

ПРОТОКОЛ № 1/2026
общего собрания собственников Автостоянки

г. Новосибирск

«16» января 2026г.

Объект: Автостоянка со встроенными объектами для продажи товаров, объектами управленческой деятельности – I этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянки со встроенными объектами для продажи товаров, объектами управленческой деятельности (далее по тексту – «Автостоянка»)

Дата и время проведения собрания: «16» января 2026г. в 13-00

Место проведения собрания: Новосибирская область, г. Новосибирск, помещение Автостоянки

Форма проведения собрания: очное голосование

Инициатор общего собрания:

Застройщик Автостоянки - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Береговое-Инвест» (ОГРН 1135476100627 / ИНН 5405477471) в лице директора Михайлова Андрея Сергеевича, действующего на основании устава, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №54-35-3-2026 от 16.01.2026, выданное Мэрией г. Новосибирска.

Общая площадь нежилых помещений, принадлежащая собственникам Автостоянки:	1 572,7 кв. м
Общая площадь машино-мест, принадлежащая собственникам Автостоянки:	8 262,6 м
Общее количество голосов собственников помещений, машино-мест, принадлежащих собственникам Автостоянки:	9 853,3 кв. м
Количество голосов собственников помещений, машино-мест Автостоянки, принявших участие в голосовании на общем собрании:	9 853,3 кв. м, что составляет 100% от общего числа голосов

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в Автостоянке.
2. О выборе способа управления Автостоянкой.
3. О выборе управляющей организации.
4. Об утверждении условий договора управления Автостоянкой, перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников Автостоянки, размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Автостоянке, размера платы за дополнительные услуги, предоставляемые собственникам Автостоянки.
5. Об определении порядка индексации размера платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, дополнительных услуг, предоставляемых собственникам Автостоянки.
6. О даче согласия ООО «УК «Марсель» на проведение санитарной уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка.
7. Определение способа формирования платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в Автостоянке.
8. О заключении собственниками помещений, машино-мест, оборудованных ИПУ, в Автостоянке, действующих от своего имени прямых договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
9. О заключении собственниками помещений в Автостоянке, действующих от своего имени прямых договоров с оператором связи в части предоставления услуг связи, в том числе «интернет», «домофон» (индивидуальное потребление).
10. О порядке использования общего имущества собственников помещений, машино-мест в Автостоянке собственниками, а также третьими лицами на возмездной основе.
11. О согласовании размещения мест накопления ТКО/КГО на территории Автостоянки.
12. Об утверждении положений, правил, действующих на территории Автостоянки.
13. Определение порядка уведомления собственников помещений, машино-мест в Автостоянке о проведении общих собраний и принятых ими решениях.
14. Определение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, машино-мест в Автостоянке и решений собственников.

Вопрос №1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в Автостоянке.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Избрать председателем общего собрания собственников помещений в Автостоянке Михайлова Андрея Сергеевича, секретарем собрания Авхадееву Наталию Равильевну и наделить их полномочиями по подсчету голосов и подписанию протокола общего собрания собственников.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Избрать председателем общего собрания собственников помещений в Автостоянке Михайлова Андрея Сергеевича, секретарем собрания Авхадееву Наталию Равильевну и наделить их полномочиями по подсчету голосов и подписанию протокола общего собрания собственников.

Вопрос №2. О выборе способа управления Автостоянкой.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Выбрать способ управления Автостоянкой - управление управляющей организацией.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Выбрать способ управления Автостоянкой - управление управляющей организацией.

Вопрос №3. О выборе управляющей организации.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Выбрать в качестве управляющей организации Автостоянкой – ООО «УК «Марсель» (ОГРН: 1155476049410).

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Выбрать в качестве управляющей организации Автостоянкой – ООО «УК «Марсель» (ОГРН: 1155476049410).

Вопрос №4. Об утверждении условий договора управления Автостоянкой, перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников Автостоянки, размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Автостоянке, размера платы за дополнительные услуги, предоставляемые собственникам Автостоянки.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Утвердить условия договора управления Автостоянкой, заключаемого между собственниками помещений, машиномест и ООО «УК «Марсель», перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников Автостоянки, размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Автостоянке, размера платы за дополнительные услуги, предоставляемые собственникам Автостоянки в соответствии с Приложением №1.

Установить, оплата работ и услуг по управлению Автостоянкой, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, оказываемые управляющей организацией, производится ежемесячно всеми собственниками

помещений, машино-мест в Автостоянке в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

Утвердить порядок представления платежных документов: отказаться от предоставления платежных документов на оплату работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, дополнительных услуг, предоставляемых собственникам. Информацию о начислениях получать при совершении платежа и(или) электронных платежных сервисах («Система Город», «Квартплата+», «Платосфера», СбербанкОнлайн, ГИС ЖКХ и пр.).

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Утвердить условия договора управления Автостоянкой, заключаемого между собственниками помещений, машино-мест и ООО «УК «Марсель», перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников Автостоянки, размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Автостоянке, размера платы за дополнительные услуги, предоставляемые собственникам Автостоянки в соответствии с Приложением №1.

