

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений
нежилого здания рынка по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а

г. Вологда

28 декабря 2022 год

Время проведения: 15 часов 00 минут.

Место проведения: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а, приемная администрации
ООО «Вологодский городской рынок».

Общее собрание собственников помещений нежилого здания рынка по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, 3а с кадастровым номером 35:24:0201012:382 (далее по тексту – «Общее собрание», «Собственники», «Помещения», «Здание») проводится в форме очного голосования.

Присутствовали:

Представитель ООО «Деметра» - директор Симановский Илья Игоревич, имеющий право действовать от ООО «Деметра» без доверенности на основании полномочий – количество голосов – 4,68%

Представитель Карсанова Эльбруса Магометовича – Рогачев Игорь Николаевич – количество голосов – 4,99%

Представитель ООО «Вологодский городской рынок» - генеральный директор Ромашова Елена Николаевна, имеющей право действовать от ООО «Вологодский городской рынок» без доверенности на основании полномочий – количество голосов - 80,68%

Собственник - Ваганов Максим Михайлович – количество голосов – 0,2%

В голосовании по вопросам повестки дня приняли участие 7008,55 голосов, что составляет 90,56 % голосов от общего числа голосов Собственников.

Кворум имеется.

Общее собрание собственников помещений правомочно.

Приглашенные:

Мальцева Юлия Сергеевна – лицо, уполномоченное по вопросам взаимодействия с Собственниками помещений, расположенных в Здании, привлеченное по договору,

Мыльников Юлиа Владимировна – юристконсульт ООО «Вологодский городской рынок».

Инициатор проведения общего собрания: ООО «Вологодский городской рынок».

Сообщения о проведении общего собрания были направлены всем собственникам заблаговременно, с учетом времени, необходимого для ознакомления с документами, подготовленными к общему собранию.

Для ознакомления с документами было предоставлено три дня с 21 по 23 декабря 2022 года. Никто из собственников помещений второго этажа для ознакомления с представленными документами не явился.

Для ознакомления были представлены копии следующих документов (объемом более 3,5 тысяч листов в 6-ти папках): договоры ресурсоснабжающих организаций, поставщиков товаров и услуг, подрядчиков на выполнение работ; первичные бухгалтерские документы, подтверждающие затраты на содержание, за период с 2019 года по октябрь 2022 года включительно (счета, счета –фактуры, накладные, акты выполненных работ, платежные документы); предлагаемый к утверждению на Общем собрании проект договора по содержанию и обслуживанию общего имущества нежилого здания и прилегающей территории с приложениями (перечень общего имущества, а также мест общего пользования – Приложение 1, перечень работ по содержанию общего имущества и мест общего пользования – Приложение 2, перечень работ, относящихся к текущему ремонту Общего имущества и мест общего пользования – Приложение 3); заключение кадастрового инженера по установлению площади земель общего пользования; сводные данные о расходах за период с 2019 по 2021 год включительно, с указанием фактических затрат и сумм, фактически уплаченных собственниками помещений второго этажа.

Присутствующие извещены о ведении аудиозаписи.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Утверждение лица, на которое будет возложена обязанность по содержанию и обслуживанию нежилого здания, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.
3. Определение перечня МОП.
4. О применении индекса инфляции, установленного уполномоченным органом, к тарифу, утвержденному Протоколом общего собрания от 28.12.2018 года.
5. Определение порядка информирования о проведении общих собраний собственников помещений здания по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.
6. Утверждение перечня работ по содержанию и обслуживанию общего имущества нежилого здания по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а и прилегающей территории.
7. Утверждение договора по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а и прилегающей территории.

8. Проведение капитального ремонта крыльца здания со стороны ул. Батюшкова города Вологды.
9. Информация о расходах по содержанию и обслуживанию здания за предыдущие периоды.
10. Определение стоимости копирования при запросе документов.

1. По первому вопросу повестки дня: Выборы председателя и секретаря общего собрания.

Выступила генеральный директор ООО «Вологодский городской рынок» - Ромашова Елена Николаевна. Пояснила, что Общее собрание происходит по инициативе ООО «Вологодский городской рынок», предложила избрать председателем Общего собрания Ромашову Елену Николаевну - генерального директора ООО «Вологодский городской рынок», секретарем – Мальцеву Юлию Сергеевну.

Голосовали:

За – 7008,55 голосов или 100 % голосов от числа голосующих (90,56 % голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против - нет.

Воздержался - нет.

