Протокол №3
общего собрания собственников нежилых помещений
в нежилом (административно-производственном) здании

г. Екатеринбург «19» мая 2025 года

Дата и место проведения общего собрания:

- дата, время и место проведения очной части общего собрания: 19.05.2025 с 11:00 до 12:00 в помещении по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 31, офис 302.

- дата, время и место проведения заочного голосования (прием бланков голосования/решений собственников): до 16:40 19.05.2025 в помещениях по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, 31, офисы 302 и 300А.

Настоящее годовое общее собрание собственников нежилых помещений в нежилом (административно-производственном) здании, расположенном по адресу: 620133, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул.Луначарского, 31 (далее – Здание), проводится в форме очно-заочного голосования.

Вводная часть

1. Инициатор (организатор) общего собрания: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Луначарского, 31» / ООО УК «Луначарского, 31» (ОГРН: 1206600004687, ИНН: 6678106380) – управляющая организация Здания.
2. Председатель собрания – Кабанов Сергея Александрович;
   Секретарь собрания – Микаева Анна Викторовна;
   Лица, проводившие подсчет голосов собственников помещений в Здании:
   - Бабин Максим Евгеньевич;
   - Кидрачева Венера Загитяновна;
   - Кашин Александр Владимирович.
3. Лица, принявшие участия в общем собрании (очной части) (далее – присутствующие лица):
   - Кабанова Наталья Анатольевна.

   Лица, приглашенные для участия в общем собрании (очной части) (далее – приглашенные лица):
   - Кабанов Сергей Александрович;
   - Микаева Анна Викторовна;
   - Бабин Максим Евгеньевич;
   - Кидрачева Венера Загитяновна;
   - Кашин Александр Владимирович.
4. Общее количество голосов собственников помещений в Здании: 25 852,50 голосов (1 голос = 1 кв.м площади помещений, принадлежащих собственникам).
5. Количество голосов собственников помещений в Здании, принявших участие в голосовании на общем собрании: 18 187,25 голоса.
6. Общая площадь помещений в Здании:
   - жилых помещений: 0,00 кв.м.;
   - нежилых помещений: 25 852,5 кв.м.
7. Повестка дня общего собрания (вопросы):

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

Вопрос №2. Утверждение максимальной ежемесячной стоимости (максимального тарифа) на услуги охраны в отношении общего имущества собственников помещений Здания.

Вопрос №3. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) узла коммерческого учёта тепла (УКУТ) индивидуального теплового пункта №2 (ИТП №2) Здания.

Вопрос №4. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) автомобильных ворот внутреннего двора Здания.

Вопрос №5. Проведение работ по капительному ремонту (восстановлению) части фасада, на уровне цокольного этажа, девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания.

Вопрос №6. Проведение работ по капитальному ремонту (восстановлению) помещений лестничных клеток центральной лестницы с цокольного по технический этажи девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания, и работ по капитальному ремонту (восстановлению) помещений санузлов, находящихся на 5 и 6 этажах девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания.

Вопрос №7. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) пассажирского лифта №2 Здания.

Вопрос №8. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) верхнего (наплавляемого) слоя мягкой кровли Здания.

Вопрос №9. Подведение итогов работы по управлению Зданием за прошедший год и обсуждение текущих вопросов по управлению Зданием.

Основанная часть

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

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

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.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	18 187,25	0,00	0,00
Доля от количества проголосовавших (%):	100,00%	0,00%	0,00%

Решение принято (положительное).

Вопрос №2. Утверждение максимальной ежемесячной стоимости (максимального тарифа) на услуги охраны в отношении общего имущества собственников помещений Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить с 01.06.2025 максимальную ежемесячную стоимость (максимальный тариф) на услуги охраны в отношении общего имущества собственников помещений Здания, периметра Здания, организации пропускного и внутриобъектового режимов в Здании (далее – услуги охраны) в размере 11,61 руб. (одиннадцать рублей шестьдесят одна копейка) за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

Уполномочить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) от своего имени, но в интересах собственников помещений в Здании, на заключение, изменение и расторжение договоров охраны. Расходы, понесённые ООО УК «Луначарского, 31», по договорам оказания услуг охраны подлежат компенсации (оплате) за счет денежных средств собственников помещений (в качестве дополнительных расходов на содержание общего имущества) в размере их доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Здании, но не более максимального тарифа, утвержденного настоящим решением общего собрания, в порядке и сроки, предусмотренные для внесения платы за содержание общего имущества.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	10 481,75	7 677,20	28,30
Доля от общего количества голосов (%):	40,54%	29,70%	0,11%

Решение НЕ принято.

Вопрос №3. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) узла коммерческого учёта тепла (УКУТ) индивидуального теплового пункта №2 (ИТП №2) Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Провести работы по капитальному ремонту (замене) узла коммерческого учёта тепла (УКУТ) индивидуального теплового пункта №2 (ИТП №2) Здания, в соответствии с проектом договора (приложение к настоящему решению собственника помещения).

Поручить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) заключить с подрядчиком ООО «Сервисная Компания «Ирбис» (ИНН 6672324504) договор на выполнение работ по проведению капитального ремонта (далее – Договор).

