

Протокол № 1

(вне)очередного общего собрания собственников помещений в нежилом здании, расположенном по адресу: Сочи, Политехническая улица, 66 проводимого в форме заочного голосования с использованием информационной системы «Домсканер» (<http://domscanner.ru>) в соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ.

«20» июля 2026 г.

Форма проведения общего собрания – заочная с использованием информационной системы «Домсканер» (<http://domscanner.ru>) в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ.

Место проведения: **Сочи, Политехническая улица, 66.**

Заочная часть собрания состоялась в период с «11» июля 2026г.. по «18» июля 2026г.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников помещений 18.07.2026 00:00.

Дата и место подсчета голосов: **18.07.2026 00:00, Сочи, Политехническая улица, 66, <http://domscanner.ru>**

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений – эксплуатирующая организация ООО "Риф Сервис"

Место (адрес) хранения протокола № 1 от 20.07.2026 – Эксплуатирующая организация ООО «Риф Сервис»

На дату проведения собрания установлено, что в здании по адресу Сочи, Политехническая улица, 66, собственники владеют 19362 кв.м всех жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 19362 голосов (100% голосов).

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

В общем собрании собственников помещений в нежилом здании по адресу Сочи, Политехническая улица, 66, приняли участие собственники и их представители в количестве 76 человек (согласно листам регистрации собственников помещений в многоквартирном доме – список прилагается, приложение № 5 к настоящему протоколу), владеющие 12123.8 кв. м жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 62.62% голосов. **Кворум имеется.**
Общее собрание собственников правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

№ вопроса	Решение по вопросу повестки дня
1. Об избрании председателя общего собрания собственников.	Избрать председателем общего собрания собственников Генерального директора ООО «Риф Сервис» Спринжунаса Алексея Романовича.
2. Об избрании секретаря общего собрания собственников.	Избрать секретарем общего собрания собственников представителя ООО «Риф Сервис» Дареева Данилу Николаевича.
3. Об избрании состава счетной комиссии в составе 3-х человек.	Избрать счетную комиссию в составе 3-х человек: Спринжунас Алексей Романович, Дареев Данила Николаевич, Димитрова Анастасия Ильинична - представителей ООО «Риф Сервис»
4. Об эксплуатации вновь созданной курортной инфраструктуры совместно с	Для повышения уровня комфорта и удовлетворения потребностей собственников объектов недвижимости, принять решение об объединении нежилого здания по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая, 66, кадастровый номер 23:49:0203004:1799,

собственниками жилого здания «Breeze Home», расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 66Б	расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:153, и жилого комплекса по адресу г. Сочи, ул. Политехническая, 66 Б, кадастровый номер 23:49:0203004:1716, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0203004:8 (далее при совместном именовании – собственники объектов недвижимости) в целях совместной эксплуатации вновь созданной курортной инфраструктуры (имущества курортной инфраструктуры), включающей в себя: - здание фитнес-павильона, площадью 236,4 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0203004:2408, расположенное по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая з/у 66А (далее – фитнес-павильон), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169); - имущество прибрежного парка (согласно перечню, являющегося приложением к Протоколу общего собрания), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:22, площадью 3766 кв.м. по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 80 (далее – имущество парка).
5. Об аренде здания фитнес-павильона	Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости, договор аренды здания фитнес-павильона на следующих существенных условиях: - срок аренды - на 11 месяцев дней с 20 июля 2026 года; - стоимость аренды Фитнес-павильон – 468 000 руб. в месяц, в том числе НДС 22% (стоимость не включает расходы на содержание и обеспечение коммунальными ресурсами); - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды; - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в 11 месяцев не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договоров аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.
6. Об утверждении размера платы за содержание и эксплуатацию здания фитнес-павильона	Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию здания фитнес-павильона (включающей в себя стоимость аренды) в размере 41 рубль в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к настоящему Протоколу).
7. Об аренде имущества «Прибрежного парка»	Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости договор аренды имущества прибрежного парка на следующих существенных условиях: - срок аренды - с 20 июля 2026 года на 11 месяцев - стоимость аренды имущества парка – 2 732 482,01 рублей в месяц, в том числе НДС 22 %; - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды (11 месяцев); - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в год и не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договора аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному

	договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.
8. Об утверждении размера платы за содержание и эксплуатацию имущества «Прибрежного парка»	Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию имущества прибрежного парка (включающей в себя стоимость аренды) в размере 198 (сто девяносто восемь) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).
9. О создании накопительного резервного фонда для капитального ремонта и технического обновления общего имущества и утверждении тарифа на ремонт и техническое обновление общего имущества	Создать накопительный резервный фонд для капитального ремонта и технического обновления общего имущества и утвердить размер платы (тариф) на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества в размере 90 (девяносто) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).
10. Об утверждении Положения о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления общего имущества	Утвердить Положение о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления общего имущества согласно приложению к Протоколу
11. Об утверждении порядка индексации тарифа на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества	Утвердить следующий порядок индексации тарифа на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества: - на основании Решения Эксплуатирующей организации в размере не более 10% от существующего тарифа, не чаще одного раза в год, с экономическим обоснованием и уведомлением собственников помещений (посредством направления на адрес электронной почты, указанный в договоре и размещения информации в информационной системе «Домопульт»); - на основании Решения общего собрания собственников.
12. О перепланировке помещений	Принять решение о перепланировке помещений, входящих в общее имущество собственников (места общего пользования) № -4.6.1., - 4.6.2, -4.6.11 (площадь 37,2 кв.м.), -4.6.11 (площадь 10,3 кв.м.), -4.6.11 (площадь 40,48 кв.м.), -4.6.9, -4.6.10, -4.6.8, -4.6.7, -4.6.6, -4.6.13, - 4.6.5, -4.6.3, -4.6.4. (согласно технического паспорта), в помещения комнаты отдыха
13. О реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения	Принять решение о реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения, в соответствии с рабочей (проектной) документацией, являющейся приложением к Протоколу (размещено в электронном виде в системе домопульт). В целях исполнения указанного решения поручить ООО «Риф Сервис» заключить договор на реконструкцию системы видеонаблюдения. Финансирование указанных работ осуществлять за счет собственников путем выставления платы в квитанции в размере 1399 рублей за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику одновременно (расчет указан в Приложении к Протоколу). Указанную плату собственник вносит одновременно, при оплате эксплуатационных услуг за июль месяц 2026 года (стоимость выделяется отдельной строкой в соответствующей квитанции)
14. Об утверждении в новой редакции Договора на оказание услуг по управлению нежилым зданием «Reef Residence».	Утвердить Договор на оказание услуг по управлению нежилым зданием «Reef Residence» в новой редакции согласно приложению к Протоколу

По 1. Об избрании председателя общего собрания собственников вопросу: Выбрать председателем общего собрания собственников Генерального директора ООО «Риф Сервис» Спринжунаса Алексея Романовича.

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать председателем общего собрания собственников Генерального директора ООО «Риф Сервис» Спринжунаса Алексея Романовича.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
11287.5	93.10	836.3	6.90	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Выбрать председателем общего собрания собственников Генерального директора ООО «Риф Сервис» Спринжунаса Алексея Романовича.

По 2. Об избрании секретаря общего собрания собственников вопросу: Выбрать секретарем общего собрания собственников представителя ООО «Риф Сервис» Дареева Данилу Николаевича.

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать секретарем общего собрания собственников представителя ООО «Риф Сервис» Дареева Данилу Николаевича.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
11287.5	93.10	836.3	6.90	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Выбрать секретарем общего собрания собственников представителя ООО «Риф Сервис» Дареева Данилу Николаевича.

