

Протокол № 1
очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
город Новосибирск, ул. Костычева, д. 21 (секция 1.1.)
в форме очно-заочного голосования

г. Новосибирск

«29» декабря 2025 г.

Форма проведения собрания: очно - заочное голосование.

Вид общего собрания: очередное.

Очная часть собрания (встреча): 14.12.2025 г. в 09:00 ч. в холле первого этажа многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21 (секция 1.1.)

Заочная часть собрания (заполнение и сдача заполненных бюллетеней): в период с 09:30 ч. 14.12.2025 г. по 15:00 ч. 27.12.2025 г.

Место сбора решений собственников: г. Новосибирск, ул. Костычева, 21 (секция 1.1.), в холле первого этажа.

Дата и место подсчета голосов:

после 15.00 ч. 27.12.2025 г., г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21, в холле первого этажа.

Инициатор проведения собрания: ООО «СЗ «ТЕЛЕЦЕНТР», (ИНН 5403069893, ОГРН 1225400018733, адрес местонахождения: 630087, г. Новосибирск, ул.Новогодняя, д.24/1), собственник помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, д. 21 кладовая 1/49, ЕГРН дата и номер регистрации права собственности – 02.12.2025 г. № 54:35:064080:1495-54/163/2025-1.

Общая площадь жилых и нежилых помещений – 10 238,6 кв.м., в т.ч.:

- площадь жилых помещений (квартир) – 7 575,9 кв.м.;
- площадь нежилых помещений (кладовые) – 212,2 кв.м.;
- площадь нежилых помещений (офисы) – 336,5 кв.м.
- площадь нежилых помещений (м/места) – 2 114 кв.м.

Общее количество голосов – 10 238,6 кв.м.

Количество голосов, принявших участие в голосовании на общем собрании – 7 756,2 кв. (75,75 %).

Кворум имеется.

Общее собрание собственников помещений - правомочно.

Повестка собрания:

1. Об утверждении повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. О выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.
3. О выборе в качестве управляющей организации многоквартирным домом – ООО «ТАК.Сервис».
4. Об утверждении условий договора управления, размера платы за содержание общего имущества.
5. Об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
6. О заключении собственниками помещений в доме, действующими от своего имени, договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами
7. О наделении ООО «ТАК.Сервис» полномочиями от имени собственников помещений в многоквартирном доме на передачу и предъявление пакета документов для заключения прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.
8. О наделении ООО «ТАК.Сервис» полномочиями от имени собственников помещений в многоквартирном доме на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе части фасада, для размещения рекламных вывесок.
9. О наделении ООО «ТАК.Сервис» полномочиями от имени собственников помещений в многоквартирном доме согласования и оформления паспорта фасада многоквартирного дома.
10. О демонтаже контейнерной площадки.
11. Об утверждении способа доставки потребителям (собственникам помещений) единого платежного документа.
12. Об утверждении способа уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и об их итогах.
13. Об утверждении места хранения копий протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме.

14. О наделении инициатора общего собрания правом подписания протокола и подсчета голосов.

По первому вопросу:

Предложено:

Утвердить повестку дня очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники).

Голосовали:

За	Против	Воздержался
94,07%	0%	5,93%
7 296,6 кв.м.	0 кв.м.	459,6 кв.м.

Решение принято:

Утвердить повестку дня очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники).

По второму вопросу:

Предложено:

Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

Решение по второму вопросу принимается более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46 ЖК РФ)

Голосовали:

За	Против	Воздержался
73,37%	0 %	3,38%
7 410,1 кв.м.	0 кв.м.	346,1 кв.м.

Решение принято:

Выбрать способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

По третьему вопросу:

Предложено:

Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом Общество с ограниченной ответственностью «Территория Актуального Комфорта. Сервисная компания» (ОГРН 1145476091727) (далее - ООО «ТАК.Сервис»)

Решение по третьему вопросу принимается более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46 ЖК РФ)

Голосовали:

За	Против	Воздержался
70,55%	0,38%	4,83%
7 223,6 кв.м.	38,4 кв.м.	494,2 кв.м.

