

**ПРОТОКОЛ № 01-10/2026**  
**внеочередного общего собрания**  
**собственников нежилых помещений в административном здании по адресу:**  
**город Москва, бульвар Звёздный, дом 21, строение 1**  
**(в дальнейшем – «Собрание»)**

**Адрес проведения Собрания:** город Москва, бульвар Звёздный, дом 21, строение 1, этаж 1, комната 27г (в центральном холле первого этажа напротив центрального входа).

**Дата проведения Собрания:** 13 октября 2026 года

**Форма проведения Собрания:** Очная.

**Время начала Собрания:** 16 часов 30 минут

**Инициатор Собрания:** Акционерное общество «Курганский машиностроительный завод».

**Дата составления Протокола:** 19 октября 2026 года.

Во внеочередном общем собрании приняли участие 11 (Одиннадцать) собственников нежилых помещений в административном здании по адресу: город Москва, бульвар Звёздный, дом 21, строение 1 (в дальнейшем – «Административное здание»), являющихся владельцами нежилых помещений в Административном здании совокупной площадью в размере 74,24 процента от общей площади всех нежилых помещений в Административном здании.

Перечень лиц, зарегистрированных для участия в Собрании, указан в Журнале регистрации.

Кворум присутствует для принятия решения по всем вопросам повестки дня Собрания.

Повестка дня Собрания:

1. Избрание председателя и секретаря Собрания.
2. Об утверждении перечня сведений, обязательных для отражения в отчёте о деятельности по управлению в нежилом здании.
3. Об утверждении формы отчёта о деятельности по управлению в нежилом здании для использования при составлении последующих отчётов.
4. О распределении доходов от использования общего имущества.
5. О сроках распределения доходов от использования общего имущества.
6. О согласовании крупных и долгосрочных договоров об использовании общего имущества.
7. Об определении состава общего имущества.

Управляющей компанией ООО «ГПИ-2» была сформирована Счётная комиссия в следующем составе:

Представитель ООО «ГПИ-2» - Икова Ольга Борисовна;

Овчинников Евгений Анатольевич;

Представитель ООО «РС-шоп» - Огарок Алексей Леонтьевич.

Открыл Собрание Бакулев Алексей Викторович с коротким приветственным словом к участникам Собрания. Он сообщил Участникам, что инициатор Собрания - АО «Курганмашзавод», а организацию и проведение осуществляет УК ООО «ГПИ-2». В повестке дня Собрания 6 вопросов, Управляющая компания ООО «ГПИ-2» добавило один

регламентирующий вопрос об избрании Председателя и Секретаря Собрания, остальные формулировки АО «Курганмашзавод».

А.В. Бакулев предложил участникам Собрания проголосовать по первому вопросу повестки дня.

По первому вопросу повестки дня «Об избрании председателя и секретаря Собрания» предложена формулировка решения: «Избрать председателем собрания Бакулева Алексея Викторовича. Избрать секретарём Собрания Соловьеву Татьяну Сергеевну».

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

Итоги голосования по первому вопросу повестки дня **«Об избрании председателя и секретаря Собрания»:**

«За» - 74,24 % голосов;

«Против» - 0 % голосов;

«Воздержался» - 0 % голосов.

По первому вопросу повестки дня принято решение: **«Избрать председателем собрания Бакулева Алексея Викторовича. Избрать секретарём Собрания Соловьеву Татьяну Сергеевну».**

По второму вопросу повестки дня «Об утверждении перечня сведений, обязательных для отражения в отчёте о деятельности по управлению в нежилом здании» выступил Председатель Собрания А.В. Бакулев, сообщив, что Отчет Управляющей компании, который утверждается ежегодно на годовом собрании, содержит практически всё, кроме единственного вопроса – сведения о претензионно-исковой работе. Обратил внимание, что эти сведения это в основном те, которые инициированы АО «Курганмашзавод», для оспаривания полномочий Управляющей компании, но в большинстве судебных дел в иске АО «Курганмашзавод» отказано. Соответственно позиция Управляющей компании подтверждена судами, не только Арбитражным, но и общей юрисдикции.

