

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 23 марта 2025 года

Общее количество членов Кооператива 349 – количество голосов 469
Присутствовало членов Кооператива 284 – количество голосов 386
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 Попова Р.Г., 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 Бровиков П.И.
Голосовали: за – единогласно.

Председатель Собрания Попов Р.Г. предлагает повестку дня:

1. Исключение из членов Кооператива и прием в члены Кооператива.
2. Отчет Председателя Кооператива Ерёмина А.Н. о работе Правления за 2024 год.
3. Отчет директора гаража Исакова А.В. о работе за 2024 год.
4. Отчет председателя Ревизионной комиссии Артамонова Н.В. о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2024 год.
5. Доклад главного бухгалтера Кооператива Гончаровой Ю. М. об утверждении сметы на 2025 год.
6. Разное.

Голосовали: за – единогласно.

Председатель Собрания Попов Р.Г. 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.
- Утверждении сметы на 2025г. – 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 двумя списками для голосования (списки прилагаются):

- исключаемых из членов Кооператива по причине утраты собственности;
- принимаемых новых членов Кооператива.

Председатель Собрания Попов Р.Г. ставит на голосование оба списка.

Голосовали: за - единогласно.

По второму вопросу: отчет Председателя Кооператива Ерёмина А.Н. о работе Правления за 2024 год.
Текст доклада Ерёмина А.Н.

За отчетный период членами Правления являлись: Бровиков П.И., Воробьев В.Ю., Гончарова Ю.М., Ерёмин А.Н., Кузнецов К.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 24 марта 2024 г.;
- регламентные работы по поддержанию гаражного комплекса в рабочем состоянии;
- работа с должниками.

В рамках выполнения плана работ, заключен договор на проведение комплексного обследования системы теплоснабжения Кооператива, получены рекомендации по реконструкции теплового узла, произведен полный демонтаж существующего оборудования теплового узла, приобретено и смонтировано новое оборудование, произведены пуско-наладочные работы. При проведении работ по реконструкции теплового узла мы обошлись своими силами благодаря членам нашего Кооператива, Степнову В.Ю. и Еремину П.И., которые оказали Кооперативу существенную помощь в разработке и реализации технологического решения. По регламентным работам, проведено обследование технического состояния систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и пожаротушения гаража. Проведена работа по устранению замечаний, выявленных в ходе проверок. 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 промывалась с применением аппарата karcher, влажная уборка проездов второго этажа выполнялась с применением мокрых опилок.

Велась работа с должниками. По решению Общего Собрания от 24 марта 2024 г., заключен договор с адвокатом Тайналовым В.П. на подготовку и подачу в суды исковых требований. На данный момент направлены в районные суды города Москвы шесть исковых заявлений на общую сумму более 1 млн. рублей по взысканию неуплаченных взносов. Ответчиком Зинатулиным Г.Г. (бокс 249) произведена оплата задолженности в добровольном порядке на сумму более 100 000 рублей.

Подготовлены письменные возражения и представлены в Гагаринский районный суд города Москвы по иску Сильникова Е.Е. (бокс 404) о взыскании убытков с Кооператива на сумму 2 024 430 рублей и перечню требований нематериального характера об изменении устава кооператива, правил внутреннего распорядка и прочего, а также взыскания госпошлины на сумму 35 244 рубля.

Проводилась рассылка писем с предложением добровольного досудебного погашения задолженностей, изымались пропуски. Это дало частичный эффект: удалось собрать 316 250 рублей. Задолженностей по налогам и коммунальным платежам у Кооператива нет.

По третьему вопросу: отчет директора гаража Исакова А.В. о работе за 2024 год.

Текст выступления директора гаража Исакова А.В.

За отчетный период выполнялись следующие работы:

- 1) Ремонт здания КПП, состоящий из:
 - утепления стен и кровли здания КПП;
 - замены всех окон;
 - устройства вентилируемого фасада металлическим сайдингом;
 - устройства кровли из профнастила.
- 2) Ремонт стыков между плитами перекрытия в центральном проезде первого этажа головного здания гаража.
- 3) Выполнено устройство ограждения под эстакадой между мойкой и мастерской по ул.Обручева.
- 4) Переоборудовано освещение второго этажа на автоматическое.
- 5) Произведена замена питающих, слаботочных и силовых кабелей от основного здания к зданию КПП.
- 6) Выполнен перенос силового кабеля питания второго этажа и электрошита из 405 бокса в центральный проезд второго этажа.
- 7) Произведена замена системы видеонаблюдения с увеличением количества камер и переносом сервера в головное здание.
- 8) На основании заключенного договора, проведено комплексное обследование системы отопления гаража, на основании акта обследования был проведен ряд мероприятий по демонтажу оборудования теплового узла и выполнен монтаж нового оборудования, после чего проведены пуско-наладочные работы.

