

ПРОТОКОЛ

Общего Отчетно-выборного Собрания членов Кооператива №17 по строительству и эксплуатации коллективного гаража-стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев Юго-Западного округа-3 г.Москвы от 24 марта 2024 года

Общее количество членов Кооператива 356 – количество голосов 469
Присутствовало членов Кооператива 286 – количество голосов 390
Кворум состоялся
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. Предложено 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), Степнов В.Ю. и Егоров А.В.
Голосовали: за – единогласно.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. предлагает повестку дня:

1. Исключение из членов Кооператива и прием в члены Кооператива.
2. Отчет Председателя Кооператива Ерёмина А.Н. о работе Правления за 2023 год.
3. Отчет директора гаража Исакова А.В. о работе за 2023 год.
4. Отчет председателя Ревизионной комиссии Артамонова Н.В. о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2023 год.
5. Вопросы по докладам (отчетам).
6. Выборы членов Правления Кооператива.
7. Выборы Председателя Кооператива.
8. Выборы членов Ревизионной комиссии Кооператива.
9. Доклад главного бухгалтера Кооператива Гончаровой Ю. М. об утверждении сметы на 2024 год.
10. 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.
 - Выборы Правления Кооператива, Председателя Кооператива и членов Ревизионной комиссии Кооператива – до 10 минут.
 - Утверждении сметы на 2024г. – до 10 минут.
 - Разное – до 3 минут на вопрос, предложение и ответ.
- Голосовали:** за – единогласно.

По первому вопросу: Исключение из членов Кооператива и прием в члены Кооператива. Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. ознакомил присутствующих с тремя списками для голосования (списки прилагаются):
- исключаемых из членов Кооператива за долги;

- исключаемых из членов Кооператива по причине утраты собственности;
 - принимаемых новых членов Кооператива.
- Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование все три списка.
Голосовали: за - единогласно.

По второму вопросу: отчет Председателя Кооператива Ерёмин А.Н. о работе Правления за 2023 год.
Тезисы доклада Ерёмин А.Н.

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, не реже одного раза в квартал.

Основными направлениями деятельности за отчетный период были:

- выполнение плана работ, утвержденного решением Общего Собрания от 19 марта 2023 г.;
- регламентные работы по поддержанию гаражного комплекса в рабочем состоянии;
- работа с должниками.

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.

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

Велась работа с должниками: проводилась рассылка писем с предложением добровольного досудебного погашения задолженностей. Это дало частичный эффект: удалось собрать более 200 тыс. рублей.

Задолженностей по налогам и коммунальным платежам у Кооператива нет.

По третьему вопросу: отчет директора гаража Исакова А.В. о работе за 2023 год.

Текст выступления директора гаража Исакова А.В.

В отчетном периоде выполнялись плановые, внеплановые и регламентные работы.

Плановые - это работы на 2023-25 гг., утверждённые на прошлом Общем Собрании; вот стадии их выполнения:

1. Замена пожарных ворот первого этажа (из старой мойки и ремзоны).

Старые распашные ворота заменены на новые секционные (без электропривода), для установки ворот были сформированы новые проемы из металла с последующей декоративной отделкой.

2. Разработка проекта на реконструкцию теплового узла и системы отопления ГСК проектной организацией с последующим согласованием в МОЭК.

3. Ремонт теплового узла в соответствии с проектом.

П.п. 2 и 3 объединены в один, для их реализации были направлены запросы на выезд специалиста, осмотр и предоставление коммерческих предложений на проектирование и выполнение работ в соответствии с проектом. Предоставленные на сегодня коммерческие предложения и стоимость комплекса работ составляет от 12 400 000, до 12 700 000 рублей. В настоящий момент ведутся работы по оптимизации указанной цены.

4. Ремонт вентиляции в здании гаража.

На первом этаже выполнено в полном объеме, во всех проездах с установкой приточной вентиляции с 5-кВ подогревателем поступающего воздуха, что положительно повлияло на воздухообмен и снижение влажности в гараже, особенно с осенне-зимний период.

