

ПРОТОКОЛ
Общего Отчетного Собрания
членов Кооператива №17 по строительству и эксплуатации
коллективного гаража-стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев
Юго-Западного округа-3 г.Москвы
от 19 марта 2023 года

Членов Кооператива: 365
Присутствовало: 278
(134 по доверенности)
Кворум имеется.
Собрание правомочно.

Процедурные вопросы: в соответствии с Уставом ГСК-17 Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. предлагает выбрать председателя и секретаря Собрания, а также счетную комиссию.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** предлагает избрать председателем Собрания Михайлову Т.Б., секретарем собрания Гончарову Ю.М.

Голосовали: за – единогласно.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** предлагает избрать счетную комиссию в составе: Родин В.Б. (председатель), Алексеев К.И. и Степнов В.Ю.

Голосовали: за – единогласно.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает повестку дня:

1. Прием и исключение из членов Кооператива.
2. Отчет Председателя Кооператива Ерёмина А.Н. о работе Правления за 2022 год.
3. Отчет Директора Кооператива Исакова А.В. о работе за 2022 год.
4. Отчет председателя Ревизионной комиссии Артамонова Н.В. о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2022 год.
5. Утверждение плана работ на 2023 год и плановый период 2024-2025 года.
6. Доклад Главного бухгалтера Кооператива Гончаровой Ю.М. об утверждении сметы на 2023 год.
7. Разное.

Голосовали: за – единогласно.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает регламент проведения собрания:

- Прием и исключение из членов Кооператива – до 10 минут.
- Отчеты председателя кооператива, директора и ревизионной комиссии – до 10 минут.
- Вопросы по существу трёх докладов – до 3 минут на вопрос и обсуждение.
- Утверждение плана работ на 2023 год и период до 2025 года – до 5 минут.
- Утверждении сметы на 2023г. – до 10 минут.
- Разное – до 3 минут на вопрос, предложение и ответ.

Голосовали: за – единогласно.

По первому вопросу: Прием и исключение из членов Кооператива.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** ознакомил присутствующих со списками исключаемых и новых членов Кооператива (списки прилагаются).

Голосовали: за - единогласно.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** огласил собранию предложение Правления исключить из членов Кооператива:

Бокс 36 Власов А.Ю.

Бокс 53 Тюрина Н.А.

Бокс 82 Гасиев Т.Х.
Боксы 86 и 284 Чесалин Л.С.
Бокс 109 Новиков Ю.К.
Бокс 128 Гуршумов Э.Ф.
Бокс 158 Леонова Л.А.
Боксы 172 и 309 Чистякова Н.И.
Бокс 178 Федулов В.Е.
Бокс 249 Зинатулин Г.Г.
Бокс 275 Воронов М.Ю.
Бокс 308 Гасиева М.М.
Бокс 343 Молчанов С.Ю.

Перечисленные члены Кооператива являются злостными неплательщиками целевых взносов с 2015 года и/или имеют большие задолженности по оплате эксплуатационных расходов. На сегодня суммарный долг неплательщиков перед Кооперативом составляет больше 2 млн. рублей. С этими людьми проводились беседы, им направлялись уведомления о необходимости погасить задолженности. Но они рассчитывают на истечение трёхлетнего срока взимания долгов по суду, ничего не платят, пользуются благами кооператива и живут за счет остальных. Исключив этих людей, мы переводим их на договорные отношения с кооперативом, тем самым лишив их льгот. Своими боксами они будут пользоваться на правах собственности, с заключением договора с ГСК.

Вопрос об исключении из кооператива злостных неплательщиков ставится на голосование списком.

Голосовали: за – 258, против – 11, воздержались – 9.

По второму вопросу: Отчет Председателя Кооператива Ерёмина А.Н. о работе Правления за 2022 год.