За отчетный период выполнялись также ежегодные регламентные работы по содержанию здания в удовлетворительном состоянии, такие как:

- 1) Уборка общей территории, проездов, мест общего пользования.
- 2) Обслуживание и текущий ремонт автоматических ворот и шлагбаума.
- 3) Ремонт и поддержание в рабочем состоянии системы отопления, водоснабжения и системы пожаротушения.
- 3) Ежегодная покраска ограждений по периметру гаража, ворот и эстакады.

Планируемые работы, необходимые для проведения в гараже:

- 1) Завершить ремонт системы вентиляции в четырех проездах второго этажа. На предыдущем этапе на втором этаже был выполнен необходимый минимум: установлены вытяжка в 1-й проезд и тепловая завеса на въездные ворота, срабатывающая при открывании ворот.
- 2) Выполнить проектирование компоновки реконструированного теплового узла с последующим согласованием в МОЭК.
- 3) Выполнить ремонт ремзоны.
- 4) Замена автоматики системы пожаротушения. Механическая часть системы пожаротушения гаража находится в исправном состоянии. Но автоматика рассчитана на срок службы 10 лет, а эксплуатируется уже более 15-ти лет.
- 5) Замена забора стоянки по ул.Новаторов (по указанию Управы района).
- 6) Ремонт въездной группы в гараж. Основное здание и здание КПП отремонтированы, надо въездную группу привести к единому стилю.
- 7) Ремонт санузла (рекомендация со стороны Ревизионной комиссии).

По четвертому вопросу: отчет председателя Ревизионной комиссии Артамонова Н.В. о финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за 2024 год.

Акт документальной ревизии финансово-хозяйственной деятельности ГСК № 17 с 01/01/2024 г. по 31/12/2024 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 2м этаже.
 - Заключить договор с проектной организацией, выполнить проектирование существующей компоновки Т.П.У. с последующим согласованием в МОЭК.
 - Заменить забор со стороны ул. Новаторов и выполнить ремонт въездной группы в гараж.
 - Проработать вопрос об использовании открытой стоянки в интересах членов ГСК №17.
 - Запретить мойку для посторонних машин, въезжающим по разовым пропускам, утвердить дополнение №2 к правилам внутреннего распорядка.
 - В целях улучшения учета кассовых операций по приему взносов рекомендуется ввести в работу бухгалтерии прошитый и пронумерованный кассовый журнал, а также прошитую и пронумерованную книжку приходных кассовых ордеров по форме № КО-1.
 - Установить размер ежемесячного вознаграждения Председателя ГСК №17 не менее установленного законом МРОТ.

С учетом итогов проверки Ревизионная комиссия считает возможным

1. При регулярном, частичном погашении задолженности по целевым взносам сохранить льготу за членами ГСК №17 до следующего Общего собрания.
2. Продолжить практику по предоставлению льгот по оплате эксплуатационных расходов только членам ГСК №17, принимающих активное участие в жизни Кооператива, а именно присутствующих на Общих собраниях членов ГСК №17 или предоставляющих доверенность на право голоса.

Председатель Собрания Попов Р.Г. предлагает задавать вопросы трём докладчикам, регламент до 3 минут на вопрос.

Член Кооператива Обносов А.Н. (бокс 189) спрашивает, как был реконструирован тепловой узел, если в плане работ на 2025 год стоит его проектирование и согласование в МОЭК? Получается, что тепловой узел реконструировали без проекта?

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

Тепловой узел в 2024 году реконструирован, теплоснабжение гаража налажено. Проект, по которому выполнены работы, есть, но сейчас его надо оформить должным образом и согласовать в МОЭК. Проблема гаража состояла из двух частей. Первая – чисто физическая, недостаточный и неравномерный прогрев помещений зимой. Эту проблему решить проще, потому что она решается чисто технически, и мы ее решили своими силами. Ерёмин П.И. со Степновым В.Ю. всё обследовали, приняли решение, реализовали это решение, запустили, наладили – всё работает! И обошлось это кооперативу не 12 млн. рублей, как предлагал МОЭК, а в 1.29 млн. рублей.

