

Протокол № 3
общего собрания членов
Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий»
Административного здания, расположенного по адресу:
город Москва, ул. Дубининская, 11/17, строение 3

город Москва

17.05.2021 г.

Место проведения: город Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3, офис 12 в онлайн режиме.

Дата проведения собрания: очная часть собрания состоялась 21.04.2021 г. в 19 часов 00 минут; заочная часть собрания состоялась в период с 20 часов 00 минут 21.04.2021 г. по 20 часов 00 минут 06.05.2021 г.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников 20 часов 00 минут 06.05.2021 г.

Дата и место подсчета голосов: в 20 часов 20 минут 06.05.2021 г., город Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3, эт.1, оф. № 12.

Очередное общее собрание членов Товарищества нежилых помещений в Административном здании, расположенном по адресу г. Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3, проведено в форме очно-заочного голосования.

Собрание проведено по инициативе:

- Председателя ТСН «БЦ Павелецкий» собственника нежилого помещения № 14 площадью 45,3 кв. м. ООО «Межрегионэнергоресурс», в лице Генерального директора Желтышева Сергея Ивановича, собственность № 77:01:0006016:2153-77/011/2019-5 от 19.04.2019 г.; нежилого помещения № 23 площадью 20,2 кв. м. № 77:01:0006016:2176-77/011/2018-5 от 08.08.2018 г.

Количество присутствующих лиц – 9 человек, приглашенные лица не участвовали, список присутствующих прилагается (приложение № 4 к настоящему протоколу).

На дату проведения собрания установлено, что в Административном здании по адресу город Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3 общая площадь членов ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» – **1742 кв.м.**, что составляет 1742 голоса.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание собственников нежилых помещений правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники нежилых помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем собрании членов Товарищества нежилых помещений по адресу г. Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3, приняли участие члены Товарищества и их представители в количестве **9 человек** (список присутствующих прилагается – Приложение № 4 к настоящему протоколу), владеющие **1487,9 кв. м** нежилых помещений в Административном здании, что составляет **85,41%** голосов от общего количества членов Товарищества (общая площадь помещений – **1742 кв.м.**).

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

Повестка дня общего собрания собственников нежилых помещений:

1. Выбор председателя общего собрания собственников нежилых помещений ТСН (с полномочиями счетной комиссии).
2. Выбор секретаря общего собрания собственников нежилых помещений ТСН (с полномочиями счетной комиссии).
3. Избрать в правление ТСН «БЦ Павелецкий» сроком на 2 года, в связи с досрочным сложением полномочий Зязиным А.М. другого члена ТСН «БЦ Павелецкий».
4. Избрать ревизора ТСН «БЦ Павелецкий» сроком на 2 года, в связи с досрочным сложением полномочий Пистиной Н.Н.
5. Утвердить отчет Ревизора за 2020 года (размещен на сайте для ознакомления).
6. На основании отчета Ревизора провести перерасчет и снизить размер платы за содержание общего имущества собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года до **210 (двести десять) руб. 60 (шестьдесят) коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.
7. Принять в дар ТСН «БЦ Павелецкий» места общего пользования, при условии компенсации всех налогов по договору дарения возникающих для ТСН на дату передачи*, нежилые помещения от собственников со всеми вытекающими правами и обязанностями по содержанию недвижимого имущества, в том числе по уплате налогов. Формула расчета для определения налога на недвижимое имущество Формула расчета налога по кадастровой стоимости:
Сумма налога за год = Кадастровая стоимость × 1,7 % — авансовые платежи.
Авансовый платеж = Кадастровая стоимость объекта на 1 января × 1,7 % × ¼.
Собственники нежилых помещений ТСН «Бизнес Центра Павелецкий» обязаны нести расходы по содержанию и сохранению общего имущества Административного здания. На сегодняшний день, такие места общего пользования ТСН «БЦ Павелецкий» как коридоры, тамбуры, лестничные клетки и пр. принадлежат юридическим лицам на праве собственности.
*Места общего пользования, принадлежащие иным лицам, будут переданы в дар ТСН «БЦ Павелецкий», при этом передаваемое недвижимое имущество будет признаваться объектом обложения налогом на имущество, и соответственно ТСН «БЦ Павелецкий» обязано уплатить в бюджет налог на подаренное имущество. Налоговая база по нему определяется согласно п. 2 ст. 375 НК РФ как кадастровая стоимость (пп. 2 п. 1 ст. 374 НК РФ). Именно поэтому предлагается проголосовать за указанную передачу только при компенсации указанных расходов.
8. Создать Резервный фонд Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий».
9. Утвердить положение о Резервном фонде (размещено на сайте).
10. Установить размер взноса в Резервный фонд собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года в размере:
- **39 (тридцать девять) руб. 74 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.
11. В целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных

ресурсов в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений разрешить Председателю ТСН «БЦ Павелецкий» обратиться в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки, понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» банками возложить на должников собственников, задолженность которых на дату выплаты обязательств по кредиту превышает 2 месяца.

1. По первому вопросу: Выбор председателя общего собрания собственников нежилых помещений ТСН (с полномочиями счетной комиссии).

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил свою кандидатуру в качестве председателя общего собрания.

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать председателем общего собрания собственников нежилых помещений Бусыгина Георгия Петровича, собственника нежилых помещений №№ 3, 4, 5, 12, 13, 29, 28, 39, 50.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по первому вопросу - избрать председателем общего собрания собственников нежилых помещений ТСН (с полномочиями счетной комиссии) Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

2. По второму вопросу: Выбор секретаря общего собрания собственников нежилых помещений ТСН (с полномочиями счетной комиссии).

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил присутствующим в качестве секретаря собрания выбрать Бусыгина Георгия Петровича, собственника нежилых помещений №№ 3, 4, 5, 12, 13, 29, 28, 39, 50.

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать секретарем общего собрания собственника нежилых помещений Бусыгина Георгия Петровича, собственника нежилых помещений №№ 3, 4, 5, 12, 13, 29, 28, 39, 50.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по второму вопросу - избрать секретарем общего собрания собственников нежилых помещений (с полномочиями счетной комиссии) собственника нежилых помещений Бусыгина Георгия Петровича, собственника нежилых помещений №№ 3, 4, 5, 12, 13, 29, 28, 39, 50.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

3. По третьему вопросу: Избрать в правление ТСН «БЦ Павелецкий» сроком на 2 года, в связи с досрочным сложением полномочий Зязиным А.М. другого члена ТСН «БЦ Павелецкий».

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил и озвучил включить в состав правления сроком на 2 (два) года:

1) Силаева Павла Владимировича, собственника нежилых помещений №№ 21, 22.

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать в правление ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» сроком на 2 года:

1) Силаева Павла Владимировича, собственника нежилых помещений №№ 21, 22.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по третьему вопросу «Избрать в правление ТСН «БЦ Павелецкий» сроком на 2 года в связи с досрочным сложением полномочий Зязиным А.М.»:
3) Силаева Павла Владимировича, собственника нежилых помещений №№ 21, 22.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

4. По четвертому вопросу: Избрать ревизора ТСН «БЦ Павелецкий» сроком на 2 года, в связи с досрочным сложением полномочий предыдущего ревизора.

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил избрать ревизором ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» сроком на 5 лет – Гончарова Кирилла Анатольевича, собственника нежилого помещения № 16.

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать ревизором ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» сроком на 5 лет Гончарова Кирилла Анатольевича, собственника нежилых помещений № 16.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по четвертому вопросу - избрать ревизором ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» сроком на 5 лет – Гончарова Кирилла Анатольевича, собственника нежилых помещений № 16.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

5. По пятому вопросу: Утвердить отчет Ревизора за 2020 года (размещен на сайте для ознакомления).

