

СООБЩЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений в нежилых зданиях, расположенных по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6, корпус 7, корпус 8, корпус 9.

Уважаемый Собственник помещения (-ий)

ПРИГЛАШАЕМ ВАС

принять участие на внеочередном общем собрании собственников нежилых помещений в нежилых зданиях, расположенных по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6, корпус 7, корпус 8, корпус 9 (далее - «Апарт-отель»), которое будет проводится с 15:00 (МСК) «20» октября 2026 года до 18:00 (МСК) «26» февраля 2027 года.

Инициатор проведения внеочередного общего собрания собственников - Гриднев Денис Евгеньевич (собственник помещения №6, корпус 4, кадастровый номер 90:25:030103:7407).

Форма проведения внеочередного общего собрания: очно-заочное голосование.

Дата и время проведения очной части внеочередного общего собрания путем присутствия собственников нежилых помещений для обсуждения вопросов повестки дня, поставленных на голосование, «20» октября 2026 г. с 15:00 по 17:00 (МСК).

Место проведения очной части внеочередного общего собрания: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1, этаж 1, вестибюль.

Регистрация собственников для участия в очной части внеочередного общего собрания собственников, будет проводиться по месту проведения очной части внеочередного общего собрания «20» октября 2026 г. с 14:30 до 15:00 (МСК).

Дата и время проведения заочной части внеочередного общего собрания путем принятия заполненных решений (бланков для голосования) собственников, которые не приняли участие в очном обсуждении с 17:00 «20» октября 2026 г. до 18:00 (МСК) «26» февраля 2027 г.

Голосование по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня внеочередного общего собрания, будет проводиться путем заполнения бланка для голосования (решения), приложенного к настоящему сообщению.

В случае невозможности участвовать лично в очной части внеочередного общего собрания собственников Вы можете проголосовать по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня общего собрания в период проведения заочной части путем заполнения бланка для голосования (решения), приложенного к настоящему сообщению.

Бланк для голосования (решение) необходимо заполнить до 18:00 (МСК) «26» февраля 2027 года и передать в управляющую компанию одним из способов:

1) В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) собственника (его законного представителя) путем направления на адрес электронной почты: service@morezabota.ru, согласно порядка приёма заполненных и подписанных бюллетеней (решений собственников) указанных в п. 13 Повестки:

2) На бумажном носителе почтовым отправлением, либо путем личной передачи в офис управляющей компании по адресу: 298640, м.о. город-курорт Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к 1, помещ. 4Н (офис управляющей компании).

Обратите внимание: приём бумажных бланков осуществляется только в рабочие дни до 18:00 (МСК) 26 февраля 2027 года.

В 18:00 (МСК) «26» февраля 2027 года заканчивается прием заполненных бланков для голосования (решений), после чего будет произведен подсчет голосов и составлен протокол об итогах голосования на внеочередном общем собрании.

С материалами общего собрания (документами) Вы можете ознакомиться по ссылке <https://morezabota.ru/documents/oss/>

Ознакомиться с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на внеочередном общем собрании, получить бланк решения для голосования по вопросам повестки дня можно с даты направления настоящего сообщения до даты окончания приема решений по очно-заочному голосованию по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1, этаж 1 (офис управляющей компании) с понедельника по пятницу с 10:00 до 18:00. При необходимости Вы можете получить бланк для голосования (решение) также по указанному адресу.

Все вопросы Вы можете задать по номеру телефона +7 (979) 010-81-32.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» посредством проставления подписи собственника либо его уполномоченного представителя в соответствующем поле для голосования.

Доверенность на уполномоченного представителя от имени физического лица должна быть оформлена в нотариальной форме и содержать полномочия на голосование от имени собственника. Доверенность от имени юридического лица выдается в простой письменной форме за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это учредительными документами, с проставлением печати организации.

Правила заполнения бланка для голосования (решения) указаны в бланке решения. К Вашему бланку для голосования (решению) необходимо приложить:

- копию правоустанавливающего или право подтверждающего документа (свидетельство о государственной регистрации права, выписку из ЕГРН, онлайн-выписку ЕГРН с портала Госуслуг) на помещение(-я);
- копию Акта приема-передачи помещения (Передаточного акта) от Застройщика (в случае, если право собственности еще не оформлено и не внесена запись в ЕГРН);
- в случае заполнения решения представителем собственника документ, подтверждающий полномочия представителя – оригинал или копия Доверенности или иного документа.

