

Протокол № 4

**общего собрания собственников нежилых помещений
Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий»
Административного здания, расположенного по адресу:
город Москва, ул. Дубининская, 11/17, строение 3**

город Москва

12.05.2022 г.

Место проведения: город Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3, офис 12 в очно-заочно форме.

Дата проведения собрания: очная часть собрания состоялась 25.04.2022 г. в 19 часов 00 минут; заочная часть собрания состоялась в период с 20 часов 00 минут 25.04.2022 г. по 20 часов 00 минут 10.05.2022 г.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников 20 часов 00 минут 10.05.2022 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 собственников нежилых помещений 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 собственников нежилых помещений:

- Председателя ТСН Желтышева С.И., Ревизора в лице директора ООО «ГРЭС-ПАРК «СОВЕТСК» Гончарова К.А.

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 правление ТСН «БЦ Павелецкий» сроком на 2 года, в связи с досрочным сложением полномочий членов правления Федосовой А.В., Силаева П.В.
4. Утвердить отчет Ревизора за 2021 год (размещен на сайте www.bcpav.ru для ознакомления).
5. Утвердить размер взноса по текущему ремонту Товарищества собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2022 года в размере:
- **38 (тридцать восемь) руб. 26 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

6. Заключение Договора на предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества с Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Жилищник района Замоскворечье» с **01.06.2022 г.**

7. Принять в дар ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» нежилые помещения - места общего пользования: помещение 10а (размещено оборудование в тепловом пункте (ИТП), помещение ба (коридор и электрощитовая), помещение 11 (лестничные пролеты и коридоры).

Помещения принимаются в дар при условии компенсации всех налогов по договору дарения возникающих для ТСН на дату передачи* со всеми вытекающими правами и обязанностями по содержанию недвижимого имущества, в том числе по уплате налогов.

Формула расчета для определения налога на недвижимое имущество:

Сумма налога за год = Кадастровая стоимость × 1,8 % — авансовые платежи.

Авансовый платеж = Кадастровая стоимость объекта на 1 января × 1,8 % × 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. С даты заключения Договора аренды земельного участка между ТСН «Бизнес Центр Павелецкий» и Департаментом городского имущества города Москвы, установить размер платы за аренду земельного участка исходя из расчета ДГИ из расчета с оплатой пропорционально общей площади нежилого помещения Собственника по отношению к местам общего пользования ТСН «БЦ Павелецкий».

9. Установить размер взноса в Резервный фонд собственников нежилых помещений Административного здания с 01.01.2022 года в размере:

- **66 (шестьдесят шесть) руб. 09 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц и может варьироваться с учетом изменения ставки ЦБ.

10. Заключение договора купли-продажи в отношении оборудования, установленного в тепловом пункте (ИТП), системы отопления, система горячего водоснабжения в здании по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, стр. 3, необходимого для подключения к ПАО МОЭК и обеспечения для бесперебойной работы отопления и ГВС:

а) Тепловой ввод: из теплосети Ду50 мм, P1 7,6-6,6 атм., T1 130/76°C, регулятор перепада давления «Danfoss» DPR, Ду20, Ру 20 бар, Kvs=6,3 м3/ч, Tmax. 1500 C,

б) Отопление: подогреватель отопления пластинчатый теплообменник «RIDAN» НН№14А-16-1, 1 шт., Рмакс. 16 атм, Тмакс. 1500 С, кол-во пластин 11, площадь теплопередающей поверхности 1,35 м²; насосы отопления «Wilо» Stratos 40/1 16 CAN PN 6/10 2 шт, Рмакс 10 бар, Тмакс. 1100С; регулирующий клапан «Danfoss» VFM-2/ARE-153, ду15, Ру 25 бар, Kvs=0,25м³/ч, Тмакс. 1500 С с электроприводом ARE153, Тмакс 1500С.

в) Вентиляция: подогреватель вентиляции пластинчатый теплообменник «RIDAN» XGM032-TO 16/16-L, 1 шт., Рмакс. 16 атм, Тмакс. 1500 С, кол-во пластин 16, площадь теплопередающей поверхности 0,938 м²; насосы отопления «Wilо» Stratos 25/1 12 CAN PN 10, 2 шт, Рмакс 10 бар, Тмакс. 1100 С; регулирующий клапан «Danfoss» VFM-2/ARE-15, ду15, Ру 25 бар, Kvs=0,25м³/ч, Тмакс. 1500С.

