

# Протокол общего собрания собственников гаражей-боксов по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, вл.21

г. Москва

22 апреля 2012г.

*Общее собрание собственников гаражей-боксов в гаражном комплексе по адресу ул. Воронежская, вл.21 проведено с 14 – до 18 часов в помещении Актового зала общеобразовательной школы ГОУ № 949 по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д.46, к.3.*

*Всего в гаражном комплексе 244 гаража-боксов. На момент начала собрания зарегистрировались представители 125 гаражных боксов. Всего зарегистрировались представители 156 гаражных боксов (владельцев и их представителей). Один из зарегистрированных представителей не представил доверенности.*

Ведущий Общего собрания **Черняева И.В.:** на момент начала Общего собрания 22.04.2012г. в 14:15 из собственников 244 гаражных боксов зарегистрировались представители от 125 гаражных боксов, **кворум для проведения собрания имеется.** Регистрация опаздывающих владельцев продолжается. Предлагаю начать собрание.

Для проведения собрания необходимо избрать председателя, секретаря и счетную комиссию.

Поступило предложение избрать:

- председателем собрания Черняеву И.В.(бокс 081),

За	Против	Воздержались
120	1	4

- секретарем собрания Яковлеву И.А.(бокс 132),

За	Против	Воздержались
123	1	1

- счетную комиссию в составе Селивановой Л.И.(бокс 161) и Чернышевой В.А.(бокс 195).

За	Против	Воздержались
111	6	8

Председатель собрания: Собрание считаю открытым.

Разрешите огласить **Повестку нашего собрания:**

1. Отчет о работе эксплуатирующей организации (Шульгин С.М.)
2. О выполнении решений собрания от 10.12.2011 г. (Шалтырев А.П.)
3. Выборы способа управления гаражным комплексом:
  - а) Выбор организационной формы – гаражный кооператив
  - б) Передача управления гаражным комплексом гаражному кооперативу
4. Утверждение Устава
5. Выборы нового Правления
6. Выборы Председателя
7. Выборы ревизионной комиссии
8. Установление размера и порядка обязательных платежей и взносов
9. Целевой взнос на ремонт кровли
10. Об использовании общего имущества
11. Разное.

Шульгин С.М.: предлагаю исключить п.4 из повестки дня, поскольку он не был подготовлен надлежащим образом.

За	Против	Воздержались
24	99	2

Голосование за принятие оглашенной Председателем собрания повестки :

За	Против	Воздержались
100	24	1

Председатель: я прошу извинения, что упустила из виду один момент: на нашем собрании присутствует представитель Управы района «Орехово-Борисово Южное» **Виталий Александрович Фролов** и представитель ЧОО «Алет» **Олег Евгеньевич Кравченко**, по ходу собрания вы можете задавать им вопросы.

Председатель: Переходим к первому вопросу:

## I. Отчет о работе эксплуатирующей организации Шульгина С.М.

Предлагаю регламент до 10мин., выступления в прениях 2-3 мин.

Кто за регламент, прошу проголосовать:

За	Против	Воздержались
117	2	6

Председатель: Слово предоставляется Шульгину С.М.

**Шульгин С.М.:** Добрый день, уважаемые господа. Все вы меня хорошо знаете, видели. Я не буду перед вами ни оправдываться, ни извиняться, я вам приведу только несколько цифр:

- за 2009 год получено денег от владельцев боксов 4 225 тыс. руб., я копейки не буду называть, затрачено 4 148 тыс. руб.,
- в 2010г. получено – 4 068 тыс. руб., затрачено – 4 007 тыс. руб.,
- в 2011г. получено – 4 382 тыс. руб., затрачено – 4 209 тыс.руб.

Все эти годы, которые я вам перечислил, эксплуатация гаража происходила в неполном объеме, т.е. в урезанном режиме, и прошу вас не путать затраченную сумму с суммой, необходимой для полной эксплуатации.

Вы можете выбирать здесь любую форму правления, любую организацию, которая вас будет обслуживать, я просто делаю доклад: сколько денег получено и сколько потрачено. Если у нас до декабря 2011г. полных неплательщиков было 28 человек, то в 2012г. у нас всего платят 105 человек в размере от 50руб. (это г-н Валеев 240 бокс) до 2000 руб. в месяц.

На сегодняшний день мы имеем задолженность за февраль и март 2012г. по тепловой энергии 117 тыс., имеем другие задолженности, которые потрачены, но не получены от владельцев боксов. В результате чего, мы имеем полное отсутствие охраны, мы имеем полное отсутствие освещения за исключением аварийного и, кроме того, есть очень интересная вещь, точнее факт. Я специально не проводил проверку, а просто то, что видел: 146 бокс (Кляхин), 231 бокс (Мачульская) не платят вообще, но к аварийному освещению освещение своего бокса подключили, то же самое касается и г-на Валеева (бокс 240), хотя он и платит 50 руб. в месяц, а если быть точнее он заплатил 600 руб. за весь 2012год.