Устанавливается общее количество голосов всех собственников нежилых помещений – равное площади всех нежилых помещений в Апарта-отеле, находящихся в собственности отдельных лиц.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник нежилого помещения (ий), определяется от общего количества голосов: пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения (ий) от общей площади всех помещений.

Повестка дня внеочередного общего собрания собственников нежилых помещений нежилых помещений в Апарта-отеле:

1. Избрание председателя и секретаря внеочередного общего собрания собственников и наделение их полномочиями по проведению подсчета голосов, оформлению и подписанию протокола внеочередного общего собрания собственников.

2. Утверждение единого минимального размера взноса на формирование фонда капитального ремонта общего имущества Апарта-отеля, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6, корпус 7, корпус 8, корпус 9, а также общего имущества (в т.ч. мест общего пользования) принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций (оборудования) расположенных в местах общего пользования зданий, и конструкций зданий, а также благоустройство прилегающей к зданиям территории в размере 20,00 рублей за 1 (один) кв.м. нежилого помещения в месяц, кроме того НДС в соответствии с законодательством РФ, исчисленного по установленной НК РФ ставке, на дату оказания услуг или выполнения работ), подлежащего начислению и оплате с 01.03.2027г.

Размер утвержденного единого минимального размера взноса на формирование фонда капитального ремонта общего имущества Апарта-отеля, может быть ежегодно проиндексирован Управляющей компанией, в одностороннем порядке один раз в год, в размере равном индексу потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом РФ за предыдущий год отдельно по группе услуг «жилищно-коммунальные услуги» в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, но не чаще чем один раз в течение одного календарного года, следующего за отчетным годом и не менее, чем на 5 % (Пять) процентов в сторону увеличения от утвержденного минимального размера взноса. В этом случае принятия дополнительного решения собственниками не требуется. В случае индексации Управляющая компания обязана уведомить собственников не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты индексации минимального размера взноса. Изменения минимального размера взноса на формирование фонда капитального ремонта вступают в силу и становятся обязательными для всех собственников с даты, указанной в уведомлении об индексации.

Экономическое обоснование (перечень услуг (работ), относящегося к капитальному ремонту Апарта-отеля, общего имущества (в т.ч. мест общего пользования) принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций (оборудования), расположенных в местах общего пользования зданий и конструкций Апарта-отеля, а также по благоустройству прилегающей к зданиям территории указан в Приложение № 1.

3. Утверждение перечня услуг (работ), относящегося к капитальному ремонту Апарта-отеля, общего имущества (в т.ч. мест общего пользования) принадлежащего собственникам, инженерных коммуникаций (оборудования), расположенных в местах общего пользования Апарта-отеля, и конструкций Апарта-отеля, а также по благоустройству прилегающей к Апарта-отелю территории (далее по тексту - «Капитальный ремонт») в соответствии с Приложением № 2.

4. Наделение ООО «Море.Забота» (ОГРН 1259100001566) полномочиями по принятию решения по расходованию средств из фонда капитального ремонта только на работы, относящиеся к капитальному ремонту в соответствии с перечнем услуг (работ), указанным в Приложении №2, с последующим предоставлением собственникам нежилых помещений соответствующего Отчета о потраченных средствах не реже чем 1 (один) раз в год.

