в случае принятия нового нормативно-правового акта, с момента вступления его в законную силу, с учётом вышеизложенного. Такие изменения в Договор сторонами принимаются без подписания ими дополнительных соглашений к Договору. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственника помещения (пользователя) путём указания соответствующей информации в счетах.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), а также их норматив потребления, устанавливаются в соответствии с актами, принятыми органами исполнительной власти, органами субъекта РФ – ХМАО-Югра, органом местного самоуправления, действующими на момент проведения настоящего собрания, и подлежащими применению на территории города Сургута Тюменской области. В случае переиздания нормативных документов, внесения в них изменений или принятия новых актов, устанавливающих иные нормативы и/или тарифы за коммунальные услуги, подлежат применению новые нормативы и/или тарифы.

Утвердить дополнительную услугу по размещению (утилизации (захоронению) бытовых отходов на полигоне. Размер платы за услугу по утилизации (захоронению) бытовых отходов на полигоне, указан в **приложении №2** к настоящему протоколу.

Утвердить распределение объёма коммунальной услуги, в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определённого исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого

помещения.

5. по пятому вопросу:

Утвердить и заключить в договор на управление МКД, согласно **приложения №4** к настоящему протоколу. При заключении договора на управление МКД с собственниками жилых помещений, Управляющая организация при подготовке договора может исключить, из утверждённого настоящим протоколом проекта, положения которые касаются прав и обязанностей собственников нежилых помещений в МКД.

Проект договора на управление МКД также применяется и к собственникам нежилых помещений в МКД с учётом положений законодательства РФ касающихся прав и обязанностей собственников нежилых помещений, а также с учётом изъятий условий, которые могут применять только в отношении собственников жилых помещений в МКД.

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, касающихся прав и обязанностей сторон (Управляющая организация, собственник помещения, пользователь помещения), а также иных условий, утверждённого настоящим протоколом проекта договора на управление МКД, такие изменения становятся обязательными для собственников (пользователей) помещений, для управляющей организации, с момента их вступления в законную силу, без подписания сторонами дополнительных соглашений к договору на управление МКД. Управляющая организация в свою очередь о таких изменениях уведомляет собственника помещения (пользователя) путём указания в Счетах.

При этом если собственник помещения не заключил с управляющей организацией соответствующий договор на управление МКД, это не освобождает его от уплаты всех платежей предусмотренных для остальных собственников МКД, которые заключили договор на управление МКД.

6. по шестому вопросу:

Состав общего имущества МКД, в отношении которого Управляющая организация осуществляет управление, определяется на основании Технического паспорта на домовладение. В состав общего имущества МКД входит всё, что расположено в МКД и на его придомой территории, в том числе земельный участок на котором расположен МКД, то есть имущество не являющееся частной собственностью. Относительно инженерной системы МКД: отнесение её к общему имуществу МКД и отнесение её определённой части к частной собственности, определяется на основании действующих Актов и записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. по седьмому вопросу:

Перечень имущества не входящего в состав общего имущества МКД утвердить и изложить в **приложении №5** к настоящему протоколу.

8. по восьмому вопросу:

8.1. Пользование мусоропроводом в МКД: во избежание засорения мусоропровода, в результате скидывания в него крупногабаритного строительного мусора, ввести ограничение пользования им, а именно заблокировать камеры мусороприемников, расположенные в МКД. Период ограничения пользования: до принятия собственниками помещений в МКД отменяющего решения, а при отсутствии такого решения, максимальный срок ограничения установить 2 (два) года с момента принятия настоящего решения. На период ограничения пользования мусоропроводом в МКД, собственники помещений (пользователи) обязаны выкидывать (складировать) мусор в специальные контейнеры, которые размещены на улице на придомовой территории МКД.

8.2. Стоянка автотранспорта:

- со стороны дворовой части многоквартирного дома, предусмотрены места для кратковременной стоянки транспортных средств и только для собственников жилых помещений (пользователей жилых помещений) в МКД и их гостей;

- 1 уровень паркинга (стоянка автотранспорта закрытого типа) вдоль подъездов №1 – 3 МКД (*далее – Гостевая автостоянка*), предназначен для обслуживания встроенных помещений общественного назначения МКД, а именно для кратковременного размещения автотранспорта лиц, работающих в этих нежилых помещениях, для их посетителей, и т.п.). Въезд/выезд в паркинг, расположен по направлению с Нефтеюганского шоссе со стороны подъезда №1 МКД. Не допускается без согласия собственника (-ов) (пользователей) этих встроенных помещений, размещение на Гостевой стоянке личного автотранспорта собственников (пользователей) жилых помещений и/или их гостей. Расходы по содержанию Гостевой стоянки, а также уплата обязательных платежей (при их наличии) за Гостевую стоянку несут только собственники (пользователи) встроенных помещений общественного назначения в МКД (*далее – Встроенные помещения*).