На втором этаже выполнен необходимый минимум: установлены вытяжка в 1-й проезд и тепловая завеса на въездные ворота, срабатывающая при открывании ворот. В текущем году, ремонт системы вентиляции планируется завершить.

5. Ремонт лестницы на второй этаж с увеличением проёма и переносом двери правления в проезд.

Работы выполнены в полном объёме, одновременно выполнен ремонт стен, потолка и освещения над лестницей.

6. Утепление и устройство вентилируемого фасада здания сторожки – работы запланированы для выполнения в текущем году.
7. Ремонт входной группы в здание гаража с увеличением дверного проёма, заменой двери, устройством козырька и ремонтом внутренних помещений входной группы.
8. Косметический ремонт ремзоны - работы запланированы для выполнения в текущем году.
9. Замена светильников с установкой датчиков движения в проездах.
10. Светильники установлены во всех проездах первого этажа. Второй этаж планируется переоборудовать в текущем году.
11. Ремонт и перепрофилирование вентиляционной шахты во втором проезде 1 этажа под склад инвентаря - остается в плане работ.
12. Покраска ворот боксов в единый серый цвет - остается в плане работ.
13. Косметический ремонт проездов - остается в плане работ.

Внеплановые работы:

1. Демонтаж старой и устройство новой стяжки пола с гидроизоляцией, армированием и установкой системы приёмных водостоков с последующей покраской эпоксидным составом «Топслои».

Потребность в выполнении возникла при подготовительных работах для установки секционных ворот. Была снята часть старой стяжки пола и выявлено:

- частичное отсутствие сцепления с основанием
- отсутствие армировки в бетоне
- отсутствие гидроизолирующего слоя
- отсутствие основания под внешней стеной гаража

2. Устройство кафельной плитки на стены старой мойки

Данное решение логически вытекало из предыдущего пункта, так как края старой стяжки пола были излишне подняты, а новая стяжка сделана ниже и остался открытый кирпич по низу стен. Для изоляции кирпича, уложили плитку на стены, в результате получился завершённый пункт смыва колёс. Так же выполнялись ежегодные регламентные работы по содержанию здания в удовлетворительном состоянии:

1. Уборка общей территории, проездов, мест общего пользования.
2. Уборка и вывоз снега.
3. Ремонт и поддержание в рабочем состоянии системы отопления, водоснабжения и системы пожаротушения.
4. Ежегодная покраска ограждения, ворот и эстакады гаража.

По четвертому вопросу: отчет председателя Ревизионной комиссии Артамонова Н.В. о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2023 год.

Акт документальной ревизии финансово-хозяйственной деятельности ГСК № 17 с 01/01/2023 г. по 31/12/2023 г. прилагается.

С учётом итогов проверки Ревизионная комиссия считает необходимым

1. Рекомендовать Общему Собранию членов Кооператива принять к сведению результаты финансово-хозяйственной деятельности Кооператива и утвердить акт ревизионной комиссии.
2. Признать работу администрации гаража удовлетворительной.
3. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
 - Завершить реконструкцию системы вентиляции на 2-ом этаже.
 - Провести реконструкцию теплового узла, что позволит экономить на оплате теплоснабжения.
 - Усилить работу с неплательщиками эксплуатационных и целевых взносов, в том числе исключение из членов Кооператива и судебное производство.
 - Рекомендуем Правлению нанять юриста для ведения судебных дел с должниками.

- Провести ремонт санузла.
- Все строительные материалы закупать в крупных сетевых магазинах.

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, принимающих активное участие в жизни Кооператива, а именно присутствующих на Общих Собраниях членов ГСК или предоставляющих доверенность на право голоса.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. предлагает задавать вопросы трём докладчикам. Толстов А.Н. (по доверенности от члена Кооператива Толстовой Е.С., бокс 20) информирует Собрание об обращениях своей супруги, Толстовой Е.С., к председателю Ревизионной комиссии Артамонову Н.В. и к Председателю Кооператива Ерёмину А.Н. Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. отвечает, что на имя Толстовой Е.С. был дан по почте ответ в письменной форме.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. предлагает утвердить отчет Ревизионной комиссии Кооператива.
Голосовали: за – 368, против - 8, воздержались - 14.