5. утверждение формирования (аккумулирования взносов) фонда капитального ремонта на отдельном расчетном счете. Определить владельцем отдельного расчетного счета ООО «Море.Забота» (ОГРН 1259100001566), уполномочить на открытие отдельного расчетного счета в кредитной организации ПАО СБЕРБАНК. Расходы на обслуживание отдельного расчетного счета будут осуществляться за счет собранных на нем средств, поступающих от собственников нежилых помещений.
6. Наделение ООО «Море.Забота» (ОГРН 1259100001566) полномочиями, при наличии выгодных банковских условий, по размещению собранных средств собственников на формирование фонда капитального ремонта на депозите в кредитной организации ПАО СБЕРБАНК, где будет открыт указанный расчетный счет, при этом все полученные средства от размещения на депозите останутся на отдельном расчетном счете и будут использоваться только на работы, относящиеся к капитальному ремонту.
7. Наделение ООО «Море.Забота» (ОГРН 1259100001566) полномочиями по согласованию дизайн-проектов рекламных (информационных) конструкций (вывесок) на крышах нежилых зданий в Апартаменте, заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных (информационных) конструкций (вывесок) на крышах нежилых зданий в Апартаменте, лифтовой кабине и иных рекламных носителях, а также оформлению всех необходимых разрешений.
8. Наделение ООО «Море.Забота» (ОГРН 1259100001566) полномочиями по заключению договоров на размещение рекламных (информационных) и иных конструкций (вывесок), договоров на распространение рекламы, наделение правом привлекать к заключению и исполнению вышеуказанных договоров агентов/брокеров, определять условия договоров на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также правом демонтировать незаконно размещенные рекламные и иные конструкции и вывески, наделение правом на согласование установки и размещения оборудования операторов сотовой связи, Интернет-провайдером, полномочиями по заключению договоров на передачу в пользование и/или аренду части Апартаментов, нежилых помещений, мест общего пользования, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание и текущий ремонт Апартаментов.
9. Ограничение время проведения строительных и ремонтных работ на территории Апартаментов начиная с 01 мая 2027 года:
Строительные и ремонтные работы на территории Апартаментов, сопровождающиеся повышенным уровнем шума, разрешены только в период с 1 октября по 1 мая (включительно).
В указанный период такие работы могут проводиться только в будние дни с 09:00 до 18:00 (включительно), с 13.00 до 15.00 режим тишины.
В выходные и нерабочие праздничные дни проведение любых строительных и ремонтных работ на территории Апартаментов запрещено. Контроль за соблюдением установленных правил возложить на управляющую компанию ООО «Море.Забота».
10. Разрешить собственникам нежилых помещений Апартаментов устанавливать камеры видеонаблюдения в местах общего пользования при соблюдении следующих условий:
С целью соблюдения единой концепции Апартаментов во избежание пересечения зон обзора и нарушения частной жизни установка камер видеонаблюдения согласовывается с управляющей компанией ООО «Море.Забота». Объектив камеры не должен быть направлен на двери, окна или внутреннее пространство чужих помещений.
В зоне видимости камеры видеонаблюдения должна быть размещена хорошо различимая табличка «Ведётся видеонаблюдение».
Записи с камер видеонаблюдения должны храниться в соответствии с требованиями законодательства о персональных данных (№ 152-ФЗ).
Запрещено маскировать камеру видеонаблюдения (например, под элемент освещения или декоративную панель).
Камера видеонаблюдения должна быть установлена открыто.
Установить, что самовольная установка камер видеонаблюдения в местах общего пользования без согласования с Управляющей компанией является нарушением настоящего решения. Управляющая компания вправе требовать демонтажа самовольно установленных камер, а в случае неисполнения требования — обратиться в суд с иском о демонтаже и восстановлении общего имущества, а также направить материалы в уполномоченные органы для привлечения к ответственности в соответствии с КоАП РФ.
11. Принятие на безвозмездной основе в собственность владельцев (собственников) нежилых помещений Апартаментов бассейна (кадастровый номер: 90:25:000000:4423), созданного (построенного)

застроищиком ООО «Специализированный застройщик «Изумруд», на земельном участке с кадастровым номером 90:25:030104:897.

12. Утвердить кандидатуру Гриднева Дениса Евгеньевича уполномоченным лицом от имени всех собственников нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1, корпус 2, корпус 3, корпус 4, корпус 5, корпус 6, корпус 7, корпус 8, корпус 9, для представления в Управление Росреестра по Республике Крым заявления и документов, необходимых для государственной регистрации права общей долевой собственности собственников помещений на бассейн (кадастровый номер: 90:25:000000:4423), входящий в состав общего имущества собственников.

Наделить уполномоченное лицо, Гриднева Дениса Евгеньевича, следующими полномочиями:

- подписывать и подавать в Управление Росреестра по Республике Крым заявление о государственной регистрации права и прилагаемые к нему документы;
- представлять дополнительные документы и пояснения по запросу регистратора;
- получать выписки из ЕГРН и иные документы, выдаваемые по результатам рассмотрения заявления;
- совершать иные необходимые действия, непосредственно связанные с государственной регистрацией права на указанные объекты (в том числе подписывать сопутствующие документы, подавать уведомления, получать замечания и ответы регистрирующего органа).