Председатель Собрания А.В. Бакулев предложил проголосовать по формулировке решения: «утвердить (по аналогии закона п. 1 ст. 6 ГК РФ, п. 41 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, применительно к приказу Минстроя России от 20.11.2025 № 728/пр) следующий перечень сведений, обязательных для отражения в отчёте о деятельности по управлению в нежилом здании:

1. Сведения о лице, осуществляющем управление в нежилом здании.
2. Сведения об адресе и общей площади нежилых помещений.
3. Сведения о перечне и (или) стоимости выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества, с приложением первичных документов (договоров, актов, счетов).
4. Сведения о перечне и стоимости выполненных работ по текущему ремонту общего имущества; сведения об остатке (перерасходе) денежных средств, предназначенных для финансирования таких работ.
5. Сведения о стоимости услуг по управлению в нежилом здании.
6. Сведения о претензионно-исковой работе лица, осуществляющего управление, в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы, включая количество претензий, исков, заявлений на выдачу судебного приказа и суммы, взысканные в порядке принудительного взыскания.

7. Сведения о начислениях собственникам и нанимателям за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества, включая дополнительные услуги, и о поступлении средств по указанным начислениям.

8. Сведения о доходах от использования общего имущества».

Вопрос поставлен на обсуждение.

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

Итоги голосования по второму вопросу повестки дня **«Об утверждении перечня сведений, обязательных для отражения в отчёте о деятельности по управлению в нежилом здании»:**

«За» - 0 % голосов;

«Против» - 67,81 % голосов;

«Воздержался» - 6,43 % голосов.

По второму вопросу повестки дня **решение не принято.**

По третьему вопросу повестки дня «Об утверждении формы отчёта о деятельности по управлению в нежилом здании для использования при составлении последующих отчётов» Председателем Собрании А.В. Бакулевым предложена формулировка решения: «Утвердить форму отчёта о деятельности по управлению в нежилом здании (Приложение № 1), структурированную по перечню сведений, утверждённому решением по вопросу № 2 настоящей повестки, с отдельной графой для перечня прилагаемых первичных документов по каждой категории сведений, и обязать управляющую компанию использовать данную форму при составлении и представлении собственникам всех отчётов о деятельности по управлению за периоды, начинающиеся после даты принятия настоящего решения. Собственники отмечают, что форма отчётности, фактически используемая управляющей компанией в настоящее время, недостаточно информативна и не позволяет проверить обоснованность отражённых в ней начислений и расходов, что и является основанием для утверждения новой формы.».

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

Итоги голосования по третьему вопросу повестки дня **«Об утверждении формы отчёта о деятельности по управлению в нежилом здании для использования при составлении последующих отчётов»:**

«За» - 0 % голосов;

«Против» - 67,81 % голосов;

«Воздержался» - 6,43 % голосов.

По третьему вопросу повестки дня **решение не принято.**

По четвёртому вопросу повестки дня «О распределении доходов от использования общего имущества» выступил Бакулев А.В., как представитель собственника Рембовского А. М., с комментарием, что это предполагает увеличение налогооблагаемой базы, т.к. получение от Управляющей компании части доходов на счет собственников предполагает образование налогооблагаемой базы, т.е. возникает прямой убыток в виде уплаты налогов. Председателем Собрании А.В. Бакулевым предложена формулировка решения: «Доходы от использования общего имущества распределяются между собственниками пропорционально доле в общей площади помещений (ст. 248 ГК РФ; определение Верховного Суда РФ от 02.10.2023 № 305-

ЭС23-10752 по делу № А40-78202/2022) ежеквартально, не позднее 15 рабочих дней по окончании квартала.».

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

Итоги голосования по четвёртому вопросу повестки дня **«О распределении доходов от использования общего имущества»:**

«За» - 0 % голосов;

«Против» - 67,81 % голосов;

«Воздержался» - 6,43 % голосов.

По четвёртому вопросу повестки дня **решение не принято.**

По пятому вопросу повестки дня «О сроках распределении доходов от использования общего имущества» Председателем Собрания А.В. Бакулевым предложена формулировка решения: «Доходы от использования общего имущества распределяются ежеквартально, не позднее 15 рабочих дней по окончании квартала на расчётный счёт собственника».