По пятому вопросу: Вопросы по докладам (отчетам).

Председатель Собрания Михайлова предлагает задавать вопросы по отчетам директора гаража и Председателя Кооператива, регламент до 3 минут на вопрос.

Владелец бокса 232 Кузьмин В.А. благодарит за чудесную лестницу на второй этаж и задает вопрос, в каком состоянии сейчас находится крыша гаража, требует ли она ремонта?

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. отвечает, что крыша сейчас находится в удовлетворительном состоянии, ремонта не требует.

Толстов А.Н. (по доверенности от члена Кооператива Толстовой Е.С., бокс 20) высказывает пожелание, чтобы тексты всех прозвучавших на Общем Собрании отчетов были доступны для ознакомления на сайте Кооператива. В частности, им на сайте не найден Акт Ревизионной комиссии за 2022 год, озвученный на прошлом Общем Собрании.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. отвечает, что высказанное пожелание принято.

Соколов К.Л. (по доверенности от члена Кооператива Соколовой М.А., бокс 240) спрашивает, обязан ли Кооператив, на основании вступившего в силу нового Федерального Закона №338, провести структурную реорганизацию и переоформить гаражно-строительный кооператив (ГСК) в правовую форму товарищества собственников недвижимости (ТСН) со всеми вытекающими изменениями.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. разъясняет, что реорганизация в форму ТСН влечет необходимость замены всех учредительных документов, а также заново оформить договор аренды земли. Действующий договор аренды земли у ГСК сроком до 18.05.2044 г. Кроме того, упомянутый ФЗ №338 не предписывает Кооперативам срочно переходить в правовую форму ТСН.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. ставит на голосование вопрос о сохранении правовой формы ГСК, руководствуясь Федеральным законом №338-ФЗ от 24 июля 2023г., вступившим в силу с 1 октября 2023г.

Голосовали: за – 389, против - 0, воздержались – 1.

Владелец бокса 75 Фаддеев А.Е. просит разъяснить причину планируемой реконструкции теплового узла.

Директор гаража Исаков А.В. Необходимость реконструкции теплового узла обоснована тем, что проект и сам тепловой узел были рассчитаны на давление и тепловые режимы еще советского периода. Тогда и температура, подаваемая снаружи в систему, и давление были выше, чем теперь. У нас нет

достаточного теплосъема, особенно в холодный период января, когда были морозы, температура в гараже в первом проезде второго этажа понижалась до +11 градусов. Нам необходимо более эффективно использовать поступающую тепловую энергию, для чего надо внести изменения в проект, заново его разработать, и установить электронасос, который повысит эффективность.

Владелец бокса 75 Фаддеев А.Е. Значит, надо поручить Правлению изучить вопрос и на следующем Общем Собрании с цифрами в руках представить проект решения по тепловому узлу: во что обойдется Кооперативу новый проект, сколько времени займет реконструкция теплового узла и какая экономия ожидается от реализации.

Ерёмин П.И. (по доверенности от члена Кооператива Квитковской Ю.Г., бокс 228), будучи профессиональным теплоэнергетик, досконально знающим проблему, отвечает.

