Протокол №3
общего собрания собственников нежилых помещений нежилого (административно-производственного) здания, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д.31

г. Екатеринбург «29» декабря 2023 года

Дата начала проведения общего собрания: 18 декабря 2023 года.
Дата окончания проведения общего собрания: 25 декабря 2023 года.
Подсчет голосов общего собрания окончен: 29 декабря 2023 года.

Внеочередное общее собрание собственников помещений нежилого (административно-производственного) здания, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д.31 (далее – Здание), проведено в форме очно-заочного голосования.

Инициатор (организатор) проведения общего собрания собственников: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Луначарского, 31» / ООО УК «Луначарского, 31» (ОГРН 1206600004687, ИНН 6678106380, адрес: 620133, Свердловская обл, г.Екатеринбург, ул.Луначарского, соор.31, офис 315) – управляющая организация Здания, избранная в соответствии с протоколом №1 от 16.03.2020 общего собрания собственников нежилых помещений Здания.

Очная форма (собрание):
Место проведения: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 31, офис 302.
Дата проведения: 25.12.2023:
- с 09:30 до 10:00 – регистрация лиц, прибывших для участия в очном обсуждении;
- с 10:00 до 11:00 – очного обсуждения вопросов повестки дня.

Заочная форма голосования:
Способ отправки решений: путем передачи заполненных решений (бланков голосования).
Место прима решений (бланков голосования): г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 31, офис 302 и 300А.
Начало приема решений (бланков голосования) собственников: 18.12.2023.
Окончание приема решений (бланков голосования) собственников: 25.12.2023.

Общая площадь помещений Здания: 29 999,8 кв.м.;
Площадь помещений Здания, находящаяся в собственности физических и юридических лиц: 25 619,7 кв.м.;

Общее количество голосов собственников помещений Здания: 25 619,7 голоса (один голос равен одному квадратному метру площади помещения, принадлежащего собственнику).
Общее количество голосов собственников помещений в Здании, принявших участие в собрании: 13 534,49 голоса.
Процент от общего числа голосов собственников помещений в Здании, принявших участие в собрании: 52,83%.
Кворум имеется.
Общее собрание собственников помещений правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений (вопросы повестки дня):

1. Избрание председателя, секретаря и состава счетной комиссии для подсчёта результатов голосования общего собрания собственников нежилых помещений Здания.
2. Предоставление полномочий ООО УК «Луначарского, 31» на заключение, изменение и расторжение договоров охраны в отношении общего имущества собственников помещений Здания (далее – услуги охраны). Стоимость оказываемых услуг охраны для собственников помещений не должна превышать тарифа, ранее утвержденного решением общего собрания (пункт 11 протокола №1 от 09.09.2021).
3. Установление неустойки (штрафа) для собственников помещений в Здании за курения ими или их арендаторами табака в помещениях Здания, относящихся к общему имуществу. Сумма неустойки (штрафа) подлежит перечислению в фонд капитального ремонта.
4. Установление неустойки (штрафа) для собственников помещений в Здании за складирование ими или их арендаторами мусора в помещениях Здания, относящихся к общему имуществу, или на территории земельного участка, на котором расположено Здание, вне предназначенного для данных целей места. Сумма неустойки (штрафа) подлежит перечислению в фонд капитального ремонта.
5. Наделение полномочиями ООО УК «Луначарского, 31» на подачу заявлений о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества, о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости. Подача заявления о государственной регистрации прав на объекты недвижимости в качестве общего имущества будет возможна только при наличии согласия на это со стороны собственника данного помещения.

6. Исключение из состава общего имущества электросетевого оборудования трансформаторной подстанции ТП 1362, расположенной в корпусе литер Е здания (кадастровый номер 66:41:0000000:66671) (далее – электросетевое оборудование). Данное электросетевое оборудование находится в неисправном состоянии, в виду этого в настоящее время не используется для электроснабжения помещений Здания. Восстановление работоспособности указанного электросетевого оборудования является экономически не целесообразным.

Наделение ООО УК «Луначарского, 31» полномочиями по демонтажу электросетевого оборудования, исключенного из состава общего имущества, проведению оценки его рыночной стоимости и осуществлению его реализации по цене не ниже оценочной. Полученные от реализации денежные средства подлежат перечислению в фонд капитального ремонта.

Собственники (представители собственников) помещений, принявшие участие в очной части общего собрания собственников помещений Здания, а также приглашенные лица, присутствовавшие на очном обсуждении вопросов повестки дня общего собрания собственников помещений Здания, указаны в листе регистрации собственников (представителей собственников) помещений, а также списке приглашенных лиц, прилагаемых к настоящему протоколу.

При проведении очной части собрания председателем собрания поочередно оглашались вопросы повестки дня общего собрания. После оглашения каждого вопроса повестки дня, собственникам (представителям собственников) помещений было предложено задать вопросы, относящиеся к обсуждаемой теме. Вопросов от присутствующих собственников (представителей собственников), ни по одному из вопросов повестки дня, не поступило.

После окончания проведения очной части общего собрания, присутствующими собственниками (представителями собственников) заполненные решения (бланки голосования) были переданы в счетную комиссию.

Сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол – отсутствуют.

Сведения обо всех лицах, принявших участие в общим собрании собственников, а также о принятых ими решениях, содержатся в прилагаемых к настоящему протоколу решениях (заполненных бланках голосования).

Собственники нежилых помещений Здания, по вопросам повестки дня,
проголосовали следующим образом

Вопрос №1. Избрание председателя, секретаря и состава счетной комиссии для подсчёта результатов голосования общего собрания собственников нежилых помещений Здания.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Избрать в качестве: - председателя собрания – Кабанова Сергея Александровича;
- секретаря собрания – Микаеву Анну Викторовну;
- состава счетной комиссии для подсчёта результатов голосования собрания:
- Бабина Максима Евгеньевича;
- Кидрачеву Венеру Загитяновну;
- Кашина Александра Владимировича.».

По данному вопросу собственники помещений Здания проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании
13 534,49	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

Решение принято (положительное). Собственники решили (постановили): использовать в качестве формулировки принятого решения (постановления) формулировку вопроса, поставленного на голосование, изложив её в утвердительной форме.

Вопрос №2. Предоставление полномочий ООО УК «Луначарского, 31» на заключение, изменение и расторжение договоров охраны в отношении общего имущества собственников помещений Здания (далее – услуги охраны). Стоимость оказываемых услуг охраны для собственников помещений не должна превышать тарифа, ранее утвержденного решением общего собрания (пункт 11 протокола №1 от 09.09.2021).

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Уполномочить ООО УК «Луначарского, 31» от имени собственников помещений в Здании на заключение, изменение и расторжение договоров охраны в отношении общего имущества собственников помещений Здания, периметра Здания, организации пропускного и внутриобъектового режимов в Здании (далее – услуги охраны). Стоимость оказываемых услуг охраны для собственников помещений не должна превышать тарифа, ранее утвержденного решением общего собрания (пункт 11 протокола №1 от 09.09.2021).».

По данному вопросу собственники помещений Здания проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании
13 402,69	99,03%	0,00	0,00%	131,80	0,97%

Решение принято (положительное). Собственники решили (постановили): использовать в качестве формулировки принятого решения (постановления) формулировку вопроса, поставленного на голосование, изложив её в утвердительной форме.

Вопрос №3. Установление неустойки (штрафа) для собственников помещений в Здании за курения ими или их арендаторами табака в помещениях Здания, относящихся к общему имуществу. Сумма неустойки (штрафа) подлежит перечислению в фонд капитального ремонта.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Установить неустойку (штраф) в размере 5 000 рублей для собственников помещений в Здании, за каждый случай курения ими или их арендаторами табака в помещениях Здания, относящихся к общему имуществу. Под случаем курения собственником помещения табака понимается совершение собственником помещения / его арендатором, а равно его работником, контрагентом, клиентом или иным посетителем действий, содержащих признаки объективной стороны административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.6.24 КоАП РФ. Уполномочить ООО УК «Луначарского, 31» выявлять и фиксировать указанные случаи курения табака, а также взыскивать с неустойку (штраф). Сумма неустойки (штрафа) подлежит перечислению в фонд капитального ремонта.».

По данному вопросу собственники помещений Здания проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании
11 299,09	83,48%	2 235,40	16,52%	0,00	0,00%

Решение принято (положительное). Собственники решили (постановили): использовать в качестве формулировки принятого решения (постановления) формулировку вопроса, поставленного на голосование, изложив её в утвердительной форме.

Вопрос №4. Установление неустойки (штрафа) для собственников помещений в Здании за складирование ими ли их арендаторами мусора в помещениях Здания, относящихся к общему имуществу, или на территории земельного участка, на котором расположено Здание, вне предназначенного для данных целей места. Сумма неустойки (штрафа) подлежит перечислению в фонд капитального ремонта.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Установить неустойку (штраф) в размере 5 000 рублей для собственников помещений в Здании, за каждый случай складирования ими или их арендаторами, а равно иными их посетителями мусора (твёрдых бытовых, промышленных или строительных отходов) в помещениях Здания, относящихся к общему имуществу, или на территории земельного участка, на котором расположено Здание, вне предназначенного для данных целей места. Уполномочить ООО УК «Луначарского, 31» выявлять и фиксировать указанные случаи складирования мусора, а также взыскивать неустойку (штраф). Неустойка (штраф) подлежат взысканию сверх суммы убытков, понесенных ООО УК «Луначарского, 31» на организацию вывоза такого мусора. Сумма неустойки (штрафа) подлежит перечислению в фонд капитального ремонта.».

По данному вопросу собственники помещений Здания проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании
11 299,09	83,48%	2 235,40	16,52%	0,00	0,00%

Решение принято (положительное). Собственники решили (постановили): использовать в качестве формулировки принятого решения (постановления) формулировку вопроса, поставленного на голосование, изложив её в утвердительной форме.