Установить, оплата работ и услуг по управлению Автостоянкой, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, оказываемые управляющей организацией, производится ежемесячно всеми собственниками помещений, машино-мест в Автостоянке в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

Утвердить порядок представления платежных документов: отказаться от предоставления платежных документов на оплату работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, дополнительных услуг, предоставляемых собственникам. Информацию о начислениях получать при совершении платежа и(или) электронных платежных сервисах («Система Город», «Квартплата+», «Платосфера», СбербанкОнлайн, ГИС ЖКХ и пр.).

Вопрос №5. Об определении порядка индексации размера платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, дополнительных услуг, предоставляемых собственникам Автостоянки.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, дополнительных услуг, предоставляемых собственникам Автостоянки, увеличивается на официальный индекс потребительских цен на работы (услуги) за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат) с января каждого календарного года. При этом увеличение стоимости тарифа на уровень инфляции не требует проведения дополнительных собраний собственников помещений, машино-мест в Автостоянке.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Автостоянке, дополнительных услуг, предоставляемых собственникам Автостоянки, увеличивается на официальный индекс потребительских цен на работы (услуги) за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат) с января каждого календарного года. При этом увеличение стоимости тарифа на уровень инфляции не требует проведения дополнительных собраний собственников помещений, машино-мест в Автостоянке.

Вопрос №6. О даче согласия ООО «УК «Марсель» на проведение санитарной уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Дать согласие ООО «УК «Марсель» на проведение санитарной уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка, согласно схеме Приложения №2. Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Санитарная уборка территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка» - 3,21 рублей в месяц с 1 кв. м площади помещения+ставка НДС в соответствии

с действующим законодательством РФ. Включать плату за указанную дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Дать согласие ООО «УК «Марсель» на проведение санитарной уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка, согласно схеме Приложения №2. Утвердить размер платы за дополнительную услугу «Санитарная уборка территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка» - 3,21 рублей в месяц с 1 кв. м площади помещения+ставка НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Включать плату за указанную дополнительную услугу отдельной строкой в платежный документ.

Вопрос №7. Определение способа формирования платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в Автостоянке.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Оплата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в Автостоянке (электроэнергия, холодное водоснабжение, холодное водоснабжение (теплоноситель), горячее водоснабжение (подогрев), водоотведение) осуществляется собственниками помещений, машино-мест в Автостоянке по фактическому потреблению объема коммунального ресурса.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Оплата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в Автостоянке (электроэнергия, холодное водоснабжение, холодное водоснабжение (теплоноситель), горячее водоснабжение (подогрев), водоотведение) осуществляется собственниками помещений, машино-мест в Автостоянке по фактическому потреблению объема коммунального ресурса.

Вопрос №8. О заключении собственниками помещений, машино-мест, оборудованных ИПУ, в Автостоянке, действующих от своего имени прямых договоров холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Заключить собственникам помещений, машино-мест, оборудованных ИПУ в Автостоянке, действующим от своего имени прямые договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Заключить собственникам помещений, машино-мест, оборудованных ИПУ в Автостоянке, действующим от своего имени прямые договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Вопрос №9. О заключении собственниками помещений в Автостоянке, действующих от своего имени прямых договоров с оператором связи в части предоставления услуг связи, в том числе «интернет», «домофон», (индивидуальное потребление).

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Принять решение о заключении собственниками помещений в Автостоянке, действующих от своего имени прямых договоров с оператором связи в части предоставления услуг связи: «интернет», «домофон» (индивидуальное потребление).

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Принять решение о заключении собственниками помещений в Автостоянке, действующих от своего имени прямых договоров с оператором связи в части предоставления услуг «интернет», «домофон» (индивидуальное потребление).

Вопрос №10. О порядке использования общего имущества собственников помещений, машино-мест в Автостоянке собственниками, а также третьими лицами на возмездной основе

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Вопрос №10 О порядке использования общего имущества собственников помещений, машино-мест в Автостоянке собственниками, а также третьими лицами на возмездной основе

Разрешить использование общего имущества собственников помещений, машино-мест в Автостоянке на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей Автостоянку.

Уполномочить ООО «УК «Марсель» в лице единоличного исполнительного органа (директора) от имени собственников на согласование, заключение, изменение, дополнение, расторжение, исполнение договоров об использовании общего имущества на условиях самостоятельного определения размера платы за использование общего имущества собственников, порядка расходования полученных денежных средств и иных условий договора. Денежные средства, полученные от использования общего имущества собственников Автостоянки, аккумулируются на расчетном счете управляющей организации.

Установить минимальный размер платы за размещение рекламной (информационной) и других видов конструкций - не менее 2000 рублей за 1 кв. м площади конструкции, размещенной на объектах общего имущества Автостоянки (конструкции площадью менее 1 кв. м оплачиваются по минимальному размеру платы).

Установить минимальный размер платы за размещение вентиляционного, холодильного и иного оборудования - не менее 3000 рублей за 1 единицу оборудования, размещенного на объектах общего имущества Автостоянки.