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил утвердить отчет ревизора за 2020 год.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить отчет ревизора за 2020 год.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по пятому вопросу – утвердить отчет ревизора за 2020 год.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

6. По шестому вопросу: На основании отчета Ревизора провести перерасчет и снизить размер платы за содержание общего имущества собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года до 210 (двести десять) руб. 60 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который пояснил, целесообразность сделанных ревизором выводов о снижении размера платы за содержание общего имущества собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года до 210 (двести десять) руб. 60 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

ПРЕДЛОЖЕНО: На основании отчета Ревизора провести перерасчет и снизить размер платы за содержание общего имущества собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года до 210 (двести десять) руб. 60 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по шестому вопросу - на основании отчета Ревизора провести перерасчет и снизить размер платы за содержание общего имущества собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года до 210 (двести десять) руб. 60 (шестьдесят) коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

7. По седьмому вопросу: Принять в дар ТСН «БЦ Павелецкий» места общего пользования, при условии компенсации всех налогов по договору дарения возникающих для ТСН на дату передачи*, нежилые помещения от собственников со всеми вытекающими правами и обязанностями по содержанию недвижимого имущества, в том числе по уплате налогов. Формула расчета для определения налога на недвижимое имущество Формула расчета налога по кадастровой стоимости:

Сумма налога за год = Кадастровая стоимость × 1,7 % — авансовые платежи.

Авансовый платеж = Кадастровая стоимость объекта на 1 января × 1,7 % × ¼.

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который пояснил, что Собственники нежилых помещений ТСН «Бизнес Центра Павелецкий» обязаны нести расходы по содержанию и сохранению общего имущества Административного здания. На сегодняшний день, такие места общего пользования ТСН «БЦ Павелецкий» как коридоры, тамбуры, лестничные клетки и пр. принадлежат юридическим лицам на праве собственности.

**Места общего пользования, принадлежащие иным лицам, будут переданы в дар ТСН «БЦ Павелецкий», при этом передаваемое недвижимое имущество будет признаваться объектом обложения налогом на имущество, и соответственно ТСН «БЦ Павелецкий» обязано уплатить в бюджет налог на подаренное имущество. Налоговая база по нему определяется согласно п. 2 ст. 375 НК РФ как кадастровая стоимость (пп. 2 п. 1 ст. 374 НК РФ). Именно поэтому предлагается проголосовать за указанную передачу только при компенсации указанных расходов.*

ПРЕДЛОЖЕНО: Принять в дар ТСН «БЦ Павелецкий» места общего пользования, при условии компенсации всех налогов по договору дарения возникающих для ТСН на дату передачи*, нежилые помещения от собственников со всеми вытекающими правами и обязанностями по содержанию недвижимого имущества, в том числе по уплате налогов. Формула расчета для определения налога на недвижимое имущество Формула расчета налога по кадастровой стоимости:

Сумма налога за год = Кадастровая стоимость × 1,7 % — авансовые платежи.

Авансовый платеж = Кадастровая стоимость объекта на 1 января × 1,7 % × ¼.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по седьмому вопросу - Принять в дар ТСН «БЦ Павелецкий» места общего пользования, при условии компенсации всех налогов по договору дарения возникающих для ТСН на дату передачи*, нежилые помещения от собственников со всеми вытекающими правами и обязанностями по содержанию недвижимого имущества, в том числе по уплате налогов. Формула расчета для определения налога на недвижимое имущество Формула расчета налога по кадастровой стоимости:

Сумма налога за год = Кадастровая стоимость × 1,7 % — авансовые платежи.

Авансовый платеж = Кадастровая стоимость объекта на 1 января × 1,7 % × ¼.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

8. По восьмому вопросу: Создать Резервный фонд Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий».

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил на основании рекомендаций ревизора создать Резервный фонд Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий».

ПРЕДЛОЖЕНО: Создать Резервный фонд Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий».

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по восьмому вопросу – Создать Резервный фонд Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий».

