

## Протокол № 1/1-2018

*очной части обсуждения вопросов повестки дня внеочередного Общего собрания собственников помещений подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м, по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, проводимое в очно-заочной форме в период с 07.11.2018 г. по 07.12.2018 г. На 5 (пяти) листах*

г. Новосибирск

07.11.2018 г.

Инициатор проведения внеочередного Общего собрания собственников помещений подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м, по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, проводимое в очно-заочной форме – Мелехин Николай Николаевич.

Сообщение о проведении собрания с перечнем вопросов повестки дня собрания изготовлены и размещены на всеобщее обозрение на информационных стендах помещения подземной автостоянки, части собственникам вручены лично под роспись, части – отправлены ценным письмом.

Начало очной части собрания: 07.11.2018 года в 19 час. 30 мин.

Окончание очной части собрания: 07.11.2018 года в 20 час. 30 мин.

Место проведения: 630008, г. Новосибирск, ул. Кирова, 27, общий зал цокольного помещения на уровне подъезда №1.

В очном обсуждении вопросов повестки дня собрания приняли участие 23 человека собственников располагающие 24 долями в праве собственности и их представители.

Инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич выступил с информацией по повестке дня собрания и организации ведения общего собрания собственников помещений подземной автостоянки.

**По первому, второму и третьему вопросу повестки дня инициатор собрания огласил предложенные им кандидатуры:**

- председатель собрания Мелехин Николай Николаевич
- секретарь собрания Бородихин Михаил Владимирович
- состав счетной комиссии: Клековкина Ксения Викторовна - председатель счетной комиссии, Тарасенко Игорь Викторович, Перепелица Валентина Викторовна - члены счетной комиссии.

Других кандидатур не заявлено.

Поступило единогласное предложение голосовать за предложенные кандидатуры.

**По четвертому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее:

В целях обеспечения собственникам нового, более высокого уровня комфорта и безопасности путем создания эффективной системы управления, ремонта и модернизации имущества, оптимизации издержек и увеличения дополнительных доходов, выбрать способ управления подземной автостоянкой, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262 – управление товариществом собственников недвижимости.

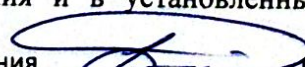
**Был задан вопрос о том, что такое Товарищество собственников недвижимости (ТСН)?**

На вопрос ответил инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич. В частности он пояснил, что согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (статья 123.12) — Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений или долей в здании), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом

Председатель собрания



Секретарь собрания



07.11.2018 г.

пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

**По пятому вопросу:** Слушали инициатора собрания, который пояснил следующее:

Во исполнение решения по пункту четыре настоящего общего собрания предлагается выбрать в качестве управляющей организации подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании, площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262 – Товарищество Собственников Недвижимости «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898) созданное собственниками подземной автостоянки специально для реализации указанной цели.

**Был задан вопрос, кто создал и кто является членами ТСН «Паркинг Кирова 27»?**

Инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич, сообщил, что Товарищество собственников недвижимости «Паркинг Кирова 27» создано собственниками подземной автостоянки, его членами является большинство долевых собственников. Устав Товарищества зарегистрирован в полном соответствии с законодательством РФ и согласно Уставу только собственниками подземной автостоянки могут быть его членами.

**По шестому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее:

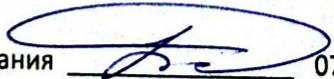
Во исполнение решений вопросов четыре и пять настоящего общего собрания необходимо отказаться от исполнения договора управления подземной автостоянки, расположенной по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27) с Обществом с Ограниченной Ответственностью «Сибавтостройсервис» (ОГРН 1065405039150; ИНН 5405312776). Считать указанный договор расторгнутым

Были сформулированы основные претензии, к качеству управления и обслуживания подземной парковкой ООО «Сибавтостройсервис»:

1. Протекания кровли парковки, которые не устраняются много лет.
2. Отсутствие надлежащей уборки и текущего ремонта помещений.
3. Отсутствие уборки снега с кровли.
4. Игнорирование решений общего собрания собственников, в частности об установке системы видеонаблюдения, укладке наливных полов и уменьшения тарифа.
5. Систематическое и грубое нарушение правил пожарной безопасности.
6. Отказ в предоставлении информации о количестве и стоимости сдачи в аренду долевой собственности.
7. Отказ в предоставлении информации о структуре и величине расходов парковки на услуги гарантирующих поставщиков.
8. Отказ в предоставлении информации о штатном расписании, формировании тарифа на управление, состоянии инженерных систем и т.п.
9. Несоответствие платежных документов предъявляемых к оплате собственникам требованиям действующего законодательства.
10. Одностороннее, без согласования с собственниками, увеличение тарифов на услуги управляющей организации.
11. Имитация пропускного режима и охраны парковки при отсутствии государственной лицензии на право предоставления указанных услуг.
12. Неэффективное и непрозрачное использование арендных возможностей долевой собственности.

Предложения и вопросы не поступали.

Председатель собрания 

Секретарь собрания 

07.11.2018 г.

**По седьмому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее:

Во исполнение решений по вопросам четыре, пять и шесть данного собрания предлагаю утвердить условия договора управления, содержания и обслуживания подземной автостоянкой, расположенной в нежилом здании, площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, с Товариществом Собственников Недвижимости «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898)

Проект договора управления с приложениями 1 и 2 представлен для ознакомления. Были заданы вопросы о пунктах договора.