Решили: избрать председателем общего собрания - Ромашову Елену Николаевну, генерального директора ООО «Вологодский городской рынок», секретарем – Мальцеву Юлию Сергеевну.

2. По второму вопросу повестки дня: об утверждении лица, на которое будет возложена обязанность по содержанию и обслуживанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а, выступила Ромашова Елена Николаевна, которая предложила сохранить обязанности ООО «Вологодский городской рынок» по управлению и содержанию Зданием, как это осуществлялось ранее на протяжении многих лет, а также утверждено на общем собрании, проходившем 28.12.2018 г.; предоставила возможность участникам Общего собрания высказать свои предложения.

Представитель ООО «Деметра» выразил пожелание о смене управляющей компании и несогласии с возложением соответствующих обязанностей на ООО «Вологодский городской рынок». На вопрос председателя Общего собрания о механизмах организации процесса управления Зданием с привлечением сторонней организации сообщил, что пока таких механизмов с привлечением сторонней организации на момент проведения Общего собрания не видит, вариантов не представил.

Председатель: обратила внимание представителя ООО «Деметра» на то, что любой из Собственников вправе дать свои предложения по рассматриваемым вопросам, но предложений по вопросам повестки дня в ходе подготовки к

собранию не поступало. Кроме того, любой из Собственников вправе выступить с инициативой о созыве Общего собрания и предложить вопросы для включения в повестку дня.

По второму вопросу повестки дня проводимого Общего собрания предложила возложить обязанности по управлению и содержанию зданием на ООО «Вологодский городской рынок».

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против – 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Воздержались - нет

Решили: возложить обязанность по содержанию и обслуживанию нежилого здания, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а на ООО «Вологодский городской рынок».

3. По третьему вопросу повестки дня об определении перечня МОП.

Председатель: Перечень сформирован с учетом выводов экспертизы, которая проходила в рамках рассмотрения судебного дела № 2-1278/2018, которую проводило ООО «Лаборатория судебных экспертиз». Для уточнения площади земельных участков, используемых для прохода, проезда, погрузки, разгрузки, трафика покупателей, представлено заключение кадастрового инженера.

Предлагается утвердить перечень МОП, который будет неотъемлемой частью к договору (Приложение 1).

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против – нет.

Воздержались - 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68 % голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.).

Решили: определить перечень МОП в соответствии с Приложением №1 к Договору по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.

4. По четвертому вопросу повестки дня: О применении индекса инфляции, установленного уполномоченным органом, к тарифу, утвержденному Протоколом общего собрания от 28.12.2018 года.

Председатель: Согласно письму Минэкономразвития от 28.09.2022 года № 36804 - ПК/Д03и, уровень инфляции на конец 2022 года составит 112,4%. С учетом применения данного коэффициента стоимость содержания 1 кв.м. с 01.01.2023 года предлагается утвердить в размере 330,85 рублей.

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87 % голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против – 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.).

Воздержались – нет.

Решили: применить индекс инфляции на 2023 год в размере 112,4%, установленного Минэкономразвития России в соответствии с письмом от 28.09.2022 года, к тарифу, утвержденному Протоколом общего собрания от 28.12.2018 года, что составит с 01.01.2023 года 330 рублей 85 копеек на 1 квадратный метр площади помещений, находящихся в собственности.

5. По пятому вопросу повестки дня: определение порядка информирования о проведении общих собраний собственников помещений здания по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.

Председатель: В течение длительного периода сложилась практика, что большинство собственников не получают направленную им почтовую корреспонденцию, поэтому предлагается определить следующий порядок информирования Собственников о проведении Общих собраний: информация размещается на сайте ООО «Вологодский городской рынок» рынок35.рф, а также на информационном стенде, расположенном во входной группе со стороны улицы Мира. Кроме того, собственникам, подавшим заявление о направлении сообщений на адрес электронной почты – путем направления сообщения на адрес электронной почты, указанный в таком заявлении.

Голосовали:

За – 7008,55 голосов или 100 % голосов от числа голосующих (90,56% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против - нет.

Воздержался - нет.

Решили: определить следующий порядок информирования Собственников о проведении Общих собраний: информация размещается на сайте ООО «Вологодский городской рынок» рынок35.рф, а также на информационном стенде, расположенном во входной группе со стороны

улицы Мира. Кроме того, собственникам, подавшим заявление о направлении сообщений на адрес электронной почты – путем направления сообщения на адрес электронной почты, указанный в таком заявлении.

6. По шестому вопросу повестки дня: об утверждении перечня работ по содержанию и обслуживанию общего имущества нежилого здания по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.