За отчетный период членами Правления являлись: Остроумов Б.В., Бровиков П.И., Воробьев В.Ю., Гончарова Ю.М., Ерёмин А.Н., Кузнецов К.В., Панюшкин О.В., Родин В.Б. и Степнов В.Ю. Руководствуясь Уставом ГСК, заседания Правления проводились регулярно, раз в месяц.

Основными направлениями деятельности за отчетный период были: кадровая политика, обследование технического состояния гаража и работа с должниками.

Принят на работу новый директор гаража, Исаков А.В. Восстановлены в должности зам. директора гаража Родин В.Б. и сантехник Степнов В.Ю., уволенные предыдущим правлением.

Проведено обследование технического состояния систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и пожаротушения гаража. Проведена работа по устранению выявленных замечаний. В данный момент все системы жизнеобеспечения гаража работают в штатном режиме, их состояние удовлетворительное.

Проведено обследование моечного поста и принято решение о его капитальном ремонте.

Регулярно проводилась уборка территории гаража в летнее и зимнее время. В летнее время проезды первого этажа и территория гаража промывалась с применением аппарата karcher, влажная уборка проездов второго этажа выполнялась с помощью мокрых опилок.

В зимнее время уборка территории гаража проводилась с применением новой технологии, что дало уменьшение расходов на 50%.

Проведена замена светильников с лампами накаливания на светодиодные светильники с автоматическим включением по срабатыванию датчиков движения в первом проезде первого этажа.

Выполнен косметический ремонт входной группы.

Проведен ремонт кровли на здании КПП.

Велась работа с должниками: проводилась рассылка писем с предложением добровольного досудебного погашения задолженностей, изымались пропуска. Это дало частичный эффект: удалось собрать более 600 тыс. рублей.

Бывший директор гаража, Велигуров В.В., подал на Кооператив иск о возмещении ему морального и материального вреда, заявив сумму в 370 тыс. руб. Все суды он проиграл. Сейчас Кооператив готовит встречное исковое заявление о возмещении понесенных затрат на судебные издержки.

Задолженностей по налогам и коммунальным платежам у Кооператива нет.

По третьему вопросу: Отчет Директора Кооператива Исакова А.В. о работе за 2022 год.

За отчетный период 2022 года:

- Проведен капитальный ремонт большой мойки с сохранением и укреплением несущих способностей металлоконструкций эстакады и кирпичных стен со стороны улицы.
- Старая мойка подготовлена как дополнительный пункт смыва колес в зимний период (проведена гидроизоляция стен, смонтированы дополнительные светильники и розетки, повешен шланг и установлена отсекающая воду штора).
- Вопрос вентиляции в обеих мойках будет решаться совместно с общим ремонтом системы вентиляции.
- Завершена реконструкция части отопления второго этажа, которая была начата в 2021 году.
- Выполнен экспериментальный монтаж светильников с датчиками движения в первом проезде первого этажа.
- Выполнен косметический ремонт входной группы.
- Проведена замена прибора учета тепловой энергии, подлежавшего замене уже лет семь назад и подававшего некорректные сведения. Сделали мы это своевременно, потому что проверяющие представители МОЭК сообщили о расхождении в показаниях порядка 30% относительно прошлого периода.
- Проводились ежегодные плановые работы по уборке территории и внутренних проездов гаража.
- Велась работа с должниками.
- Контролировалось функционирование внутренних систем гаража.

По четвертому вопросу: Отчет председателя Ревизионной комиссии Артамонова Н.В. о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2022 год.

Акт документальной ревизии финансово-хозяйственной деятельности ГСК № 17 с 01/01/2022 г. по 31/12/2022 г. прилагается.