По 3. Об избрании состава счетной комиссии в составе 3-х человек. вопросу: Выбрать счетную комиссию в составе 3-х человек: Спринжунас Алексей Романович, Дареев Данила Николаевич, Димитрова Анастасия Ильинична - представителей ООО «Риф Сервис»

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Выбрать счетную комиссию в составе 3-х человек: Спринжунас Алексей Романович, Дареев Данила Николаевич, Димитрова Анастасия Ильинична - представителей ООО «Риф Сервис»

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
------	--	----------	--	----------------	--

Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
11287.5	93.10	836.3	6.90	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Выбрать счетную комиссию в составе 3-х человек: Спринжунас Алексей Романович, Дареев Данила Николаевич, Димитрова Анастасия Ильинична - представителей ООО «Риф Сервис»

По 4. Об эксплуатации вновь созданной курортной инфраструктуры совместно с собственниками жилого здания «Breeze Home», расположенного по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 66Б вопросу: Для повышения уровня комфорта и удовлетворения потребностей собственников объектов недвижимости, принять решение об объединении нежилого здания по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая, 66, кадастровый номер 23:49:0203004:1799, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:153, и жилого комплекса по адресу г. Сочи, ул. Политехническая, 66 Б, кадастровый номер 23:49:0203004:1716, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0203004:8 (далее при совместном именовании – собственники объектов недвижимости) в целях совместной эксплуатации вновь созданной курортной инфраструктуры (имущества курортной инфраструктуры), включающей в себя: - здание фитнес-павильона, площадью 236,4 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0203004:2408, расположенное по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая з/у 66А (далее – фитнес-павильон), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169); - имущество прибрежного парка (согласно перечню, являющегося приложением к Протоколу общего собрания), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:22, площадью 3766 кв.м. по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 80 (далее – имущество парка).

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Для повышения уровня комфорта и удовлетворения потребностей собственников объектов недвижимости, принять решение об объединении нежилого здания по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая, 66, кадастровый номер 23:49:0203004:1799, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:153, и жилого комплекса по адресу г. Сочи, ул. Политехническая, 66 Б, кадастровый номер 23:49:0203004:1716, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0203004:8 (далее при совместном именовании – собственники объектов недвижимости) в целях совместной эксплуатации вновь созданной курортной инфраструктуры (имущества курортной инфраструктуры), включающей в себя: - здание фитнес-павильона, площадью 236,4 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0203004:2408, расположенное по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая з/у 66А (далее – фитнес-павильон), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169); - имущество прибрежного парка (согласно перечню, являющегося приложением к Протоколу общего собрания), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:22, площадью 3766 кв.м. по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 80 (далее – имущество парка).

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество	% от принявших	Количество	% от принявших	Количество	% от принявших

голосов	участие	голосов	участие	голосов	участие
8166.1	67.36	3321	27.39	636.7	5.25

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Для повышения уровня комфорта и удовлетворения потребностей собственников объектов недвижимости, принять решение об объединении нежилого здания по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая, 66, кадастровый номер 23:49:0203004:1799, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:153, и жилого комплекса по адресу г. Сочи, ул. Политехническая, 66 Б, кадастровый номер 23:49:0203004:1716, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0203004:8 (далее при совместном именовании – собственники объектов недвижимости) в целях совместной эксплуатации вновь созданной курортной инфраструктуры (имущества курортной инфраструктуры), включающей в себя: - здание фитнес-павильона, площадью 236,4 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0203004:2408, расположенное по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 3/у 66А (далее – фитнес-павильон), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169); - имущество прибрежного парка (согласно перечню, являющегося приложением к Протоколу общего собрания), принадлежащее на праве собственности ООО «ТЕОНА» (ИНН: 7709382169), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203004:22, площадью 3766 кв.м. по адресу: г. Сочи, ул. Политехническая 80 (далее – имущество парка).

По 5. Об аренде здания фитнес-павильона вопросу: Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости, договор аренды здания фитнес-павильона на следующих существенных условиях: - срок аренды - на 11 месяцев дней с 20 июля 2026 года; - стоимость аренды Фитнес-павильон – 468 000 руб. в месяц, в том числе НДС 22% (стоимость не включает расходы на содержание и обеспечение коммунальными ресурсами); - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды; - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в 11 месяцев не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договоров аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "Риф Сервис"
ПРЕДЛОЖИЛИ: Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости, договор аренды здания фитнес-павильона на следующих существенных условиях: - срок аренды - на 11 месяцев дней с 20 июля 2026 года; - стоимость аренды Фитнес-павильон – 468 000 руб. в месяц, в том числе НДС 22% (стоимость не включает расходы на содержание и обеспечение коммунальными ресурсами); - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды; - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в 11 месяцев не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договоров аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8166.1	67.36	3844.6	31.71	113.1	0.93

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости, договор аренды здания фитнес-павильона на следующих существенных условиях: - срок аренды - на 11 месяцев дней с 20 июля 2026 года; - стоимость аренды Фитнес-павильон – 468 000 руб. в месяц, в том числе НДС 22% (стоимость не включает расходы на содержание и обеспечение коммунальными ресурсами); - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды; - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в 11 месяцев не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договоров аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.