Срок полномочий Гриднева Дениса Евгеньевича составляет 3 года с даты принятия настоящего решения. Полномочия представителя подтверждаются протоколом общего собрания собственников.

13. Утвердить следующий порядок приёма заполненных и подписанных бюллетеней (решений собственников):

1) В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) собственника (его законного представителя).

Электронный бюллетень предоставляется в виде файла в формате PDF, подписанного УКЭП. Подписание может быть выполнено одним из следующих способов:

- Встроенная подпись – файл PDF содержит электронную подпись непосредственно в структуре документа.

- Отсоединённая (отделённая) подпись – к файлу бюллетеня в формате PDF прилагается отдельный файл электронной подписи в формате, предусмотренном стандартами (например, с расширением .sig, .p7s).

В этом случае на адрес электронной почты направляются оба файла вместе – контейнер из файла бюллетеня и файла подписи.

Все направляемые файлы должны обеспечивать техническую возможность проверки действительности УКЭП через общедоступные бесплатные сервисы, в том числе:

- сервис проверки электронной подписи на портале Госуслуг;
- сервисы проверки на сайтах аккредитованных удостоверяющих центров (например, Контур.Крипто и т.п.).

Файл (файлы) направляются на адрес электронной почты: service@morezabota.ru.

Датой приёма бюллетеня считается дата поступления электронного письма на указанный адрес в пределах установленного срока голосования.

Счётная комиссия (в лице председателя и секретаря внеочередного общего собрания собственников) до подсчёта голосов обязана осуществить проверку действительности УКЭП с использованием одного из указанных общедоступных сервисов.

Бюллетень, подпись которого не прошла проверку (сертификат недействителен, отозван, истёк срок действия, подпись не соответствует документу, файл не читаем или не позволяет проверить подпись), признаётся недействительным и не учитывается при подсчёте голосов.

2) На бумажном носителе с собственноручной подписью – следующими способами:

- почтовым отправлением (заказным или ценным письмом, либо бандеролью) по адресу: 298640, Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к 1, помещ. 4Н.

Датой приёма бюллетеня считается дата его получения в отделение почтовой связи Получателя (адресата) по месту нахождения ООО «Море.Забота» (ОГРН 1259100001566) (дата проверяется по штемпелю на квитанции/конверте, почтовому идентификатору) в пределах установленного срока голосования.

Просим Вас заранее направлять бюллетени посредством почты и обязательно закладывать срок доставки корреспонденции от вашего почтового отделения до адреса Получателя: 298640, м.о. город-курорт Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к 1, помещ. 4Н;

Бюллетени полученные отделением почты Получателя (адресата) позднее «26» февраля 2027г. не учитываются и не принимаются к подсчёту;

- путём личной передачи в офисе управляющей компании по адресу: Республика Крым, м.о. город-курорт Ялта, пгт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к 1, помещ. 4Н, в часы приёма: ежедневно, с понедельника по пятницу, с 09.00 до 18.00.

при передаче оюллетеня лицо, сдающее оюллетень, предъявляет документ, удостоверяющий личность (паспорт), а если действует представитель — доверенность.

14. Финансирование и закупка газового генератора в качестве резервного источника электроснабжения Апарта-отеля при отключении централизованного электроснабжения.

Утверждение базовой стоимости приобретения и установки газового генератора в размере 18 568 957 (восемнадцать миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот пятьдесят семь) рублей 62 копейки, которая складывается из:

- Стоимости оборудования согласно технико-коммерческому предложению (Приложение № 3);
- Локального сметного расчёта на электромонтажные работы по прокладке двух кабельных линий 0,4 кВ, 4×240 мм² (Приложение № 4);
- Стоимости подключения оборудования согласно полученному коммерческому предложению (Приложение № 5).

15. Определение места хранения протокола внеочередного общего собрания собственников по адресу нахождения Управляющей компании: 298640, м.о. город-курорт Ялта, штт Гурзуф, ул. Геологов, зд. 7, к 1, помещ. 4Н.

16. Определение способа доведения до собственников решений, принятых на внеочередном общем собрании собственников и итогов голосования, путем размещения на информационном стенде, расположенном в вестибюле первого этажа здания по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, штт. Гурзуф, улица Геологов, здание 7, корпус 1., а так же путем публикации информации на сайте Управляющей компании ООО «Море.Забота» <https://morezabota.ru> и МАКСе.

Гриднев Денис Евгеньевич