Общая стоимость работ по Договору (максимальная цена Договора) не должна превышать 585 035,00 руб. (пятьсот восемьдесят пять тысяч тридцать пять рублей). Срок проведения работ по Договору: в течении 6 месяцев после внесения предоплаты (аванса) подрядчику по Договору.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества осуществить за счет средств фонда капитального ремонта. Договор подлежит заключению в срок не позднее 3-х месяцев после аккумулирования на счете фонда капитального ремонта денежных средств в размере максимальной цены Договора.

Определить в качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в Здании уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, Кабанову Наталью Анатольевну (собственник помещений в Здании).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	17 923,35	0,00	263,90
Доля от общего количества голосов (%):	69,33%	0,00%	1,02%

Решение принято (положительное).

Вопрос №4. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) автомобильных ворот внутреннего двора Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Провести работы по капитальному ремонту (замене) автомобильных ворот внутреннего двора Здания, в соответствии с техническим заданием (приложение к настоящему решению собственника помещения).

Поручить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) по результатам проведения закупочных процедур выбрать подрядчика и заключить с ним договор на выполнение работ по проведению капитального ремонта (далее – Договор).

Общая стоимость работ по Договору (максимальная цена Договора) не должна превышать 1 144 958,40 руб. (один миллион сто сорок четыре тысячи девятьсот пятьдесят восемь рублей сорок копеек). Срок проведения работ по Договору: в течении 6 месяцев после внесения предоплаты (аванса) подрядчику по Договору.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества осуществить за счет средств фонда капитального ремонта. Договор подлежит заключению в срок не позднее 3-х месяцев после аккумулирования на счете фонда капитального ремонта денежных средств в размере максимальной цены Договора.

Определить в качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в Здании уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, Кабанову Наталью Анатольевну (собственник помещений в Здании).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	9 041,76	9 110,99	34,50
Доля от общего количества голосов (%):	34,97%	35,24%	0,13%

Решение НЕ принято.

Вопрос №5. Проведение работ по капитальному ремонту (восстановлению) части фасада, на уровне цокольного этажа, девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Провести работы по капитальному ремонту (восстановлению) части, на уровне цокольного этажа, фасада девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания, в соответствии с техническим заданием (приложение к настоящему решению собственника помещения).

Поручить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) по результатам проведения закупочных процедур выбрать подрядчика и заключить с ним договор на выполнение работ по проведению капитального ремонта (далее – Договор).

Общая стоимость работ по Договору (максимальная цена Договора) не должна превышать 946 639,10 руб. (девятьсот сорок шесть тысяч шестьсот тридцать девять рублей десять копеек). Срок проведения работ по Договору: в течении 6 месяцев после внесения предоплаты (аванса) подрядчику по Договору.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества осуществить за счет средств фонда капитального ремонта. Договор подлежит заключению в срок не позднее 3-х месяцев после аккумулирования на счете фонда капитального ремонта денежных средств в размере максимальной цены Договора.

Определить в качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в Здании уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, Кабанову Наталью Анатольевну (собственник помещений в Здании).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	10 510,05	7 677,20	0,00
Доля от общего количества голосов (%):	40,65%	29,70%	0,00%

Решение НЕ принято.

Вопрос №6. Проведение работ по капитальному ремонту (восстановлению) помещений лестничных клеток центральной лестницы с цокольного по технический этажи девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания, и работ по капитальному ремонту (восстановлению) помещений санузлов, находящихся на 5 и 6 этажах девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Провести работы по капитальному ремонту (восстановлению) помещений лестничных клеток центральной лестницы с цокольного по технический этажи девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания, и работы по капитальному ремонту (восстановлению) помещений санузлов, находящихся на 5 и 6 этажах девятиэтажного корпуса (литер Б) Здания, в соответствии с техническими заданиями (приложение к настоящему решению собственника помещения).

Поручить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) по результатам проведения закупочных процедур выбрать подрядчика и заключить с ним договор на выполнение работ по проведению капитального ремонта (далее – Договор).

Общая стоимость работ по Договору (максимальная цена Договора) не должна превышать 10 493 889,32 руб. (десять миллионов четыреста девяносто три тысячи восемьсот восемьдесят девять рублей тридцать две копейки). Срок проведения работ по Договору: в течении 6 месяцев после внесения предоплаты (аванса) подрядчику по Договору.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества осуществить за счет средств фонда капитального ремонта. Договор подлежит заключению в срок не позднее 3-х месяцев после аккумулирования на счете фонда капитального ремонта денежных средств в размере максимальной цены Договора.

Определить в качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в Здании уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, Кабанову Наталью Анатольевну (собственник помещений в Здании).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	10 022,86	8 164,39	0,00
Доля от общего количества голосов (%):	38,77%	31,58%	0,00%

Решение НЕ принято.

Вопрос №7. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) пассажирского лифта №2 Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Провести работы по капитальному ремонту (замене) пассажирского лифта №2 Здания, в соответствии с техническим заданием (приложение к настоящему решению собственника помещения).