По 6. Об утверждении размера платы за содержание и эксплуатацию здания фитнес-павильона вопросу: Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию здания фитнес-павильона (включающей в себя стоимость аренды) в размере 41 рубль в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к настоящему Протоколу).

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию здания фитнес-павильона (включающей в себя стоимость аренды) в размере 41 рубль в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к настоящему Протоколу).

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8166.1	67.36	3957.7	32.64	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию здания фитнес-павильона (включающей в себя стоимость аренды) в размере 41 рубль в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к настоящему Протоколу).

По 7. Об аренде имущества «Прибрежного парка» вопросу: Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости договор аренды имущества прибрежного парка на следующих существенных условиях: - срок аренды - с 20 июля 2026 года на 11 месяцев - стоимость аренды имущества парка – 2 732 482,01 рублей в месяц, в том числе НДС 22 %; - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды (11 месяцев); - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в год и не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договора аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "Риф Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости договор аренды имущества прибрежного парка на следующих существенных условиях: - срок аренды - с 20 июля 2026 года на 11 месяцев - стоимость аренды имущества парка – 2 732 482,01 рублей в месяц, в том числе НДС 22 %; - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды (11 месяцев); - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в год и не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договора аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8689.7	71.67	3434.1	28.33	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Поручить ООО «Риф Сервис» заключить с ООО «ТЕОНА», от имени, за счет и в интересах собственников объектов недвижимости договор аренды имущества прибрежного парка на следующих существенных условиях: - срок аренды - с 20 июля 2026 года на 11 месяцев - стоимость аренды имущества парка – 2 732 482,01 рублей в месяц, в том числе НДС 22 %; - возможность неограниченного количества пролонгаций договора аренды, на первоначальный срок аренды (11 месяцев); - возможность Арендодателя повышать стоимости аренды не чаще чем 1 (один) раз в год и не более чем на 10% от величины арендной платы, действующей в текущий период аренды; - иные условия договора аренды – на усмотрение ООО «Риф Сервис». Поручить ООО «Риф Сервис» без проведения общего собрания собственников, заключать дополнительные соглашения к указанному договору аренды, в случае если размер увеличения арендной платы составит не более чем 10% от текущей величины арендной платы.

По 8. Об утверждении размера платы за содержание и эксплуатацию имущества «Прибрежного парка» вопросу: Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию имущества прибрежного парка (включающей в себя стоимость аренды) в размере 198 (сто девяносто восемь) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию имущества прибрежного парка (включающей в себя стоимость аренды) в размере 198 (сто девяносто восемь) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8689.7	71.67	3434.1	28.33	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Утвердить размер платы за содержание и эксплуатацию имущества прибрежного парка (включающей в себя стоимость аренды) в размере 198 (сто девяносто восемь) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).

По 9. О создании накопительного резервного фонда для капитального ремонта и технического обновления общего имущества и утверждении тарифа на ремонт и техническое обновление общего имущества вопросу: Создать накопительный резервный фонд для капитального ремонта и технического обновления общего имущества и утвердить размер платы (тариф) на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества в размере 90 (девяносто) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Создать накопительный резервный фонд для капитального ремонта и технического обновления общего имущества и утвердить размер платы (тариф) на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества в размере 90 (девяносто) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
9197.2	75.86	2926.6	24.14	0	0

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Создать накопительный резервный фонд для капитального ремонта и технического обновления общего имущества и утвердить размер платы (тариф) на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества в размере 90 (девяносто) рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику (расчет указан в Приложении к Протоколу).

