

ПРОТОКОЛ № 3 от 18.09.2023г

**единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский р-н, г.п. Белый Яр, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева, д.30, проводимого в форме общего собрания в очной форме 18.09.2023 года.**

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: 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, 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 Пимоновой Ольги Владимировны, действующей на основании нотариальной доверенности 50 АБ 5657570 от 27.07.2021 г., удостоверенной нотариусом Солнечногорского нотариального округа Московской области Гордеенковым Павлом Ивановичем и зарегистрированной в реестре за № 50/382-н/50-2021-1-854 (далее по тексту именуемое - Единственный Собственник).

Дата проведения собрания: «18» сентября 2023 года в 10 часов 00 минут.

Дата составления настоящего протокола: **«18» сентября 2023 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: РФ, ХМАО-Югра, Сургутский р-н, г.п. Белый Яр, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева, д.30 (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 14120,2 кв.м., в том числе: жилые помещения (квартиры) общей площадью 12107,9 кв.м. (без учета балконов, лоджий, веранд и террас), нежилые (встроено-пристроенное помещение общественного назначения) общей площадью 2012,3 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 **Протоколе № 1.**

МКД введён в эксплуатацию согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 86-86:03-15-2023 от 26.07.2023 г, выданного Администрацией Сургутского района.

На момент проведения настоящего собрания Единственному Собственнику на праве собственности принадлежат помещения в МКД общей площадью 14120,2 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.

Также в тексте настоящего протокола при использовании словосочетания «Протокол №2» понимается – протокол №2 от 05.09.2023г. единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский р-н, г.п. Белый Яр, пгт. Белый Яр, ул. Фадеева, д.30, проводимого в форме общего собрания в очной форме 05.09.2023г.

В тексте настоящего протокола при использовании словосочетания «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 «СЕВЕРНЫЙ БЕРЕГ», подписывая настоящий протокол, подтверждает своё согласие с принятыми Единственным Собственником решениями, оформленными настоящим протоколом.

Повестка дня:

1. Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
2. Перепланировка и переустройство нежилых помещений.
3. Внесение изменений в состав общего имущества МКД, утверждение перечня общего имущества в новой редакции проекта.

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 подсчета голосов на общем собрании, Единственный Собственник выполняет самостоятельно.

№ п/п	Решения по вопросам повестки дня
1	Вопрос № 1: Определение места хранения копии протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Копию протокола настоящего собрания собственников помещений в МКД передать на хранение в Управляющую организацию - ООО УК «СЕВЕРНЫЙ БЕРЕГ» (ОГРН 1208600008561, ИНН 8602298614, КПП 860201001).
2.	Вопрос № 2: Перепланировка и переустройство нежилых помещений.
	РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу: Разрешить собственникам нежилых помещений в МКД проводить работы по перепланировке, переоборудованию, включая устройство дополнительных входных групп Нежилых помещений на территории земельного участка МКД; разрешить устройство дополнительных лестниц; разрешить устройство технологических отверстий/проёмов, в том числе дополнительных, в наружных стенах 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 для Нежилых помещений; объединение Нежилых помещений; Обустроенные собственниками Нежилых помещений дополнительные пешеходные дорожки содержатся за счёт собственников Нежилых помещений. 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 счёт, 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. 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 Жилищного кодекса РФ, постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». <u>Запрещается в нежилых помещениях в любом случае:</u> - 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 общедомовой отопительной системы; - осуществлять монтаж трубопроводов (стояков и/или разводки) отопления, водоснабжения, канализации и подводки сантехнических приборов в железобетонных несущих стенах и/или плитах перекрытий (пол, потолок); - демонтировать проектное утепление общедомовых 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.

Производить замену стояков общедомового имущества может только управляющая организация, либо лицо, получившее письменное согласование у управляющей организации на проведение таких работ.

Не допускается переоборудование, перепланировка, реконструкция Нежилых помещений, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе общедомовых инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасада МКД, нарушению противопожарных устройств МКД.

Кроме того, при реконструкции, перепланировке, переустройстве Нежилых помещений не допускается в том числе:

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан в жилых помещениях;
- устройство полов с подогревом от общедомовой системы отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов

3 Вопрос № 3: Внесение изменений в состав общего имущества МКД, утверждение перечня общего имущества в новой редакции проекта.