Вопрос №5. Наделение полномочиями ООО УК «Луначарского, 31» на подачу заявлений о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества, о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости. Подача заявления о государственной регистрации прав на объекты недвижимости в качестве общего имущества будет возможна только при наличии согласия на это со стороны собственника данного помещения.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Уполномочить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) от имени собственников помещений в Здании на подачу заявлений о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости Здания или приобретенные ими в качестве общего имущества (имущества общего пользования), и (или) о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости, а также Здания в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или перепланировке расположенных в нем помещений, согласно ч.6 ст.42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Подача заявления о государственной регистрации прав на объекты недвижимости в качестве общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости Здания возможна только при наличии согласия на это со стороны собственника данного помещения.».

По данному вопросу собственники помещений Здания проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании	Голоса	Процент от принимающих участие в голосовании
13 402,69	99,03%	131,80	0,97%	0,00	0,00%

Решение принято (положительное). Собственники решили (постановили): использовать в качестве формулировки принятого решения (постановления) формулировку вопроса, поставленного на голосование, изложив её в утвердительной форме.

Вопрос №6. Исключение из состава общего имущества электросетевого оборудования трансформаторной подстанции ТП 1362, расположенной в корпусе литер Е здания (кадастровый номер 66:41:0000000:66671) (далее – электросетевое оборудование). Данное электросетевое оборудование находится в неисправном состоянии, в виду этого в настоящее время не используется для электроснабжения помещений Здания. Восстановление работоспособности указанного электросетевого оборудования является экономически не целесообразным.

Наделение ООО УК «Луначарского, 31» полномочиями по демонтажу электросетевого оборудования, исключенного из состава общего имущества, проведению оценки его рыночной стоимости и осуществлению его реализации по цене не ниже оценочной. Полученные от реализации денежные средства подлежат перечислению в фонд капитального ремонта.

Формулировка вопроса, поставленного на голосование:

«Исключить из состава общего имущества собственников помещений Здания электросетевое оборудование трансформаторной подстанции ТП 1362, расположенной в корпусе литер Е здания (кадастровый номер 66:41:0000000:66671).

Трансформаторная подстанция ТП 1362 (тип КТП, мощность 630 kWa, номинальное напряжение ВН- 6 кВ, НН - 0,4 кВ, количество шкафов – 4 шт.) оборудована следующим электросетевым оборудованием:

1. Ввод №1:
- трансформатор масляный, тип ТМ8 630 10 – 1 шт.;

1.1. Шкаф КН №1:
- автоматический выключатель АВМ 20СВ 600в 1500А – 1 шт.;
- автоматический выключатель АВМ 4НВ 600в 400А – 2 шт.;

1.2. Шкаф КН №2:
- автоматический выключатель АВМ 4НВ 600в 400А – 3 шт.;

1.3. Шкаф КН №3 (секционный):
- автоматический выключатель АВМ 20СВ 600в 1500А – 1 шт.;
- автоматический выключатель АВМ 4НВ 600в 400А – 2 шт.;

2. Ввод №2:
- трансформатор масляный, тип ТМ8 630 10 – 1 шт.;

2.1. Шкаф КН №1:
- автоматический выключатель АВМ 20СВ 600в 1500А – 1 шт.;
- автоматический выключатель АВМ 4НВ 600в 400А – 2 шт. (далее – электросетевое оборудование).

Электросетевое оборудование находится в неисправном состоянии, в виду этого в настоящее время не используется для электроснабжения помещений Здания. Восстановление работоспособности электросетевого оборудования является экономически не целесообразным.

Уполномочить ООО УК «Луначарского, 31» от имени собственников помещений осуществить демонтаж вышеуказанного электросетевого оборудования, провести оценку его рыночной стоимости и осуществить его реализации по цене не ниже оценочной. Полученные от реализации денежные средства подлежат перечислению в фонд капитального ремонта.».

По данному вопросу собственники помещений Здания проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Голоса	Процент от общего числа голосов собственников	Голоса	Процент от общего числа голосов собственников	Голоса	Процент от общего числа голосов собственников
12 752,99	49,78%	781,50	3,05%	0,00	0,00%

Решение не принято. Для принятия положительного решения по данному вопросу кворум отсутствует. До момента принятия общим собранием собственников помещений Здания решения о дальнейшей судьбе общего имущества (электросетевого оборудования трансформаторной подстанции), собственнику помещения, в котором находится данное общее имущество, надлежит обеспечить его неприкосновенность (сохранить его текущее местонахождение и не допускать действий, направленных на ухудшение состояния данного имущества).

Приложение:
1. Реестр собственников нежилых помещений Здания.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников.
3. Документы, подтверждающие направление сообщения о проведении общего собрания собственникам нежилых помещений.
4. Лист регистрации собственников (представителей собственников) помещений, принявших участие в очной форме общего собрания
5. Письменные решения (бланки голосования) собственников нежилых помещений, принявших участие в проведении общего собрания.

Председатель собрания — Кабанов Сергей Александрович

Секретарь собрания — Микаева Анна Викторовна

Состава счетной комиссии / лица, проводившие подсчет голосов по вопросам повестки:

Бабинн Максим Евгеньевич

Кидрачева Венера Загитяновна

Кашин Александр Владимирович

«29» декабря 2023 года