С учётом итогов проверки Ревизионная комиссия считает необходимым:

1. Принять к сведению результаты финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.
2. Признать работу администрации гаража удовлетворительной.
3. Ревизионная комиссия рекомендует правлению:
 - Провести поэтапную реконструкцию системы вентиляции
 - Провести реконструкцию теплового узла, что позволит экономить на оплате теплоснабжения
 - Провести реконструкцию лестницы на второй этаж
 - Распространить систему освещения с датчиками движения на остальные проезды.
 - Завершить ремонт входной группы первого этажа, включая примыкающие помещения.
 - Усилить работу с неплательщиками эксплуатационных и целевых взносов, включая изъятие пропусков и судебное производство;
 - обратиться к юристу по поводу взыскания долга с владельцев боксов №197 ООО “УК ТПТС” и №405 ОАО “МРТС Холдинг”;
 - Продолжить практику платного оформления разовых пропусков на въезд.

С учетом итогов проверки Ревизионная комиссия считает возможным:

1. При регулярном, частичном погашении задолженности по целевым взносам сохранить льготу за членами ГСК до следующего Общего собрания.
2. Продолжить практику по предоставлению льгот по оплате эксплуатационных расходов только членам ГСК, принимающим активное участие в жизни Кооператива, а именно присутствующим на Общих собраниях членов ГСК или предоставляющим доверенность на право голоса.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает задавать вопросы трём докладчикам.

Владелец бокса 206 **Ерусланкин В.И.** считает необоснованной сумму 1.5 млн. рублей, озвученную в отчете ревизионной комиссии на ремонт мойки. Ему непонятно, как эта сумма определялась, как она контролировалась, как она оплачивалась, и кто выполнял работы. На каком правлении этот вопрос рассматривался? По каким документам отбирали исполнителей работ, был ли проведен тендер? Какая документация по выполнению этих работ имеется?

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.:** членами ревизионной комиссии вместе с директором в течение двух недель проводилась проверка всех документов Кооператива. Имеется отдельный отчет по мойке, со всеми актами и договорами по стройматериалам, по затратам на работы, по привлечению исполнителей. Если у кого-то есть недоверие или вопросы, приходите на заседание правления и ознакомьтесь с документацией. Проверка ревизионной комиссии показала, что лишних расходов по мойке не было. Ревизионную комиссию выбрали все вы на прошлом собрании, вы ей доверяете, она независимая от администрации и от правления. Кроме того, на сайте кооператива есть фото- и видеоотчет обо всех этапах выполнения работ.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает утвердить отчет Ревизионной комиссии Кооператива.

Голосовали: за – 273, против - 3, воздержались - 2.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает утвердить отчет Председателя Кооператива Ерёмина А.Н. и признать работу Правления Кооператива удовлетворительной.

Голосовали: за – 275, против - 1, воздержались - 2.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает утвердить отчет директора ГСК-17 Исакова А.В. и признать работу администрации гаража удовлетворительной.

Голосовали: за – 276, против - 0, воздержались - 2.

По пятому вопросу: Утверждение плана работ на 2023 год и период до 2025 года.

По плану работ на 2023 год и период до 2025 года в гараже требуется:

1. Заменить пожарные ворота первого этажа: выезды со старой мойки и ремонтной зоны.
2. Разработать проект реконструкции теплового узла, оптимизировать схему отопления помещений гаража, с последующим согласованием в МОЭК.
3. Выполнить ремонт теплового узла в соответствии с утвержденным проектом.
4. Произвести ремонт вентиляции в здании гаража.
5. Отремонтировать лестницу на второй этаж, с увеличением проемов и переносом двери в правление в центральный проезд второго этажа.
6. Отремонтировать и утеплить фасад здания КПП в едином стиле с основным зданием гаража.
7. Выполнить ремонт входной группы в здание гаража, с увеличением дверного проема, заменой двери, устройством козырька и ремонтом внутренних помещений, прилегающих к входной группе.
8. Провести косметический ремонт ремонтной зоны.
9. В целях безопасности людей и экономии электроэнергии, заменить светильники во всех проездах по образцу первого проезда первого этажа.
10. Провести ремонт и переуплотнение вентиляционной шахты в конце второго проезда первого этажа.
11. Произвести покраску ворот гаражных боксов в единый, например, светло-серый цвет, чтобы осветлить проезды, и сделать косметический ремонт потолков и стеновых проемов проездов в том же цвете.