РЕШИЛ (ПОСТАНОВИЛ) по вопросу:

С учётом принятых решений настоящим собранием внести изменения в состав общего имущества, определённого Протоколом №2, исключив из него электрические нагреватели конвекторного типа, расположенные в помещениях собственников, а также ограждающие несущие конструкции лоджий. К несущей конструкции лоджии относится её остекление, отгораживающее помещение лоджии от внешнего пространства. Под остеклением лоджии подразумевается конструкция, включающая в себя стекло и раму, в которой крепится стекло.

Утвердить в новой редакции состав общего имущества МКД, в редакции перечня, являющегося **Приложением №1** к настоящему протоколу.

В состав общего имущества МКД не входит имущество, принадлежащее лицам на праве частной собственности. При переводе жилого помещения в нежилое помещение из состава общего имущества МКД автоматически подлежат исключению остекление, отливы, двери, козырьки лоджий такого нежилого помещения.

В состав общего имущества МКД не входят системы коммунальной инфраструктуры (сети тепло-, водоснабжения, канализации) проходящие транзитом в пространстве МКД для прокладки инженерных коммуникаций.

Приложениями к настоящему протоколу общего собрания собственников помещений в МКД являются:
Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД.

Подписи:

Единственный Собственник, выступающий в качестве
председательствующего, секретаря общего собрания
собственников помещений в МКД и лица, производящего
подсчёт голосов.

«Подпись»

Пимонова О.В., представитель ООО «УК «Центр
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ комбинированным «СПС
Югория» по доверенности 50 АБ 5657570 от 27.07.2021 г.

Подписанием настоящего протокола ООО УК «СЕВЕРНЫЙ БЕРЕГ» (ОГРН 1208600008561, ИНН 8602298614, КПП 860201001), в лице директора Гапонова Андрея Викторовича, подтверждает правильность принятых решений и принимает на себя обязательства, вытекающие из настоящего протокола с его приложениями,
«18» сентября 2023г м.п. Гапонов А.В., директор ООО УК «СЕВЕРНЫЙ БЕРЕГ»

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в МКД входит:

- помещения в МКД, не являющиеся частями принадлежащих на праве частной собственности жилых и/или нежилых помещений в МКД, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в МКД (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, а также помещения общего пользования, расположенные в пристроенной стоянке автотранспорта закрытого типа (проходы, проезды);
- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные (лоджии) плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- фасад МКД;
- архитектурная подсветка на фасаде МКД;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе индивидуальный тепловой пункт с насосной станцией, система автоматической пожарной сигнализации), находящееся в МКД и (или) в пристроенной стоянке автотранспорта закрытого типа за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, которая включает электрические нагреватели конвекторного типа в помещениях общего пользования, приборы учёта электрической энергии для нужд отопления, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством РФ, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства;
- инженерные системы (слаботочные сети) необходимые для эксплуатации систем домофонии, видеонаблюдения, за исключением оборудования (видеокамеры, блоки питания, коммутаторы и т.п. системы видеонаблюдения);
- контейнерная площадка для сбора мусора жильцов МКД;
- иные объекты, не являющиеся частной собственностью и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с законодательством РФ, решениями собственников помещений в МКД, а также с учётом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Если состав общего имущества МКД изменился, соответственно управляющая организация оказывает услуги (выполняет работы) и рассчитывает за это плату исходя из изменившегося состава общего имущества МКД, а собственники помещений в МКД оплачивают услуги (работы), оказываемые управляющей организацией исходя из изменившегося состава общего имущества МКД.

Относительно инженерной системы: отнесение её к общему имуществу МКД или отнесение её определённой части к частной собственности, определяется на основании актов разграничения балансовой принадлежности, записей о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости, а также решением (протоколом) собственника помещений в МКД к которому прилагается настоящее приложение.

Единственный собственник: _____ Пимонова О.В., представитель ООО «УК «Центр Менеджмент» Д.У. ЗПИФ, комбинированным «СПС Югория» по доверенности 50 АБ 5657570 от 27.07.2021 г.