**Будет ли обеспечена уборка, кроме мест общего пользования парковки, непосредственно парковочных мест?**

Инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич ответил, что в соответствии со строкой 5 таблицы 1 тарифа на 2019 год, закрепленного в Приложении №1 к рассматриваемому договору предусмотрена: «Уборка парковочных мест и мест общего пользования».

**Кто будет определять куда должны быть направлены средства от аренды?**

Инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич ответил, что в соответствии с пунктом 3.1.6. рассматриваемого договора средства, поступившие в результате передачи во временное возмездное пользование (в аренду) части долевого имущества Собственников паркинга, в том числе от размещения рекламы на фасаде, поступившие на расчетный счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством налогов, в соответствии с решением собственников помещений, направляются для пропорционального снижения оплаты по содержанию и ремонту общего имущества паркинга, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общих собраний Собственников.

**Кто конкретно, будет исполнять обязанности администратора парковки?**

Инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич ответил, что в соответствии с «Программой» ТСН опубликованной на странице «Документы» сайта parkingkirova.ru функции администратора будет исполнять нанятый ТСН в ходе открытого конкурсного отбора специалист. Найм администратора будет произведен по итогам настоящего собрания и в рамках процедуры передачи управления парковкой.

**По восьмому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее:

Необходимо утвердить тариф и план работ ТСН «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898) на 2019 год (Приложение № 1 к договору управления). Тарифы и план работ включают в себя только необходимые пункты, наличие которых, обеспечивает базовые приоритеты сформулированные «Программой» ТСН опубликованной на странице «Документы» сайта parkingkirova.ru

Предложения и вопросы не поступали.

**По девятому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: необходимо утвердить правила пользования и внутреннего распорядка подземной автостоянкой, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262. (Приложение № 2 к договору управления), так как подобный вопрос относится исключительно к компетенции общего собрания собственников.

**Был задан вопрос о причинах и необходимости установления Правил?**

На вопрос ответил инициатор собрания Мелехин Николай Николаевич. В частности было подчеркнуто, что подобные правила необходимы, как мера,

Председатель собрания



Секретарь собрания



07.11.2018 г.

устанавливающая для всех собственников равные права и обязанности при использовании общего имущества, а так же как средство предупреждения конфликтов между собственниками.

**По десятому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: наделить инициатора проведения настоящего общего собрания Мелехина Николая Николаевича полномочиями на подписание от имени собственников договора по управлению, содержанию и обслуживанию подземной автостоянки с ТСН «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898), и утвержденных этим собранием приложений к договору.

Предложения и вопросы не поступали.

**По одиннадцатому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: что необходимо во исполнение решений пунктов 4-7 настоящего собрания уполномочить ТСН «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898) заключать от имени собственников помещений подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, договоры на ее эксплуатацию и содержание.

Предложения и вопросы не поступали.

**По двенадцатому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: необходимо безвозмездно предоставить в пользование ТСН «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898) помещения общего пользования подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, для размещения сотрудников, оборудования и инвентаря в целях оказания услуг по управлению, содержанию и обслуживанию подземной автостоянки, по выбору Товарищества общей площадью не более 100 кв.м.

Предложения и вопросы не поступали.

**По тринадцатому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: в целях получения дополнительных доходов необходимо разрешить пользование общим имуществом долевых собственников в помещении подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании, площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, иным лицам, а именно: предоставлять во временное пользование общее имущество собственников в помещении указанной подземной автостоянки в аренду, для чего наделить полномочиями ТСН «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898) на заключение договоров о предоставлении в пользование общего имущества собственников помещения подземной автостоянки от их имени; наделить ТСН «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898) самостоятельно определять размер платы за предоставление во временное владение (пользование) общее имущество помещений; средства, полученные от предоставления во временное владение (пользование) общего имущества помещений подземной автостоянки расходовать исключительно на нужды по содержанию, ремонту, модернизации и управлению общим долевым имуществом подземной автостоянки, а также для пропорционального уменьшения размеров взносов собственников.

Предложения и вопросы не поступали.

**По четырнадцатому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: что необходимо во исполнение решений пунктов 4-13 этого собрания определить местом хранения технической, проектной документации на подземную

Председатель собрания



Секретарь собрания



07.11.2018 г.

автостоянку, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, протоколов и иных документов по всем общим собраниям собственников помещений подземной автостоянки адрес местонахождения Товарищества Собственников Недвижимости «Паркинг Кирова 27» (ОГРН 1185476054763; ИНН 5405024898).

Предложения и вопросы не поступали.

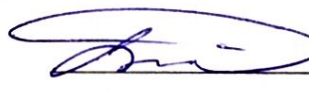
**По шестнадцатому вопросу:** слушали инициатора собрания, который пояснил следующее: Утвердить способ уведомления собственников помещений подземной автостоянки, расположенной в нежилом здании площадью 8846,2 кв.м., по адресу: г.Новосибирск, ул. Кирова, (27), кадастровый номер 54:35:000000:10262, о проведении общих собраний собственников и способ уведомления собственников о принятых решениях на общих собраниях собственников – SMS рассылкой с номера +7(952)929-29-20 по всем зарегистрированным в ТСН «Паркинг Кирова 27» номерам, размещение сообщений на сайте parkingkirova.ru и на информационных стендах помещения подземной автостоянки

Предложения и вопросы не поступали.

Председатель Собрания:

 | Александр И.И.

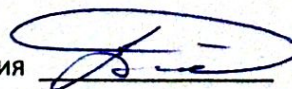
Секретарь Собрания:

 | Бородякин М.В.

Председатель собрания



Секретарь собрания



07.11.2018 г.