Решение принято:

Выбрать в качестве управляющей организации многоквартирным домом Общество с ограниченной ответственностью «Территория Актуального Комфорта. Сервисная компания» (ОГРН 1145476091727) (далее - ООО «ТАК.Сервис»)

По четвертому вопросу:

Предложено:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом (Приложение №1 к бланку решения).
Утвердить размер платы за содержание общего имущества – 42,80 руб. за 1 кв.м. ежемесячно (за исключением затрат оплачиваемых по факту: услуги по содержанию освещения фасада дома; вывоз снега и механизированная уборка придомовой территории; аварийно-техническое обслуживание (вызов специальной техники); очистка элементов конструкции многоквартирного дома и кровли от снега и наледи, мытье окон в местах общего пользования (со стороны улицы), мытье квартирных окон и витражей (со стороны улицы), за текущий ремонт – 1,0 руб. за 1 кв.м. ежемесячно, за услуги охраны – 12,65 руб. за 1 кв.м. ежемесячно, за обслуживание системы видеонаблюдения – 1,35 руб. с кв.м. ежемесячно, за обслуживание секционных, распашных ворот, шлагбаума – 0,58 руб. с кв.м. ежемесячно, за содержание автостоянки - 45,84 руб. за 1 кв.м., ежемесячно.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
88,41%	3,19%	8,40%
6 857,4 кв.м.	247,4 кв.м.	651,4 кв.м.

Решение принято:

Утвердить условия договора управления многоквартирным домом (Приложение №1 к бланку решения).
Утвердить размер платы за содержание общего имущества – 42,80 руб. за 1 кв.м. ежемесячно (за исключением затрат оплачиваемых по факту: услуги по содержанию освещения фасада дома; вывоз снега и механизированная уборка придомовой территории; аварийно-техническое обслуживание (вызов специальной техники); очистка элементов конструкции многоквартирного дома и кровли от снега и наледи, мытье окон в местах общего пользования (со стороны улицы), мытье квартирных окон и витражей (со стороны улицы), за текущий ремонт – 1,0 руб. за 1 кв.м. ежемесячно, за услуги охраны – 12,65 руб. за 1 кв.м. ежемесячно, за обслуживание системы видеонаблюдения – 1,35 руб. с кв.м. ежемесячно, за обслуживание секционных, распашных ворот, шлагбаума – 0,58 руб. с кв.м. ежемесячно, за содержание автостоянки - 45,84 руб. за 1 кв.м., ежемесячно.

По пятому вопросу:

Предложено:

Определять размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого, нежилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта, по тарифам, установленным органами государственной власти Новосибирской области.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
93,81%	0,30 %	5,89 %
7 276,0 кв.м.	23,10 кв.м.	457,10 кв.м.

Решение принято:

Определять размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого, нежилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта, по тарифам, установленным органами государственной власти Новосибирской области.

По шестому вопросу:

Предложено:

Заключить собственникам, действующим от своего имени, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ, с 01.01.2026 г.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
92,54%	0,30%	7,16%
7 177,70 кв.м.	23,10 кв.м.	555,40 кв.м.

Решение принято:

Заключить собственникам, действующим от своего имени, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ, с 01.01.2026 г.

По седьмому вопросу:

Предложено:

Уполномочить ООО «ТАК.Сервис» от имени собственников передавать и предъявлять пакет документов, в том числе протокол общего собрания собственников, для заключения прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
94,6%	0,30%	5,10%
7 337,70 кв.м.	23,10 кв.м.	395,40 кв.м.

Решение принято:

Уполномочить ООО «ТАК.Сервис» от имени собственников передавать и предъявлять пакет документов, в том числе протокол общего собрания собственников, для заключения прямых договоров холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с

твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

По восьмому вопросу:

Предложено:

Уполномочить ООО «ТАК.Сервис» от имени собственников заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома, в том числе части фасада, для размещения рекламных вывесок.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
83,33%	5,71%	10,96%
6 463,30 кв.м.	442,7 кв.м.	850,2 кв.м.