Сейчас в гараже есть действующая установка теплового узла, он не справляется только во время пиковой нагрузки. Там установлен элеваторный узел (это устройство, которое работает от перепада давления). Когда перепад давления в подающей и обратной трубе расчетный, у нас все нормально. А вот когда на улице -26 и ниже, давление в подающей трубе падает и элеваторный узел на перепаде давления ниже расчетного работает хуже. В старину, во время такой пиковой нагрузки параллельно элеватору ставили группу насосов, которые решали эту проблему. Вся проблема в пиковой нагрузке, когда очень холодно! На сегодня МОЭК не хочет, чтобы давление в подающей трубе было большое, поскольку это увеличивает их затраты. Поэтому МОЭК настаивает, чтобы все потребители перешли на новую схему, которая называется независимая. Дополнительно ставится отопительный подогреватель, насосная циркуляция, и проблема с теплоснабжением решается. Но экономически эта схема для нас затратная, это огромные деньги: появляется подогревательно-отопительная система, насосная станция, автоматика, и многое другое, а дальше их эксплуатация. Если в нынешней конфигурации теплового узла мы совсем не тратим электроэнергии, то потом мы будем тратить на то, чтобы крутились насосы, чтобы работала автоматика. Наш гараж - относительно небольшое помещение, для нас достаточно оптимизировать работу элеваторного узла для пиковых нагрузок, добавив насос. Гаражу не нужен сложный узел с хитрой схемой, не нужен космический корабль, чтобы лететь на соседнюю улицу. Можно работать на старом оборудовании, параллельно элеватору поставить насосы: пришел холод, включили насосы, и мы месяц греемся с помощью насосов. Ушел холод, насосы отключили, и все работает по-старому. Всё это можно сделать собственными силами, без дополнительных затрат на электричество.

Проблема в том, что в МОЭК нет проекта нашего нынешнего теплового узла, и у нас нет этого проекта. Когда МОЭК принимает тепловые узлы, он требует проект, и организация обязана иметь проект, он утрачен. В МОЭК есть архив, в котором должен храниться наш старый проект теплового узла, но архив не дает ответа. А новый проект и новый тепловой узел - это тот самый космический корабль за 1 270 000 рублей, он очень дорогой! Даже если заново переделать весь наш элеваторный узел, это нам обойдется в 2 млн.руб., а не в 12 млн.руб. Гаражу надо, чтобы в МОЭК сделали проект под наше старое рабочее оборудование с минимальной модификацией добавления насоса на пиковые морозы, тогда это будут минимальные затраты. Но проект должен быть!

Формально, МОЭК не имеет права требовать у нас текущий проект, поскольку в договоре с ними на поставки тепловой энергии прописано, какое оборудование установлено на нашей стороне и какая документация должна находиться в тепловом узле (на стене схема и режимная карта с приложением температурного графика). Подписав режимную карту, МОЭК обязан подавать давление в подающей и обратной трубе те, которые написаны в документе. Например, если на улице температура -26, то в подающей трубе должна быть температура +130, а они подают +100 вместо +130, т.е. они нарушают обязательства договора! Фактически, это МОЭК не соблюдает условия договора!

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. предлагает утвердить отчеты Председателя Кооператива и директора гаража.

Голосовали: за - 388, против - 0, воздержались - 2.

По шестому вопросу: Выборы членов Правления Кооператива.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. предлагает избрать Правление Кооператива в количестве семи человек, согласно Устава, на 2 (два) года в следующем составе:

- Бровиков Петр Иванович бокс 48
- Воробьев Владимир Юрьевич бокс 409
- Гончарова Юлия Михайловна бокс 382
- Ерёмин Александр Николаевич бокс 317
- Кузнецов Кирилл Валентинович бокс 274
- Родин Владимир Борисович бокс 222
- Степнов Виталий Юрьевич бокс 91

Толстов А.Н. (по доверенности от члена Кооператива Толстой Е.С., бокс 20) предлагает в состав Правления Кооператива восьмого человека, свою супругу Толстову Елену Сергеевну.

Владелец бокса 232 Кузьмин В.А. констатирует, что сейчас в состав Правления входят перечисленные выше семь человек, которые хорошо работали два года. Кузьмин В.А. предлагает сначала проголосовать за этих проверенных семерых, а потом отдельно обсудить новые кандидатуры.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование предложенный список из семи человек в Правление Кооператива.

Голосовали: за – 371, против - 8, воздержались – 11.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование вновь поступившую кандидатуру Толстой Елены Сергеевны на избрание в Правление Кооператива.