Очередность работ будет определяться с учетом теплого периода года. Так, лестничный проем с лестницей на второй этаж и ремонт входной группы целесообразно проводить в летний период, чтобы доступ на второй этаж был по эстакаде через открытые въездные ворота.

По отоплению. Ждём от сотрудников МОЭК рекомендаций по лицензированным проектным организациям. Выбрав наиболее экономичный (недорогой) вариант, приступим к разработке и

согласованию проекта реконструкции теплового узла. Непосредственно реконструкцией теплового узла реально сможем заняться уже в 2024 году.

Владелец бокса 206 **Ерусланкин В.И.** просит огласить, в какую сумму это план превращается.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.:** Гончарова Ю.М. в своем выступлении огласит все вопросы по деньгам и смету на будущее. Работы в списке звучали не только на 2023 год, но и на перспективу до 2025 года.

Вопрос из зала: В текущей обстановке строительные материалы дорогие, чего ради красить гаражи?

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.:** Главный акцент в планах хозяйственных работ сделан на реконструкции теплового узла, а покраска гаражей у нас идет последним пунктом, в 2025 году.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает перенести голосование по вопросу утверждения плана работ после доклада главного бухгалтера и объявления стоимости каждого вида работ.

По шестому вопросу: Доклад Главного бухгалтера Кооператива Гончаровой Ю.М. об утверждении сметы на 2023г.

Гончарова Ю.М. сообщает, что смета на 2023 год запланирована в размере 12 млн. 480 тыс. руб. и предлагает утвердить эксплуатационные взносы **с 1 апреля 2023 года в размере 2500 рублей в месяц** с каждого машиноместа и правила предоставления льгот по оплате:

Для членов Кооператива, оплачивающих взносы авансом, **утвердить размер льготы:**

- за 1 или 2 месяца до 10 числа текущего месяца – 900 р.

- за 3 – 5 месяцев до 10 числа первого месяца оплаты – 950 р.

- за 6 и более месяцев до 10 числа первого месяца – 1000 р.

- членам Кооператива, которые выписывают разовый пропуск на въезд сторонней машины, не приписанной к гаражу, размер льготы уменьшается на 100 руб. за каждый пропуск.

При этом **льготы не предоставлять:**

- Собственникам, не являющимся членами Кооператива;

- Лицам, имеющим какую-либо задолженность перед Кооперативом.

- В случае предоставления членом кооператива права пользования своим боксом стороннему лицу, не члену семьи (пользователю) - где членами семьи признаются супруги, дети, родители;

- Членам Кооператива, использующим 1 машиноместо для 2-х и более машин;

- Членам Кооператива, не исполняющим Устав, в т.ч. пункт 4.7.12. (обязаны принимать участие в Собраниях Кооператива лично или через своих представителей, имеющих соответствующие доверенности);

- Членам Кооператива, не оплатившим эксплуатационные взносы до 10 числа текущего месяца;

- Членам Кооператива, не оплатившим целевой взнос до 15 июля текущего установленного года;

Таким образом, **эксплуатационные взносы со льготами составляют с 1 апреля 2023 года:**

- оплата за 1 месяц и 2 месяца до 10 числа текущего месяца – 1600 р. в месяц

- оплата за 3-5 месяцев до 10 числа первого месяца оплаты – 1550 р. в месяц

- оплата за 6 и более месяцев до 10 числа первого месяца – 1500 р. в месяц

Голосовали: за – единогласно.

Гончарова Ю.М. предлагает утвердить методику начислений за бокс и предоставления льгот. Это юридический документ, мы принимали методику на собрании в 2008 году, она нужна только для суда и в принципе просто детализирует только что принятое решение по размеру эксплуатационных взносов и льготам (документ прилагается).

Голосовали: за – 277, против - 0, воздержались - 1.