Поручить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) по результатам проведения закупочных процедур выбрать подрядчика и заключить с ним договор на выполнение работ по проведению капитального ремонта (далее – Договор).

Общая стоимость оборудования и работ по Договору (максимальная цена Договора) не должна превышать 5 720 000 руб. (пять миллионов семьсот двадцать тысяч рублей).

Срок поставки оборудования: в течении 5 месяцев после внесения предоплаты (аванса) за поставку оборудования по Договору. Срок выполнения работ: в течении 3 месяцев после поставки оборудования и внесения предоплаты (аванса) за выполнение работ по Договору.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества осуществить за счет дополнительных взносов собственников помещений, аккумулируемых на счете фонда капитального ремонта. Указанные дополнительные взносы подлежат оплате каждым из собственников помещений в здании однократно в срок не позднее 31.05.2025, в размере его доле в праве собственности на общее имущество от утвержденной максимальной цены Договора, указанной выше.

Договор подлежит заключению в срок не позднее 3-х месяцев после аккумулирования на счете фонда капитального ремонта денежных средств в размере 90% от утвержденной максимальной цены Договора, указанной выше, за счет целевых дополнительных взносов собственников помещений.

Определить в качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в Здании уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, Кабанову Наталью Анатольевну (собственник помещений в Здании).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	11 139,75	6 783,60	263,90
Доля от общего количества голосов (%):	43,09%	26,24%	1,02%

Решение НЕ принято.

Вопрос №8. Проведение работ по капитальному ремонту (замене) верхнего (наплавляемого) слоя мягкой кровли Здания.

СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Провести работы по капитальному ремонту (замене) верхнего (наплавляемого) слоя мягкой кровли Здания, в соответствии с техническим заданием (приложение к настоящему решению собственника помещения). Работы по капитальному ремонту провести во внеплановом (внеочередном) порядке.

Поручить ООО УК «Луначарского, 31» (ИНН 6678106380) по результатам проведения закупочных процедур выбрать подрядчика и заключить с ним договор на выполнение работ по проведению капитального ремонта (далее – Договор).

Общая стоимость работ по Договору не должна превышать 150 000 000 руб. (сто пятьдесят миллионов рублей).

Срок проведения работ по Договору: в течении 12 месяцев после внесения предоплаты (аванса) подрядчику по Договору.

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества осуществить за счет дополнительных взносов собственников помещений, аккумулируемых на счете фонда капитального ремонта. Указанные дополнительные взносы подлежат оплате каждым из собственников помещений в здании однократно в срок не позднее 31.05.2025, в размере его доле в праве собственности на общее имущество от утвержденной максимальной цены Договора, указанной выше.

Договор подлежит заключению в срок не позднее 3-х месяцев после аккумулирования на счете фонда капитального ремонта денежных средств в размере 90% от утвержденной максимальной цены Договора, указанной выше, за счет целевых дополнительных взносов собственников помещений.

Определить в качестве лица, которое от имени всех собственников помещений в Здании уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, Кабанову Наталью Анатольевну (собственник помещений в Здании).

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):

Решение:	За	Против	Воздержался
Количество голосов (шт.):	8 473,46	9 449,89	263,90
Доля от общего количества голосов (%):	32,78%	36,55%	1,02%

Решение НЕ принято.

Вопрос №9. Подведение итогов работы по управлению Зданием за прошедший год и обсуждение текущих вопросов по управлению Зданием.

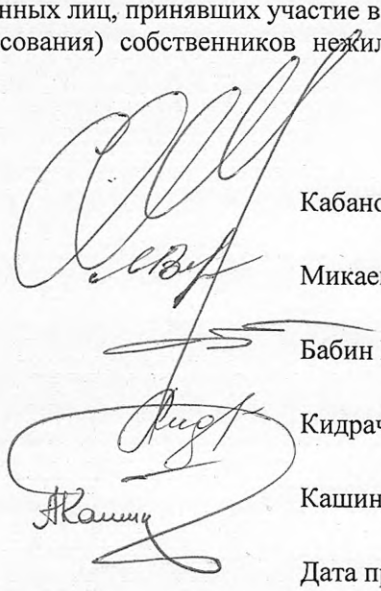
СЛУШАЛИ (имя выступающего): Кабанов Сергей Александрович.

В ходе проведения очной части общего собрания собственников помещений было проведено подведение итогов работы по управлению Зданием за прошедший 2024 год и обсуждены текущие вопросы по управлению Зданием.

Местом хранения протокола общего собрания собственников нежилых помещения нежилого (административно-производственного) здания, является офис ООО УК «Луначарского, 31», расположенный по адресу: 620133, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Луначарского, соор. 31, офис 315.

Приложение:

1. Реестр собственников помещений в Здании и протокол подсчета голосов собственников помещений, принявших участие в общем собрании.
2. Сообщение о проведении общего собрания.
3. Акт о размещении сообщения на информационном стенде.
4. Сведения о направлении сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений.
5. Списки присутствующих и приглашенных лиц, принявших участие в очной форме общего собрания.
6. 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:

Бабин Максим Евгеньевич

Кидрачева Венера Загитяновна

Кашин Александр Владимирович

Дата проставления подписей:
«19» мая 2025 года