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

9. По девятому вопросу: Утвердить положение о Резервном фонде (размещено на сайте).

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил утвердить положение о Резервном фонде.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить положение о Резервном фонде. Который был размещен на сайте для всеобщего ознакомления.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по девятому вопросу - Утвердить положение о Резервном фонде. Который был размещен на сайте для всеобщего ознакомления.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

10. По десятому вопросу: Установить размер взноса в Резервный фонд собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года в размере: 39 (тридцать девять) руб. 74 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил установить размер взноса в Резервный фонд собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года в размере: 39 (тридцать девять) руб. 74 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

ПРЕДЛОЖЕНО: Установить размер взноса в Резервный фонд собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года в размере: 39 (тридцать девять) руб. 74 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по десятому вопросу – Установить размер взноса в Резервный фонд собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2021 года в размере: 39 (тридцать девять) руб. 74 коп. за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

11. По одиннадцатому вопросу: В целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных ресурсов в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений разрешить Председателю ТСН «БЦ Павелецкий» обратиться в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки, понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» банками возложить на должников собственников, задолженность которых на дату выплаты обязательств по кредиту превышает 2 месяца.

СЛУШАЛИ: Желтышева Сергея Ивановича, собственника нежилых помещений №№ 14; 23, который предложил в целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных ресурсов в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений разрешить Председателю ТСН «БЦ Павелецкий» обратиться в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки, понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» банками возложить на должников собственников, задолженность которых на дату выплаты обязательств по кредиту превышает 2 месяца.

ПРЕДЛОЖЕНО: В целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных ресурсов в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений разрешить Председателю ТСН «БЦ Павелецкий» обратиться в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки, понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» банками возложить на должников собственников, задолженность которых на дату выплаты обязательств по кредиту превышает 2 месяца.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): В целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных ресурсов в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений разрешить Председателю ТСН «БЦ Павелецкий» обратиться в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки, понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» банками возложить на должников собственников, задолженность которых на дату выплаты обязательств по кредиту превышает 2 месяца.

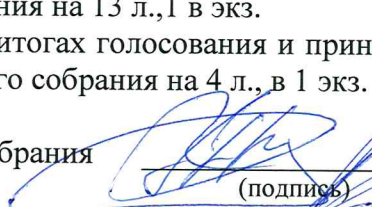
«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
1487,9	100%	0	0%	0	0%

Место (адрес) хранения настоящего протокола и решений членов ТСН «БЦ Павелецкий»: у избранного председателя правления ТСН «Бизнес Центр Павелецкий».


Приложение:

- 1) Реестр собственников нежилых помещений Административного здания на 2 л., в 1 экз.
- 2) Копия текста сообщения о проведении общего собрания собственников нежилых помещений в Административном здании на 2 л., в 1 экз.
- 3) Документ, подтверждающий размещение, сообщения о проведении общего собрания собственников нежилых помещений в Административном здании, в общедоступном месте на 1 л., в 1 экз.
- 4) Реестр собственников, принявших участие в общем собрании собственников на 3 л., в 1 экз.
- 5) Документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников нежилых помещений в Административном здании на 2 л., в 1 экз.
- 6) Письменные решения (бюллетени) собственников нежилых помещений Административного здания на 13 л., 1 в экз.
- 7) Уведомление об итогах голосования и принятых решениях по результатам проведения очередного общего собрания на 4 л., в 1 экз.


Председатель общего собрания


(подпись) (расшифровка подписи) (дата)
Вороженин П.И. 17.05.21


Секретарь общего собрания


(подпись) (расшифровка подписи) (дата)
Матвинов С.В. 17.05.21

Член счетной комиссии


(подпись) (расшифровка подписи) (дата)
Буцелин П.И. 17.05.21

Член счетной комиссии


(подпись) (расшифровка подписи) (дата)
Матвинов С.В. 17.05.21