Голосовали: за – 35, против – 355, воздержались – 0.

По седьмому вопросу: Выборы Председателя Кооператива.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование кандидатуру Ерёмина Александра Николаевича, рекомендованного на должность Председателя Кооператива на последнем заседании Правления от 13.03.2024 г.

Голосовали: за – 383, против - 1, воздержались - 6.

По восьмому вопросу: Выборы членов Ревизионной комиссии Кооператива.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. предлагает избрать Ревизионную комиссию Кооператива в следующем составе:

- Артамонов Никита Вячеславович бокс 296 (председатель)
- Кудря Дмитрий Александрович бокс 90
- Михайлова Татьяна Борисовна бокс 173
- Смиян Константин Михайлович бокс 77

Голосовали: за – 378, против - 0, воздержались - 12.

По девятому вопросу: Доклад главного бухгалтера Кооператива Гончаровой Ю.М. об утверждении сметы на 2024г.

Гончарова Ю.М. сообщает, что смета на 2024 год запланирована в размере 12 млн. 480 тыс. руб., предлагает утвердить эксплуатационные взносы с 1 апреля 2024 года в размере 2500 рублей в месяц с каждого машиноместа и подтвердить 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 являющимися 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 срока, установленного в текущем году;

Таким образом, эксплуатационные взносы со льготами составляют с 1 апреля 2024 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

Гончарова Ю.М. предлагает голосовать за смету на 2024 год, с подтверждением размеров членских взносов и условий предоставления льгот.

Голосовали: за – 385, против - 3, воздержались - 2.

Главный бухгалтер Кооператива Гончарова Ю.М. сообщает, что согласно положений нового Федерального Закона №338, Общее Собрание должно утвердить тариф за выдачу копий документов и справок. Правление Кооператива предлагает справки для вступления в наследство и для купли-продажи сделать бесплатными, а за все остальные копии документов формата А4 и справки принять тариф в размере 1000 рублей.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. разъясняет, что на сайте Кооператива выкладываются все основные необходимые документы. Желаящие могут их самостоятельно распечатать.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование предложение: установить тариф 1000 рублей за выдачу справок и документов за каждый лист формата А4.

Голосовали: за – 328, против - 57, воздержались - 5.

Главный бухгалтер Кооператива Гончарова Ю.М. информирует, что в 2023 году было запланировано собрать целевого взноса 2 млн. рублей, а реально потрачено на выполненные работы 3.5 млн. рублей.

На текущий 2024 год в плане следующие работы:

- косметический ремонт рем.зоны 350 000 руб.;
- замена светильников с установкой датчиков движения в проездах 2 этажа 350 000 руб.;
- реконструкция вентиляционной шахты во втором проезде 1 этажа под склад инвентаря 100 000 руб.;
- покраска ворот боксов в единый цвет 400 000 руб.;
- завершение реконструкции вентиляции на втором этаже;
- утепление фасада здания сторожки;
- ремонт санузла;
- косметический ремонт проездов.

Владелец бокса 132 Алексеев Ю.И. предлагает снять с плана работ покраску ворот.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование о покраске ворот:

Голосовали: за – 303, против – 85, воздержались – 2.

Председатель Собрания Михайлова Т.Б. ставит на голосование вопрос о целевом взносе на 2024 год в размере 6000 руб. в следующей формулировке:

Утвердить целевой взнос на 2024 год в размере 6000 рублей, установить срок внесения - сентябрь 2024г. В случае, если целевой взнос не будет внесен в срок, после сентября 2024 г. член Кооператива лишается льгот по оплате ежемесячных эксплуатационных взносов.

Голосовали: за – 368, против - 19, воздержались - 3.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. в связи с отсутствием вопросов предложил считать Общее отчетно-выборное Собрание закрытым.

Председатель Собрания



Михайлова Т.Б.

Председатель Ревизионной комиссии



Артамонов Н.В.

Секретарь Собрания

Гончарова Ю.М.