Установить минимальный размер платы за размещение оборудования (устройств) связи - не менее 3000 рублей за 1 единицу оборудования (устройства), размещенного на объектах общего имущества Автостоянки.

Период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников Автостоянки (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования) подлежит оплате на основании требования управляющей организации за весь период фактического бездоговорного использования.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Разрешить использование общего имущества собственников помещений, машино-мест в Автостоянке на возмездной основе при условии заключения договора с управляющей организацией, обслуживающей Автостоянку.

Уполномочить ООО «УК «Марсель» в лице единоличного исполнительного органа (директора) от имени собственников на согласование, заключение, изменение, дополнение, расторжение, исполнение договоров об использовании общего имущества на условиях самостоятельного определения размера платы за использование общего имущества собственников, порядка расходования полученных денежных средств и иных условий договора.

Денежные средства, полученные от использования общего имущества собственников Автостоянки, аккумулируются на расчетном счете управляющей организации.

Установить минимальный размер платы за размещение рекламной (информационной) и других видов конструкций - не менее 2000 рублей за 1 кв. м площади конструкции, размещенной на объектах общего имущества Автостоянки (конструкции площадью менее 1 кв. м оплачиваются по минимальному размеру платы).

Установить минимальный размер платы за размещение вентиляционного, холодильного и иного оборудования - не менее 3000 рублей за 1 единицу оборудования, размещенного на объектах общего имущества Автостоянки.

Установить минимальный размер платы за размещение оборудования (устройств) связи - не менее 3000 рублей за 1 единицу оборудования (устройства), размещенного на объектах общего имущества Автостоянки.

Период фактического бездоговорного использования общего имущества собственников Автостоянки (в случае выявления факта самовольного несогласованного использования) подлежит оплате на основании требования управляющей организации за весь период фактического бездоговорного использования.

Вопрос №11. О согласовании размещения мест накопления ТКО/КГО на территории Автостоянки.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Согласовать размещение мест накопления ТКО/КГО на территории Автостоянки согласно Приложению №3.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Согласовать размещение мест накопления ТКО/КГО на территории Автостоянки согласно Приложению №3.

Вопрос №12. Об утверждении положений, правил, действующих на территории Автостоянки.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Уполномочить управляющую организацию, осуществляющую управление Автостоянкой, разработать и утвердить положения, правила, действующие на территории Автостоянки, в том числе, но не ограничиваясь Положением «О пропускном и внутриобъектном режиме на территории Автостоянки», Правила эксплуатации кровли Автостоянки, а также проинформировать собственников Автостоянки через информационные доски объявлений. Дополнительно информация может быть размещена на сайте управляющей организации в сети интернет: <http://ykmarsel.ru>

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Уполномочить управляющую организацию, осуществляющую управление Автостоянкой, разработать и утвердить положения, правила, действующие на территории Автостоянки, в том числе, но не ограничиваясь Положением «О пропускном и внутриобъектном режиме на территории Автостоянки», Правила эксплуатации кровли Автостоянки, а также проинформировать собственников Автостоянки через информационные доски объявлений. Дополнительно информация может быть размещена на сайте управляющей организации в сети интернет: <http://ykmarsel.ru>

Вопрос №13. Определение порядка уведомления собственников помещений, машино-мест в Автостоянке о проведении общих собраний и принятых ими решениях.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Определить порядок уведомления собственников помещений, машино-мест в Автостоянке о проведении общих собраний и принятых решениях – путем размещения информации на информационных досках объявлений. Дополнительно информация может быть размещена на сайте управляющей организации в сети интернет: <http://ykmarsel.ru>

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Определить порядок уведомления собственников помещений, машино-мест в Автостоянке о проведении общих собраний и принятых решениях – путем размещения информации на информационных досках объявлений. Дополнительно информация может быть размещена на сайте управляющей организации в сети интернет: <http://ykmarsel.ru>

Вопрос №14. Определение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений, машино-мест в Автостоянке и решений собственников.

Слушали: Михайлова Андрея Сергеевича

Предложено:

Определить место хранения протоколов общих собраний собственников помещений, машино-мест в Автостоянке и решений собственников – по месту нахождения управляющей организации, обслуживающей Автостоянку.

Итоги голосования:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
количество голосов	%	количество голосов	%	количество голосов	%
9853,3	100	0	0	0	0

Решили:

Определить место хранения протоколов общих собраний собственников помещений, машино-мест в Автостоянке и решений собственников – по месту нахождения управляющей организации, обслуживающей Автостоянку.

Приложения к протоколу:

- Договор управления Автостоянки со встроенными объектами для продажи товаров, объектами управленческой деятельности (Приложение №1).
- Схема уборки территории, не входящей в границы земельного участка, на котором расположена Автостоянка (Приложение №2)
- Схема размещения мест накопления ТКО/КГО на территории Автостоянки (Приложение №3)

Председатель собрания _____ Михайлов Андрей Сергеевич

Секретарь собрания _____ Авхадеева Наталия Равильевна