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

Итоги голосования по пятому вопросу повестки дня **«О сроках распределении доходов от использования общего имущества»:**

«За» - 0 % голосов;

«Против» - 67,81 % голосов;

«Воздержался» - 6,43 % голосов.

По пятому вопросу повестки дня **решение не принято.**

По шестому вопросу повестки дня «О согласовании крупных и долгосрочных договоров об использовании общего имущества» выступил председатель Собрания Бакулев А.В., сообщив, что ежегодно, годовое собрание собственников уполномочивает Управляющую компанию на заключение сделок по управлению общим имуществом, предложенное условие данным вопросом повестки влечет создание дополнительной нагрузки на собственников, т.к. нужно будет проводить собрания собственников, нести дополнительные расходы, таким образом, в создании этого механизма надобности нет.

Председателем Собрания А.В. Бакулевым предложена формулировка решения: «Управляющая компания ведёт реестр договоров об использовании общего имущества и предоставляет его любому собственнику по запросу. Заключение договоров об использовании общего имущества сроком свыше 11 месяцев либо с ожидаемой годовой суммой свыше 500 000 рублей допускается только с предварительного одобрения общего собрания собственников большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников (п. 2 ст. 259.3 ГК РФ)».

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

Итоги голосования по шестому вопросу повестки дня **«О согласовании крупных и долгосрочных договоров об использовании общего имущества»:**

«За» - 0 % голосов;

«Против» - 67,81 % голосов;

«Воздержался» - 6,43 % голосов.

По шестому вопросу повестки дня **решение не принято.**

По седьмому вопросу повестки дня «Об определении состава общего имущества» выступил Председатель Собрания Бакулев А.В., который сообщил, что вопрос был рассмотрен и разрешен собственниками на годовом общем собрании собственников 2026 года, и так происходит ежегодно. Соответственно, формулировка решения по данному вопросу повестки дня, идет в разрез с ранее принятым собственниками решением. Исторически сложилось, что часть помещений общего пользования юридически оформлена на юридическое лицо, которое дает другим собственникам им пользоваться. Результатом принятия решения по предложенной формулировке создастся невозможность использовать так, как это действует сейчас.

Председателем Собрания А.В. Бакулевым предложена формулировка решения: «определить в составе общего имущества здания и утвердить следующий перечень:

- помещения, не являющиеся частями офисов и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения: лестничные клетки, лестницы, лифты, коридоры, холлы, лифтовые холлы, санузлы, кровля, технические помещения, тепловой пункт, электрощитовые, инженерные коммуникации и оборудование, обслуживающие более одного помещения;
- ограждающие и несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, фасады);
- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, канализации (стояки, коллективные приборы учёта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование на этих сетях);
- система отопления (стояки, коллективные приборы учёта, трубопроводы и оборудование на них);
- система электроснабжения (вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные приборы учёта электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки общего пользования);
- системы автоматической пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре и водяного пожаротушения.

Установить, что помещения, зарегистрированные в ЕГРН как индивидуальная собственность отдельных лиц, не могут быть отнесены к общему имуществу без их согласия и без государственной регистрации изменения режима собственности.

Поручить управляющей компании подготовить и представить собственникам справку о статусе регистрации прав на объекты, указанные в настоящем перечне, для решения вопроса о необходимости дальнейших регистрационных действий в отношении конкретных объектов (при их наличии).».

Представлены бюллетени от 11 собственников нежилых помещений в Административном здании. Недействительные бюллетени отсутствуют.

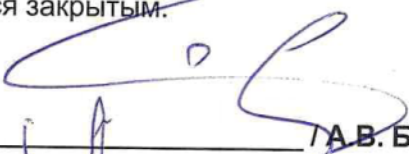
Итоги голосования по седьмому вопросу повестки дня **«Об определении состава общего имущества»:**

- «За» - 0 % голосов;
- «Против» - 67,81 % голосов;
- «Воздержался» - 6,43 % голосов.

По седьмому вопросу повестки дня **решение не принято.**

Повестка дня внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений в Административном здании исчерпана, собрание считается закрытым.

Председатель Собрания:

  
\_\_\_\_\_/ А.В. Бакулев /

Секретарь Собрания

  
\_\_\_\_\_/ Т.С. Соловьева /