г) ГВС I зона: подогреватель I ступени пластичный теплообменник подогреватель «RIDAN» НН№04А, 1 шт., Рмакс. 16 атм, Тмакс. 1500 С, кол-во пластин 23, площадь теплопередающей поверхности 0,882 м²; насосы циркуляционные «Wilо» Stratos-Z 30/1 12 CAN PN 10, 2 шт, Рмакс 10 бар, Тмакс. 1100С; регулирующий клапан «Danfoss» VFM-2/ARE-153, ду15, Ру 25 бар, Kvs=1,6 м³/ч, Тмакс. 1500 С с электроприводом ARE153, Тмакс 1500С.

д) ГВС II зона: подогреватель II ступени пластичный теплообменник подогреватель «RIDAN» НН№04А, 1 шт., Рмакс. 16 атм, Тмакс. 1500 С, кол-во пластин 12, площадь теплопередающей поверхности 0,42 м²; насосы циркуляционные «Wilо» Stratos-Z 30/1 12 CAN PN 10, 2 шт, Рмакс 10 бар, Тмакс. 1100С; регулирующий клапан «Danfoss» VFM-2/ARE-153, ду15, Ру 25 бар, Kvs=1,6 м³/ч, Тмакс. 1500 С с электроприводом ARE153, Тмакс 1500С.

по цене **1 619 196,01 руб.** (34 % от балансовой стоимости оборудования) с условием оплаты в рассрочку в течении двух лет с момента заключения договора, что составит:

- **28 (двадцать восемь) руб. 16 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

11. Заключение с ПАО «МОЭК» договора поставки тепловой энергии и теплоносителя.

12. Возмещение затрат третьим лицам по оплате оказанных услуг:

- по ремонту кровли в размере **660 762,53 руб;**

- по промывке системы отопления в размере **159 979,06 руб.;**

- на покупку и установку дверей в местах общего пользования (с условием оплаты в рассрочку в течении двух лет с момента заключения договора) в размере **1 017 767,55 руб.**

-**46 (сорок шесть) руб. 25 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

13. Заключение договора на выполнение комплекса работ по согласованию Паспорта безопасности места массового пребывания людей в Административном здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, стр. 3 (в соответствии с требованиями ФЗ N 35-ФЗ от 06.03.2006 «О противодействии терроризму», Постановления Правительства РФ от 25.03.2015 N «Об утверждении требований к антитеррористической

защищенности мест массового пребывания людей и объектов (территорий), подлежащих обязательной охране войсками национальной гвардии Российской Федерации, и форм паспортов безопасности таких мест и объектов (территорий)» стоимостью 170 000,00 рублей, что составит:

- **6 (шесть) руб. 26 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

14. Установление размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества собственников нежилых помещений здания с 01.01.2022 года.

- **286,30 (двести восемьдесят шесть) руб. 30 коп.** за 1 квадратный метр, пропорционально размеру общей площади нежилого помещения Собственника в месяц.

15. Утверждение плановой сметы доходов и расходов ТСН «БЦ Павелецкий» на 2022 год.

Количество присутствующих лиц – 13 человек, в том числе 1 собственник по доверенности выступили за 14 человек доверителей, 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, собственники владеют 2772,1 кв. м всех нежилых помещений в здании, что составляет 2772,1 голосов.

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 очной части общего собрания собственников нежилых помещений по адресу г. Москва, ул. Дубининская, 11/17 строение 3, приняли участие собственники и их представители в количестве **13 человек**, в том числе 1 собственник по доверенности выступили за 14 человек доверителей (список присутствующих прилагается – Приложение № 4 к настоящему протоколу), владеющие **764,7 кв. м** нежилых помещений в Административном здании, что составляет **27,58%** голосов от общего числа собственников помещений Административного здания (общая площадь помещений – **2 772,1 кв.м.**). 25.04.2022 года в 20.00 перешли в заочную часть собрания.

За период проведения общего собрания собственников (членов) ТСН «БЦ Павелецкий» в очно-заочной форме ни одного бюллетеня по вопросам повестки дня от участников собрания не поступило, решений принято не было.

Кворум отсутствует. Собрание неправомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

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 4 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 4 л., в 1 экз.

5) Документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников нежилых помещений в Административном здании на 16 л., в 1 экз.

6) Уведомление об итогах голосования и принятых решениях по результатам проведения очередного общего собрания на 3 л., в 1 экз.

**Инициаторы проведения
общего собрания собственников Товарищества**



Желтышев С.И.

Гончаров К.А.