Вторая проблема – отсутствие проекта теплового узла, к решению которой мы приступаем. Это проект лет 30 назад был сделан, но за прошедшие годы утерян. И нам пришлось всё делать с нуля: обследовать теплопотребление помещений, состояние системы. Проанализировав и приняв решение, внедрили это решение, результат нас устроил.

Реализованное решение теперь надо узаконить в МОЭК, который при ежегодной опрессовке теплового узла требует с нас проект. Мы, со своей стороны, просим их выдать копию проекта нашего теплового узла, чтобы его размножить и привести свои документы в соответствие, но и на их стороне экземпляр проекта утерян. Коммерческие отношения между поставщиком тепла и потребителем основаны на договоре. Договор не мог быть заключен без проекта, потому что в договоре прописано, что мы из себя представляем, сколько тепла и в каких параметрах потребляем, характеристики того товара, который они продают нам, а мы его покупаем. Они по договору обязуются поставлять надлежащий товар надлежащего качества, а мы его потреблять и возвращать надлежащего качества. Это всё прописано в договоре кооператива с МОЭК. Специалисты в МОЭК понимают, что цифры взяты из проекта, а самого проекта нет ни у них, ни нас. Они настаивают, чтобы мы заключили с кем угодно договор, потом представили им проект и тем самым устранили проблему.

Чтобы узаконить наш реконструированный тепловой узел, надо пригласить представителя МОЭК, продемонстрировать ему работающую систему теплосети гаража, чтобы специалист надлежащим образом всё оформил и предоставил перечень организаций для согласования. Конечно, это будет стоить денег, предположительно в пределах 1 млн. рублей. Тогда кооператив ограничится общей суммой в 3 млн. рублей вместо прозвучавших в прошлом году 12 млн. руб., и у нас будет проект, который мы сможем предъявить в МОЭК.

Член Кооператива Обносов А.Н. (бокс 189) задает вопрос о причине замены системы пожаротушения гаража, заявленной в списке работ на 2025 год в докладе директора.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. поясняет, что запланирована замена не самой системы пожаротушения, а автоматики, срок эксплуатации которой рассчитан на 10 лет, а мы её эксплуатируем уже 15 лет.

Председатель Собрания Попов Р.Г. предлагает утвердить отчет Ревизионной комиссии Кооператива, а также утвердить отчеты Председателя Кооператива и директора гаража.

Голосовали: за – 382, против - 1, воздержались - 3. Большинством голосов деятельность правления признана удовлетворительной.

По пятому вопросу: Доклад главного бухгалтера Кооператива Гончаровой Ю.М. об утверждении сметы расходов на 2025г.

Гончарова Ю.М. информирует, что смета расходов на 2025 год запланирована в размере 18 млн. 622 тыс. 768 руб. и предлагает установить **эксплуатационные взносы с 1 апреля 2025 года в размере 3500 рублей в месяц** с каждого машиноместа.

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

- за 1 или 2 месяца до 10 числа текущего месяца – 1400 р.
- за 3 – 5 месяцев до 10 числа первого месяца оплаты – 1450 р.
- за 6 и более месяцев до 10 числа первого месяца – 1500 р.
- членам Кооператива, которые выписывают разовый пропуск на въезд сторонней машины, не приписанной к гаражу, размер скидки уменьшается на 100 руб. за каждый пропуск.

При этом **скидки 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 срока, установленного Общим Собранием в текущем году.

Таким образом, **эксплуатационные взносы со скидками составляют с 1 апреля 2025 года:**

- оплата за 1 месяц и 2 месяца до 10 числа текущего месяца – 2100 р. в месяц
- оплата за 3-5 месяцев до 10 числа первого месяца оплаты – 2050 р. в месяц
- оплата за 6 и более месяцев до 10 числа первого месяца – 2000 р. в месяц

Бухгалтерии кооператива до 1 апреля 2025 года произвести перерасчет уплаченных авансовых платежей по эксплуатационным взносам с учетом принятых изменений с 1 апреля 2025 года. Всем плательщикам эксплуатационных взносов (членам кооператива и не членам) произвести доплату до 31 декабря текущего года.