По 10. Об утверждении Положения о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления общего имущества вопросу: Утвердить Положение о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления общего имущества согласно приложению к Протоколу

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИф Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить Положение о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления общего имущества согласно приложению к Протоколу

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8315.8	68.59	2926.6	24.14	881.4	7.27

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Утвердить Положение о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления общего имущества согласно приложению к Протоколу

По 11. Об утверждении порядка индексации тарифа на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества вопросу: Утвердить следующий порядок индексации тарифа на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества: - на основании Решения Эксплуатирующей организации в размере не более 10% от существующего тарифа, не чаще одного раза в год, с экономическим обоснованием и уведомлением собственников помещений (посредством направления на адрес электронной почты, указанный в договоре и размещения информации в информационной системе «Домопульт»); - на основании Решения общего собрания собственников.

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИф Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить следующий порядок индексации тарифа на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества: - на основании Решения Эксплуатирующей организации в размере не более 10% от существующего тарифа, не чаще одного раза в год, с экономическим обоснованием и уведомлением собственников помещений (посредством направления на адрес электронной почты, указанный в договоре и размещения информации в информационной системе «Домопульт»); - на основании Решения общего собрания собственников.

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8689.7	71.67	3171.3	26.16	262.8	2.17

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Утвердить следующий порядок индексации тарифа на капитальный ремонт и техническое обновление общего имущества: - на основании Решения Эксплуатирующей организации в размере не более 10% от существующего тарифа, не чаще одного раза в год, с экономическим обоснованием и уведомлением собственников помещений (посредством направления на адрес электронной почты, указанный в договоре и размещения информации в информационной системе «Домопульт»); - на основании Решения общего собрания собственников.

По 12. О перепланировке помещений вопросу: Принять решение о перепланировке помещений, входящих в общее имущество собственников (места общего пользования) № -4.6.1., -4.6.2, -4.6.11 (площадь 37,2 кв.м.), -4.6.11 (площадь 10,3 кв.м.), -4.6.11 (площадь 40,48 кв.м.), -4.6.9, -4.6.10, -4.6.8, -4.6.7, -4.6.6, -4.6.13, -4.6.5, -4.6.3, -4.6.4. (согласно технического паспорта), в помещения комнаты отдыха

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "Риф Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Принять решение о перепланировке помещений, входящих в общее имущество собственников (места общего пользования) № -4.6.1., -4.6.2, -4.6.11 (площадь 37,2 кв.м.), -4.6.11 (площадь 10,3 кв.м.), -4.6.11 (площадь 40,48 кв.м.), -4.6.9, -4.6.10, -4.6.8, -4.6.7, -4.6.6, -4.6.13, -4.6.5, -4.6.3, -4.6.4. (согласно технического паспорта), в помещения комнаты отдыха

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8166.1	67.36	3694.9	30.48	262.8	2.17

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Принять решение о перепланировке помещений, входящих в общее имущество собственников (места общего пользования) № -4.6.1., -4.6.2, -4.6.11 (площадь 37,2 кв.м.), -4.6.11 (площадь 10,3 кв.м.), -4.6.11 (площадь 40,48 кв.м.), -4.6.9, -4.6.10, -4.6.8, -4.6.7, -4.6.6, -4.6.13, -4.6.5, -4.6.3, -4.6.4. (согласно технического паспорта), в помещения комнаты отдыха

По 13. О реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения вопросу: Принять решение о реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения, в соответствии с рабочей (проектной) документацией, являющейся приложением к Протоколу (размещено в электронном виде в системе домопульт). В целях исполнения указанного решения поручить ООО «Риф Сервис» заключить договор на реконструкцию системы видеонаблюдения. Финансирование указанных работ осуществлять за счет собственников путем выставления платы в квитанции в размере 1399 рублей за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику одновременно (расчет указан в Приложении Протоколу). Указанную плату собственник вносит одновременно, при оплате эксплуатационных услуг за июль месяц 2026 года (стоимость выделяется отдельной строкой в соответствующей квитанции)