Гончарова Ю.М. информирует, что объявленный план работ в гараже в полном объеме рассчитан на 2-2.5 года, общая сумма затрат по нему в сегодняшних ценах составляет порядка 4 млн. рублей. Отдельно по работам:

- замена светильников на светодиодные с датчиками движения до 30 тыс. руб. за один проезд;

- входная группа, с заменой прогнившего пола и ремонтом прилегающих помещений 280 тыс. руб.;

- лестница на второй этаж 350 тыс. руб.;
- тепловой узел, с разработкой проекта реконструкции: стоимость неизвестна;
- вентиляция – 200 тыс. руб. за один проезд;
- ремонтная зона – 150 тыс. руб.;
- пожарные ворота 2 штуки – 200 тыс. руб. за две штуки;
- вентиляционная шахта – 50 тыс. руб.;
- покраска ворот боксов, стенных проемов и потолков в проездах – 160 тыс. руб. за один этаж.

Гончарова Ю.М. предлагает установить целевой взнос в размере 5000 рублей за бокс на 2023 год. По итогам 2023 года, на следующем собрании, исходя из выполненного объема работ, провести корректировку списка работ и сбора денег на следующий год.

Владелец бокса 206 **Ерусланкин В.И.** заявляет желание видеть протокол правления, на котором рассматривался план хозяйственных работ.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает всем желающим прийти на заседание правления и ознакомиться с интересующими документами и протоколами.

Владелец бокса 393 **Баштыренко М.А.** просит огласить план первоочередных работ на текущий 2023г.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** напоминает, что приоритетной Директор гаража назвал реконструкцию теплового узла, которую необходимо начать с разработки и согласования проекта. На сегодня у нас нет стоимости разработки проекта и согласования его на всех уровнях в МОЭК! Мы будем проверять все предложения, которые поступят от МОЭКа.

Владелец бокса 160 **Попов Р.Г.** просит ознакомить с деталями реконструкции отопления. Предупреждает, что при установке новых фирменных насосов в систему отопления они долго не прослужат из-за ржавчины в старых проржавевших трубах.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** отвечает, что планируется замена не насосов, а теплового узла.

Замечание из зала: когда мне 31 января пришло сообщение о предстоящем собрании, я ознакомился с работой дирекции по подготовке проектно-сметной документации. Для разработки проекта нужны деньги, необходимо провести тендер с компаниями, которые могут сделать ту или иную работу. Это большой объем работы! Кто-то помог администрации в этой работе? – Нет! Администрацией гаража была сделана огромная работа по оценке сумм на те работы, которые были озвучены. От нас требуется одобрение.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает одобрить план работ на 2023 год с перспективой до 2025. Часть долгосрочных работ начнется в 2023г. и они будут продолжаться в 2024г. Если сегодня не начать собирать целевой взнос, никакие работы вообще не будут начаты. Коррекцию работ и денежных взносов мы сможем сделать в марте 2024г., по мере продвижения по графику работ и отчетности о потраченных средствах.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает утвердить план работ на 2023 год с перспективой до 2025 года и назначить целевой взнос в размере 5000 рублей за машиноместо со сроком внесения до 31 августа 2023 года.

Голосовали: за – 258, против - 17, воздержались - 3.

По седьмому вопросу: Разное.

Доверенное лицо собственника (бокс 158) спрашивает, почему за въезд на территорию гаража на второй машине, не приписанной к боксу, взимается плата в 100 рублей.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.В.** разъясняет, что о платном въезде на территорию гаража транспортных средств, не приписанных к гаражу, было решение Общего собрания еще 10 лет назад.

За эти 10 лет в кооперативе появилось много новых людей: новые собственники, доверенные лица, члены семей собственников и арендаторы. В отчетном периоде на Правлении поднимался вопрос по стоимости постоянных и временных пропусков и были детально проработаны Правила выдачи пропусков для въезда на территорию гаража.