8.3. Разрешить собственнику (-ам) встроенных помещений без взимания платы, размещать наружную рекламу с установкой рекламных конструкций на стенах этих встроенных помещений (в границах расположения встроенных помещений), при наличии соответствующих согласований с государственными, муниципальными органами и органами ХМАО-Югры (*далее – Согласующие органы*).

8.4. Разрешить собственникам технических помещений на верхних этажах МКД (в том числе арендаторам (субарендаторам) этих помещений): использовать эти помещения в целях размещения узлов связи; осуществлять прокладку фидерной трассы по парапетным стенкам, установку антенн на кровле МКД, при условии согласования таких работ и установку с Согласующими органами; а также разрешить подключение к источникам электроснабжения (ВРУ), распределительным щитам, в целях размещения узлов связи в этих технических помещениях на верхних этажах МКД и антенн на кровле. Такие действия оформляются соответствующим актом между собственником помещения, арендатором (субарендатором) и Управляющей организацией. Прокладка фидерной трассы по парапетным стенкам, установка антенн на кровле МКД в данном случае происходит без взимания платы (за размещение оборудования и/или аренду).

8.5. В отношении иных лиц, изъявивших желание разместить рекламу, иное оборудование на общем имуществе МКД (глухие стены, стены лифтов, кровля): разрешается оказывать им такие услуги, а также сдавать в аренду часть общего имущества МКД, по договорам (контрактам) не противоречащим законодательству РФ, с правом размещать рекламные конструкции. При этом такие лица должны получить соответствующие разрешения (согласования) с Согласующими органами на размещение наружной рекламы, рекламных конструкций, иного оборудования. В данном случае отношения оформляются путём заключения соответствующего договора (аренды, оказания услуг, размещения оборудования), если иное не предусмотрено настоящим протоколом. Договоры заключаются при соблюдении следующих существенных условий: срок договора – не более 5 (пяти) лет с правом заключения нового договора на новый срок, при надлежащем выполнении арендатором своих обязанностей; размер платы по договору – 3000 (три тысячи) рублей за 1м² в месяц за площадь стен лифтов, а за площадь других стен – 100 рублей за 1м² в месяц; при этом общее имущество МКД может передаваться только во временное пользование.

Соответствующие договоры (аренды, размещения оборудования, в том числе договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) от имени собственников помещений в МКД заключает Управляющая организация, как уполномоченное лицо настоящим решением собственников (протоколом). Полученную плату (при её наличии) по таким договорам, Управляющая организация расходует:

- на текущий ремонт общего имущества МКД, который не покрывается денежными

средствами, поступающими от собственников помещений в МКД по договорам на управление МКД;

- на благоустройство придомовой территории МКД (озеленение, обновление краски на ограждениях и т.п.);

- либо на иные нужды собственников помещений в МКД на основании их решений.

Не является рекламой вывески (с фирменным наименованием, графиком работы) собственников (арендаторов) нежилых помещений МКД размещённых на фасаде встроенных помещений (в их границах).

8.6. В любом случае, лицо которое использовало общее имущество МКД обязано после прекращения его использования, произвести восстановительные работы (если они требуются), в тех местах, которые использовались под размещение рекламной конструкции, антенны, иного оборудования, а именно: восстановить фасад, утепление наружных стен, восстановить кровлю и другие необходимые работы.

9. по девятому вопросу:

Разрешить проведение реконструкции встроенных помещений общественного назначения в МКД, в том числе устройство дебаркадера (-ров). Разрешается расширение/уменьшение входных групп (крылец) встроенных помещений, а также другие работы затрагивающие фасад этих встроенных помещений и их элементов (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома в пределах расположения таких встроенных помещений). Такие работы проводятся с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с Согласующими органами.

Разрешается собственникам помещений, расположенных на первых этажах МКД, использовать указанные помещения под гостиницу, общежитие, hostels, а также переводить их в жилые/нежилые помещения. В связи с этим разрешается проведение реконструкции, переустройства и/или перепланировки указанных помещений (жилых и/или нежилых), но с соблюдением норм действующего законодательства РФ по согласованию с Согласующими органами.

Запрещается, без наличия предварительно полученного положительного согласования с Согласующими органами, полученного в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- производить переустройство и/или перепланировку помещений в МКД, в том числе: внутриквартирных перегородок, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, изменение схемы расположения отопительной системы и замена приборов отопительной системы в помещениях;

- заделывать в железобетонные несущие стены трубопроводы отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов;

- производить перенос и переустройство стояков водоснабжения и водоотведения;

- производить переустройство, перенос и замену стояков и приборов отопления;

- проводить в помещении и в местах общего пользования общего имущества в МКД работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое изменение остекления лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление).