Утвердить целевой взнос 2025 года в размере 6 000 руб. Установить срок оплаты целевого взноса 2025 для получения скидок до 30 июня 2025 года.

Перед голосованием по смете на 2025 год и взносам, прошло обсуждение информации из доклада главного бухгалтера Кооператива. В частности, прозвучало, что размер вступительного взноса остается неизменным и составляет 10000 рублей, а заработная плата сотрудников не повышается.

Председатель Собрания Попов Р.Г. ставит на голосование смету расходов Кооператива на 2025 год.
Голосовали: за – 382, против - 1, воздержались - 3.

Председатель Собрания Попов Р.Г. предлагает утвердить размеры эксплуатационных взносов с 1 апреля 2025 года и условия предоставления скидок.
Голосовали: за – 383, против - 0, воздержались - 3.

Председатель Собрания Попов Р.Г. предлагает утвердить целевой взнос 2025 года в размере 6000 рублей и установить срок его внесения – 30 июня 2025г. В случае, если целевой взнос не будет внесен в срок, после июня 2025 член Кооператива лишается скидок по оплате ежемесячных эксплуатационных взносов.
Голосовали: за – 382, против - 0, воздержались - 4.

По шестому вопросу:

Член Кооператива Соколов И.В. (бокс 310) просит сообщить детали относительно судебного иска к Кооперативу на 2 млн. рублей от собственника бокса 404.

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. информирует, что собственник бокса 404 Сильников Е.Е. подал в суд, заявив, что ему запрещают пользоваться имуществом. Он потребовал с Кооператива компенсацию за

якобы упущенную прибыль в размере 2 млн. рублей, поскольку намерен сдать свой бокс в аренду под производство (эксклюзивный пошив обуви).

Ерёмин А.Н. разъясняет, что для получения разрешения использовать помещение гаражного бокса под склад, должна быть проведена специальная строительная экспертиза, со вскрытием перекрытий и проведением обследования для проверки соответствия технических условий здания. Кроме того, требуется получить разрешение на увеличение мощности по электроэнергии, обеспечить систему вентиляции, водоснабжения, канализации и отопления данного помещения. Производство обуви подразумевает хранение пожароопасных предметов (клей, кожа), что категорически запрещено Уставом Кооператива, а также Правилами внутреннего распорядка и инструкцией по противопожарной безопасности.

Сильников Е.С. (по доверенности от члена Кооператива Сильникова Е.Е., бокс 404), сообщил собранию, что с 2018 года занимается переводом гараж-бокса для хранения автомобиля в другое назначение, считает, что в Уставе Кооператива есть ошибки, которые следует устранить, что в 2021 году БТИ оформило ему разрешение на складское помещение. Сильников Е.С. считает, что может ставить машину, а может заняться какой-то деятельностью.

Член Кооператива Сафронова Е.А. (бокс 366) выступает резко против намерения Сильникова Е.Е. устроить в боксе 404 производство обуви, и грозит подать на него встречный иск, если он вопреки здравому смыслу организует пожароопасное производство на территории гаража.

Решили: В использовании гаража-бокса 404 под производство обуви и иное использование, не связанное с прямым назначением помещения, Сильникову Е.Е. отказать. Также отказать Сильникову Е.Е. в требовании о внесении изменений в Устав ГСК №17 и правила внутреннего распорядка. Кроме того, необходимо направить запрос в БТИ о даче разъяснений по назначению помещения, поскольку Сильников Е.Е. никаких письменных справок и писем не предоставлял.

Голосовали: за – 385, против - 1, воздержались - 0.

Член Кооператива Степнов В.Ю. (бокс 91) поднимает интересующий всех вопрос по работе сайта гаража. Прозвучала просьба своевременно обновлять и публиковать на сайте все актуальные протоколы и отчеты, а также вывесить информацию, что в гараже доступна рем.зона и имеются моечные посты, и четко прописать на сайте правила пользования этими зонами!

Председатель Кооператива Ерёмин А.Н. информирует, что на всех моечных постах висит объявление о правилах пользования. Висят объявления и на посту охраны, и на доске объявлений. И напоминает, что, вступая в Кооператив, все принимают эти правила внутреннего распорядка в гараже.

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

Председатель Собрания



Попов Р.Г.

Председатель Ревизионной комиссии



Артамонов Н.В.

Секретарь Собрания

Гончарова Ю.М.