Председатель: перечень работ по содержанию и обслуживанию общего имущества Здания и прилегающей территории был заблаговременно представлен в составе материалов для ознакомления. Предлагается утвердить данный перечень, который будет являться неотъемлемым приложением к договору по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а (Приложение 2).

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87% голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений.)

Против – нет.

Воздержались - 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68% голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений.).

Решили: утвердить перечень работ по содержанию и обслуживанию общего имущества нежилого здания по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а и прилегающей территории в соответствии с Приложением 2 к договору по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а.

7. По седьмому вопросу повестки дня: об утверждении договора по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а

Председатель: Проект договора был представлен для ознакомления заблаговременно. Обращаем внимание об изменении в договоре пункта по подсудности. Предлагается, что не урегулированные в досудебном порядке споры будут рассматриваться в судах по месту нахождения ООО «Вологодский городской рынок».

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87 % голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений.)

Против – нет.

Воздержались - 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68 % голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений.).

Решили: утвердить договор по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а и прилегающей территории.

8. По восьмому вопросу повестки дня: проведение капитального ремонта крыльца здания со стороны ул. Батюшкова города Вологды.

Председатель: Крыльцо со стороны ул. Батюшкова находится в аварийном состоянии, является травмоопасным и требует капитального ремонта. Ориентировочная стоимость капитального ремонта - Один миллион двести тысяч рублей в ценах октября 2022 года. Предлагается провести капитальный ремонт крыльца здания, поручить ООО «Вологодский городской рынок» осуществить конкурсный отбор подрядчика – исполнителя работ по капитальному ремонту и по результатам отбора заключить договор на производство работ по капитальному ремонту, оплатить ремонт за счет собственных средств. Возмещение стоимости капитального ремонта крыльца Собственниками производить на основании выставленных счетов ООО «Вологодский городской рынок» по фактической стоимости соразмерно своей доле.

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против – 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.).

Воздержались – нет.

Решили: провести капитальный ремонт крыльца здания со стороны ул. Батюшкова города Вологды. Поручить ООО «Вологодский городской рынок» осуществить конкурсный отбор подрядчика – исполнителя работ по капитальному ремонту и по результатам отбора заключить договор на производство работ по капитальному ремонту, оплатить ремонт за счет собственных средств. Возмещение стоимости капитального ремонта крыльца Собственниками производить на основании выставленных счетов ООО «Вологодский городской рынок» по фактической стоимости соразмерно.

9. По девятому вопросу повестки дня: информация о расходах по содержанию и обслуживанию.

Председатель: На собрании представлены договоры ресурсоснабжающих организаций, поставщиков товаров и услуг, подрядчиков на выполнение работ, а также первичные бухгалтерские документы, подтверждающие факт осуществления расходов на содержание, за период с 2019 года по 2021 год, а также с января по октябрь 2022 включительно (счета, счета –фактуры,

накладные, акты выполненных работ, платежные документы). Согласно проведенному анализу, в 2019 и 2020 годах платежи, поступившие от Собственников помещений второго этажа, составляют лишь 35% от суммы, подлежащей к уплате, в 2021 году – 45%, что свидетельствует о том, что основное бремя содержания фактически несет ООО «Вологодский городской рынок», при этом не получает соразмерной компенсации от Собственников. Предлагается принять эту информацию к сведению.

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87 % голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против – нет.

Воздержались - 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68 % голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений).

Решили: принять к сведению информацию о расходах по содержанию и обслуживанию здания за период с 2019 по 2021 год включительно.

10. По десятому вопросу повестки дня: определение стоимости копирования при запросе документов.

Председатель: Предлагается определить стоимость копирования 1 страницы запрашиваемых документов – 10 рублей.

Голосовали:

За – 6646,15 голосов или 94,83 % голосов от числа голосующих (85,87% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.)

Против – 362,40 голосов или 5,17 % голосов от числа голосующих (4,68% голосов от общего числа голосов собственников нежилых помещений.).

Воздержались – нет.

Решили: определить стоимость копирования при запросе документов в размере 10 рублей за 1 страницу.

Приложение:

1. Договор по содержанию нежилого здания городского рынка, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Батюшкова, д. 3а с приложениями.

Председатель общего собрания



Е.Н. Ромашова

Секретарь общего собрания



Ю.С. Мальцева

Прошито и пронумеровано
8 (восемь) страниц из 5 (пяти листов)

И. Росдалцова