Запрещается в любом случае:

- демонтировать (полностью, частично) вентиляционные стояки (вентканалы), а также нарушать их целостность, в том числе путём встраивания в них принудительных вентиляторов или каких-либо иных предметов;

- пробивать дополнительные вентиляционные отверстия в вентиляционных стояках;

- присоединять к вентиляционному стояку вытяжки мощностью более 60м³/час;

- пропускать через вентиляционные стояки инженерные коммуникации (в том числе трубы водоснабжения, канализации).

В целях сохранения единого архитектурно-планировочного решения внешнего вида МКД ЗАПРЕЩАЕТСЯ изменение остекления лоджий, особенно с внешней стороны МКД выходящей на Торговый центр «Аура», на Тюменский тракт, на Нефтеюганское шоссе. В случае замены остекления лоджий по каким-либо причинам, то такая замена должна быть осуществлена на идентичное остекление.

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

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

10. по десятому вопросу:

Разрешить собственнику (-ам) (а также подрядчику, заказчику) пристроенной стоянки автотранспорта закрытого типа (*по тексту - паркинг*) осуществлять строительно-монтажные работы (в том числе земляные) по доведению паркинга до полной (100%) готовности, с вводом его в эксплуатацию.

11. по одиннадцатому вопросу:

Собственники помещений (пользователи) и их гости, обязаны пользоваться помещениями в МКД только по их прямому (целевому) назначению с соблюдением норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе правилами, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г №25 (выдержка из которых приведена в **Приложения №6** к настоящему протоколу).

Собственники помещений (пользователи) и их гости, в МКД обязаны соблюдать общественный порядок. В качестве напоминания приведена выдержка из нормативно правовых актов - **Приложения №7** к настоящему протоколу.

12. по двенадцатому вопросу:

Разрешить Управляющей организации проводить работы, в том числе земляные, на придомовой территории МКД, с соблюдением требований законодательства РФ.

13. по тринадцатому вопросу:

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в МКД, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений, путём размещения соответствующего сообщения на первых этажах в каждом подъезде МКД, в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

Местом хранения оригиналов решений (протоколов) собраний собственников помещений в МКД определить Управляющую организацию, если иное в последующем не будет определено решением собственников помещений в МКД.

Управляющая организация обязана предоставить копию запрашиваемого решения (протокола) собрания собственников помещений в МКД, любому собственнику помещения в МКД либо иному лицу, имеющему право запрашивать и получать такую информацию, при наличии оплаченного сбора за изготовление Управляющей организацией копии запрашиваемого решения (протокола). Размер такого сбора за изготовление копии решения (протокола) собрания собственников помещений, оплачивается по прейскуранту цен утверждённому Управляющей организацией. Положения настоящего абзаца не распространяются на органы, уполномоченные в силу закона, информация которым предоставляется всеми лицами бесплатно. При этом собственник помещения, его уполномоченное лицо также имеют право вместо запроса

копии решения собственников помещений в МКД, непосредственно ознакомиться с оригиналом решения в офисе Управляющей организации (в её рабочие часы) и при этом бесплатно производить фотосъёмку такого решения.

14. по четырнадцатому вопросу:

Решения собственников помещений МКД, принятые ранее действуют в части вопросов, по которым не были приняты иные решения настоящим протоколом.

Отменить решение №2 от 20.06.2014г собрания собственника помещений в МКД в части принятого решения по вопросу №8 повестки дня (- организация кругового движения внутридворовой территории МКД).

15. по пятнадцатому вопросу:

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

Настоящими правами и полномочиями (указанными в абзаце первом настоящего пункта) Управляющая организация наделяется в целях защиты интересов собственников помещений МКД, **в случае** причинения ущерба общему имуществу МКД третьими лицами и/или самими собственниками помещений, а также в целях взыскания любой задолженности возникшей в связи с неуплатой/несвоевременной уплатой арендных платежей по аренде общего имущества МКД.

Настоящий протокол составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, один экземпляр для Собственника и один экземпляр передаётся в Управляющую организацию на хранение.

Приложениями к настоящему протоколу являются:

- Приложение № 1 – Реестр свидетельств о праве собственности на помещения в МКД.
- Приложение № 2 – Расчет стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также по управлению в МКД.
- Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
- Приложение № 4 – Проект договора управление МКД.
- Приложение № 5 - Имущество не входящее в состав общего имущества МКД.
- Приложение № 6 – Выдержка из Правил пользования жилыми помещениями.
- Приложение № 7 – Выдержка из закона.

Собственник:



Подписи:

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

Управляющая организация:



Коновалов В.С.,
Директор ООО «Сибпромстрой №30»