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "Риф Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Принять решение о реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения, в соответствии с рабочей (проектной) документацией, являющейся приложением к Протоколу (размещено в электронном виде в системе домопульт). В целях исполнения указанного решения поручить ООО «Риф Сервис» заключить договор на реконструкцию системы видеонаблюдения. Финансирование указанных работ осуществлять за счет собственников путем выставления платы в квитанции в размере 1399 рублей за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику единовременно (расчет указан в Приложении Протоколу). Указанную плату собственник вносит единовременно, при оплате эксплуатационных услуг за июль месяц 2026 года (стоимость выделяется отдельной строкой в соответствующей квитанции)

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
9047.5	74.63	2926.6	24.14	149.7	1.23

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Принять решение о реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения, в соответствии с рабочей (проектной) документацией, являющейся приложением к Протоколу (размещено в электронном виде в системе домопульт). В целях исполнения указанного решения поручить ООО «Риф Сервис» заключить договор на реконструкцию системы видеонаблюдения. Финансирование указанных работ осуществлять за счет собственников путем выставления платы в квитанции в размере 1399 рублей за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, принадлежащего Собственнику единовременно (расчет указан в Приложении Протоколу). Указанную плату собственник вносит единовременно, при оплате эксплуатационных услуг за июль месяц 2026 года (стоимость выделяется отдельной строкой в соответствующей квитанции)

По 14. Об утверждении в новой редакции Договора на оказание услуг по управлению нежилым зданием «Reef Residence». вопросу: Утвердить Договор на оказание услуг по управлению нежилым зданием «Reef Residence» в новой редакции согласно приложению к Протоколу

СЛУШАЛИ: предложение высказал(а) эксплуатирующая организация ООО "РИФ Сервис"

ПРЕДЛОЖИЛИ: Утвердить Договор на оказание услуг по управлению нежилым зданием «Reef Residence» в новой редакции согласно приложению к Протоколу

ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие	Количество голосов	% от принявших участие
8523.9	70.31	2963.2	24.44	636.7	5.25

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение по этому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): Кворум имеется (50.01% от принявших участие). Утвердить Договор на оказание услуг по управлению нежилым зданием «Reef Residence» в новой редакции согласно приложению к Протоколу

Приложение:

- 1) Реестр собственников помещений нежилого здания на бл., в 1 экз.
- 2) Сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в нежилом здании на 4 л., в 1 экз.
- 3) Документ, подтверждающий извещение собственников о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в нежилом здании не позднее чем за 10 дней до даты его проведения посредством размещения сообщений в местах, доступных для ознакомления всеми собственниками помещений на 3 л., в 1 экз.
- 4) Список присутствующих на общем собрании на 6 л., в 1 экз.
- 5) Доверенности (копии) представителей собственников помещений в нежилом здании на 6 л., в 1 экз.
- 6) Решения собственников помещений в нежилом здании на 66 л., в 1 экз.
- 7) Письмо ООО «Теона» от 26.06.2026 № 17-Т с перечнем имущества прибрежного парка – на 2 л., в 1 экз.
- 8) Экономическое обоснование расчетной ставки за эксплуатационные услуги по объекту Фитнес – на 1 л., в 1 экз.
- 9) Экономическое обоснование расчетной ставки за эксплуатационные услуги по объекту Прибрежный парк – на 1 л., в 1 экз.
- 10) Расчет тарифа для формирования накопительного резервного фонда для капитального ремонта и технического обновления имущества – на 1 л., в 1 экз.
- 11) Экономическое обоснование стоимости реновации системы видеонаблюдения
- 12) Положение о накопительном резервном фонде для капитального ремонта и технического обновления имущества – на 4 л., в 1 экз.
- 13) Договор на оказание услуг по управлению нежилым зданием Reef Residence на 25 л., в 1 экз.
- 14) Рабочая (проектная) документация по реконструкции (модернизации) системы видеонаблюдения (размещена в информационной системе «Домопульт»)

Администратор общего собрания
эксплуатирующая организация ООО «Риф Сервис»
Генеральный директор
«20» июля 2026 г.

А.Р. Спринжунас

Председатель общего собрания
«20» июля 2026

А.Р. Спринжунас

Секретарь общего собрания
«20» июля 2026

Д.Н. Дареев

Счетная комиссия:

А.Р. Спринжунас

А.И. Димитрова

Д.Н. Дареев