Решение принято:

Уполномочить ООО «ТАК.Сервис» от имени собственников заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома, в том числе части фасада, для размещения рекламных вывесок.

По девятому вопросу:

Предложено:

Уполномочить ООО «ТАК.Сервис» от имени собственников согласовывать и оформлять паспорт фасада многоквартирного дома, в том числе подавать заявления в мэрию г. Новосибирска с целью его утверждения.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
92,63%	1,03%	6,34%
7 185,0 кв.м.	79,6 кв.м.	491,6 кв.м.

Решение принято:

Уполномочить ООО «ТАК.Сервис» от имени собственников согласовывать и оформлять паспорт фасада многоквартирного дома, в том числе подавать заявления в мэрию г. Новосибирска с целью его утверждения.

По десятому вопросу:

Предложено:

Демонтировать и перенести хозяйственную (контейнерную) площадку Г1 (по генплану) на хозяйственную (контейнерную) площадку Г2 (по генплану), после сдачи ее в эксплуатацию. Работы по демонтажу и переносу выполнить силами и средствами Застройщика.

Решение по десятому вопросу принимается 2/3 от общего количества голосов собственников в многоквартирном доме (с. 46 ЖК РФ).

Голосовали:

За	Против	Воздержался
69,77 %	0,38%	5,61%
7 143,6 кв.м.	38,4 кв.м.	574,20 кв.м.

Решение принято:

Демонтировать и перенести хозяйственную (контейнерную) площадку Г1 (по генплану) на хозяйственную (контейнерную) площадку Г2 (по генплану), после сдачи ее в эксплуатацию. Работы по демонтажу и переносу выполнить силами и средствами Застройщика.

По одиннадцатому вопросу:

Предложено:

Утвердить способ доставки собственникам единого платежного документа через систему ГИС ЖКХ, либо путем направления на электронную почту.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
94,79%	0,30%	4,91%
7 352,50 кв.м.	23,10 кв.м.	380,6 кв.м.

Решение принято:

Утвердить способ доставки собственникам единого платежного документа через систему ГИС ЖКХ, либо путем направления на электронную почту.

По двенадцатому вопросу:

Предложено:

Утвердить способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и об их итогах – путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
94,05%	0,75%	5,20%
7 294,5 кв.м.	58,3 кв.м.	403,40 кв.м.

Решение принято:

Утвердить способ уведомления о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и об их итогах – путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома.

По тринадцатому вопросу:

Предложено:

Утвердить место хранения копий протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме - офис сервисной компании.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
94,64%	0,79%	4,56%
7 340,80 кв.м.	61,5 кв.м.	353,9 кв.м.

Решение принято:

Утвердить место хранения копий протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме - офис сервисной компании.

По четырнадцатому вопросу:

Предложено:

Наделить инициатора общего собрания правом подписания протокола и подсчета голосов.

Голосовали:

За	Против	Воздержался
93,24%	1,25%	5,51%
7 231,7 кв.м.	97,2 кв.м.	427,30 кв.м.

Решение принято:

Наделить инициатора общего собрания правом подписания протокола и подсчета голосов.

Приложения к протоколу общего собрания:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Реестр собственников в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании собственников.
3. Сообщение о проведении общего собрания.
4. Реестр направленных уведомлений о проведении общего собрания.
5. Договор управления многоквартирным домом с приложениями.
6. Перечень лиц, подписавших договор управления.
7. Письменные решения собственников помещений.

Инициатор общего собрания ООО «СЗ «ТЕЛЕЦЕНТР»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «СЗ «ТЕЛЕЦЕНТР»
Н. Д. ГАЛИТАРОВ



Получил 29.12.2025 директор ООО «ТАК. сервис»
Гаврилов А.Е. Андрей