На основании вышеизложенного, Правление и Ревизионная комиссия предлагают утвердить настоящим собранием Правила по выдаче пропусков в следующей редакции:

Постоянные пропуска выписываются директором на основании:

- копий документов о праве собственности на бокс, копии СТС и фото 3x4 для членов ГСК и собственников боксов;

- заявления от члена ГСК или собственника бокса в произвольной форме на имя директора гаража на бумажном носителе или в электронном виде, копии СТС, фото 3x4 для членов семей собственников и для арендаторов.

При отсутствии транспортного средства, пропуск выписывается на вход в гараж.

Стоимость оформления одного постоянного пропуска составляет 150 рублей.

Временные пропуска выписываются директором гаража на основании потребности въезда на территорию ГСК транспортных средств, не приписанных к гаражу. Временный пропуск выписывается на один день, без ограничения количества въездов и времени пребывания на территории гаража. Действие пропуска не предусматривает пребывание транспортного средства на территории гаража в ночное время.

Стоимость оформления одного временного пропуска уменьшает размер льготы на 100 рублей.

При необходимости хранения аварийного или неисправного автомобиля на территории гаража вне бокса владельца вопрос о сроке его хранения решается рабочей группой в составе председателя кооператива и директора гаража. На основании решения рабочей группы директор гаража выписывает пропуск. Стоимость хранения аварийного транспортного средства на территории гаража составляет 150 руб./сутки.

Въезд на ремонтную зону арендаторов оформляется пропуском, который выписывается директором гаража из расчета 150 руб./день.

В случае наличия задолженности по оплате членских, целевых или эксплуатационных взносов собственникам, членам ГСК, членам их семей, доверенным лицам и арендаторам пропуска и другие документы выдаваться не будут до погашения ими задолженностей.

Владелец бокса 132 **Алексеев Ю.И.** интересуется, может ли любой человек получить временный пропуск на въезд на территорию гаража?

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.:** Может, если он является доверенным лицом собственника бокса. Лицо, ходатайствовавшее за выдачу временного пропуска, несёт всю полноту ответственности за возможный ущерб от пребывания этого человека на территории гаража.

Алгоритм получения временного пропуска такой. Если вы – владелец бокса, звоните с просьбой о допуске его доверенного лица. Вас знают, вы просите допустить машину с таким-то номером для таких-то целей. Тогда в журнале, охранники или дирекция, отмечают, что от вас поступил звонок на пропуск данного транспортного средства.

Владелец бокса 160 **Попов Р.Г.:** Вносит предложение в целях безопасности включить в Правила выдачи временных пропусков обязательную идентификацию человека, под чью ответственность посторонний автотранспорт получает право въезда в гараж. Это может быть либо член кооператива, либо доверенное лицо, либо арендатор, либо член семьи. И еще, относительно парковки аварийных машин: по Уставу, хранение автомобилей разрешено только в боксах. Чтобы избежать возможного штрафа от административно-технической инспекции при обнаружении запаркованного автомобиля во дворе гаража, предлагаю прописать в принимаемых Правилах, что парковка аварийных автомобилей осуществляется на площадке вдоль улицы Новаторов, либо на заднем дворе, но не перед въездными воротами гаража.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.:** Ваши предложения будут учтены.

Владелец бокса 393 **Баштыренко М.А.** спрашивает, подлежат ли обмену действующие постоянные пропуска по итогам принятия Правил въезда на территорию гаража?

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.:** Все ранее выданные постоянные пропуска остаются в силе и не подлежат обязательной замене, мы просто подтверждаем ранее принятые правила, только детализируем и уточняем их.

Председатель Собрания **Михайлова Т.Б.** предлагает утвердить Правила въезда на территорию гаража с внесенными членом кооператива Поповым Р.Г. уточнениями.

Голосовали: за – 272, против - 2, воздержались - 4.

Председатель Кооператива **Ерёмин А.Н.** в связи с отсутствием вопросов предлагает считать Общее отчетное Собрание закрытым.

Председатель Собрания

Михайлова Т.Б.

Председатель Ревизионной комиссии

Артамонов Н.В.

Секретарь Собрания

Гончарова Ю.М.