Как быть и что делать, дальше решать только вам, но я полагаю, пока не будут все, абсолютно все платить не важно кому, фирме «ФАП-94», Шалтыреву Алексею Петровичу или другому назначенному лицу, гараж не оживет.

*(Кладет микрофон и уходит на свое место, председатель собрания его останавливает, предлагая ответить на вопросы присутствующих)*

Вопрос (бокс 050 Баклыгин А.А.): скажите, пожалуйста, средства, полученные «ФАП-94» за эксплуатацию крыши комплекса в качестве стоянки автотранспорта, куда пошли и на какие счета?

Ответ Шульгина С.М.: ни на какие счета и никуда они не пошли, потому что стоянка на момент ее закрытия вышла только на рентабельность...

Вопрос (бокс 050 Баклыгин А.А.): это понятно, но деньги-то где, скажите, пожалуйста?

Ответ Шульгина С.М.: там было электричество, была охрана...

Вопрос (бокс 124 Зябкин Ю.А.): поясните, пожалуйста, после собрания 10.12.11г. обращались ли к Вам инициативная группа во главе с Шалтыревым А.П. с просьбой открыть помещения охраны, являющиеся помещениями общего пользования и передать от них ключи для того, чтобы по решению собрания организовать охрану комплекса?

Ответ Шульгина С.М.: Вы имеете в виду ЧОП? Да обращались.

Вопрос (бокс 124 Зябкин Ю.А.): по какой же причине Вами не были переданы ключи от этих помещений?

Ответ Шульгина С.М.: причина мной не установлена, кому интересно, могут прийти и послушать 1ч.40мин. диктофонной записи...

Вопрос (бокс 124 Зябкин Ю.А.): Вы готовы сейчас передать ключи инициативной группе, для того, чтобы собственники могли самостоятельно организовать охрану своего имущества?

Ответ Шульгина С.М.: передать ключи инициативной группе не имею права, потому что я, в любом случае, буду нести юридическую ответственность.

Председатель: представитель ЧОПа, когда будет выступать, сможет нам все пояснить по этому вопросу.

Вопрос (бокс164 Ананьев П.С.): еще в январе 2012г. вывешивались объявления об отключении электричества и тепла, так откуда же взялась задолженность по теплу и электричеству за февраль и март?

Ответ Шульгина С.М.: отопление отключено 31 марта в 12:00

Председатель: с Шалтыревым Алексеем Петровичем мы ездили в МосГорТепло и выяснили, что у нас задолженность за февраль и март в сумме 110 тыс.руб.

Шалтырев А.П.: Петр Семенович, можно мне ответить на Ваш вопрос? Отопление присутствовало до 1 марта, 1марта отключено отопление по большому контуру, т.е. все гаражные боксы, и Сергей Михайлович на собрании в Управе этого факта не отрицал, весь март отапливался только малый контур, куда входят мойки, шиномонтаж и административные, офисные помещения, на этот счет составлен акт, а 1 апреля отключено полностью все отопление.

Вопрос (бокс 182 Чебурков А.В.): на каком основании Вами была организована стоянка на крыше, и кому поступают деньги за размещение рекламы на здании стоянки?

Ответ Шульгина С.М.: не мне, точно ...

Вопрос из зала: а кому?

Ответ Шульгина С.М.: не мне точно, а вы можете говорить, что угодно...

Вопрос (бокс 164 Ананьев П.С.): каким образом и когда будет устранено несоответствие огороженного земельного участка?

Ответ Шульгина С.М.: когда вы перестанете писать жалобы в земельный кадастр...

Председатель: представитель Управы, когда будет выступать, сможет нам дать пояснения по этому вопросу.

Реплика (бокс 050 Баклыгин А.): Уважаемые члены собрания, у меня предложение, признать отчет Управляющей компании ООО «ФАП-94», в частности Шульгина С.М., не удовлетворительным.

Реплики из зала: это вообще не отчет...

Председатель: прошу проголосовать за признание отчета о работе Шульгина С.М. не удовлетворительным:

За	Против	Воздержались
93	32	0

**Решили:**

**Признать отчет о работе управляющей организации ООО Фирмы «ФАП-94» неудовлетворительным.**

Председатель: переходим ко второму вопросу:

**II. Отчет Шалтырева А.П. о выполнении решений собрания от 10.12.11г.**

Председатель: Слово предоставляется Шалтыреву А.П.:

**Шалтырев А.П.** (бокс 219): Добрый день, еще раз всем. На собрании, проводимом 10.12.11г., присутствовало даже чуть большее количество собственников, чем сейчас, и были приняты решения:

1. отказаться от услуг ООО «Фирмы «ФАП-94» из-за того, что она не устраивает нас как эксплуатирующая организация;
2. на предложение организовать в стоянку МГСА большинство ответило отрицательно, и решили создавать собственное юридическое лицо в той форме, которая будет для нас наиболее приемлема, конкретная форма не оговаривалась. Рассматривались варианты некоммерческого партнерства, гаражного кооператива, что-то по аналогии с ТСЖ – товарищество собственников гаражей;
3. было избрано несколько человек в Правление, избран Председатель Правления прямым открытым голосованием;
4. рассматривался вопрос о неплатежах и о составе платежей, напомню, что озвученную расчетную сумму платежа было решено принять ко вниманию, и при расчетах с ООО «Фирмой «ФАП-94» предлагалось руководствоваться договорами, которые заключались между собственниками и этой фирмой, а избранному Правлению на переходный период, до организации юр. лица, предлагалось организовать взаимодействие владельцев гаражных боксов с ООО «Фирмой «ФАП-94»;
5. и последний, существенный вопрос, ради которого мы все собирались: организация охраны гаражных боксов.

Вот коротко по сути предыдущего собрания, теперь, о том, что удалось и что не удалось.

Избранные вами люди неоднократно обращались с письменными обращениями в эксплуатирующую организацию «Фирму «ФАП-94» в лице Шульгина С.М., и у кого есть желание, могут просмотреть все эти документы: о ремонте сломанных ворот, о восстановлении освещения, о передаче ключей от помещений охраны, о возможности посадить собственную охрану, о возможности заключения договора с новым ЧОПом, если кому-то интересна более подробная информация по этому вопросу, имеется аудиозапись переговоров более полутора часов.

Деньги, которые собирались на прошлом собрании на организацию охраны, в полном объеме положены в банк и будут использованы по указанному вами назначению или возвращены, по вашему желанию.

Во исполнение решения собрания от 10.12.11г. был заключен договор с юридической компанией на сопровождение регистрации юр. лица, этот договор сейчас в зале и, если кто-то хочет, может с ним ознакомиться, мною лично по этому договору, из собственных средств, был оплачен аванс в сумме 8 тыс. руб. Юридическая компания сопровождала нас, мы ей давали задание на разработку устава некоммерческого партнерства (НП), этот устав выложен на нашем сайте для ознакомления всех собственников. К сожалению, выяснилось, что невозможно зарегистрировать НП на наших условиях. А именно, есть два существенных ограничения:

1. Каждый член НП по закону о некоммерческих организациях обладает одним голосом, и получится, что владелец нескольких гаражных боксов будет обладать тем же количеством голосов, что и владелец одного бокса, это не совсем правильно, это идет в разрез с жилищным законодательством и Постановлением Пленума ВАС РФ №64 от 23.07.2009 г. Все-таки наши права и голоса на собрании должны быть пропорциональны площадям или для простоты (т.к. все наши боксы примерно одинаковы) количеству боксов.

2. Вы видите, с каким трудом мы каждый раз собираем собрание, чтобы набрать кворум, к сожалению, НП не позволяет проводить собрание в виде собрания представителей или в форме заочного голосования, а только собрание в форме совместного присутствия членов НП.

Поэтому, дальше мы пошли по пути разработки устава гаражного кооператива (ГК), который также был опубликован на нашем сайте для его обсуждения всеми собственниками гаражных боксов.

К сожалению, мы столкнулись еще с одной проблемой, у нас самоустранился Председатель, а зарегистрировать юр. лицо без Председателя невозможно. Сами же мы не обладаем такими полномочиями, чтобы выбрать другого Председателя. Поэтому и планировали провести это собрание, чтобы выбрать новое Правление, нового Председателя, обсудить наш Устав и все-таки начать воплощать в жизнь те решения, которые были приняты на собрании 10.12.11г.

Что касается охраны: почему нам не удалось это сделать? Потому, что Шульгин С.М. не хочет передавать эти помещения никому другому, ссылаясь на то, что он сам за них отвечает, непонятно только перед кем, перед нами он, во всяком случае, не отвечает, и за наше имущество, как он сам писал в объявлениях, он тоже не отвечает. Нам он эти помещения не дает. Почему мы не обратились в суд? Да потому, что предыдущее собрание не дало нам полномочий распоряжаться и использовать эти помещения. Поэтому сегодня вам на собрании предлагается среди прочих рассмотреть вопрос и о том, чтобы доверить вновь избранному Правлению использование всех помещений общего пользования, а не только охраны. Если это положение будет в решениях собрания, с этим можно будет обратиться в суд, и пусть тогда Шульгин С.М. доказывает, перед кем и какую ответственность он несет, что не может передать нам помещения.

На этом я закругляюсь и, если есть вопросы, лучше я на них отвечу.

Вопрос (Шульгин С.М.): Алексей Петрович, скажите, пожалуйста, почему мне до сих пор, хотя я писал Вам письменное заявление, не передана копия протокола собрания от 10.12.2011г.

Ответ Шалтырева А.П.: Протокол собрания от 10.12.11г. не использовался мною ни для личных, ни для других корыстных целей и не имел никаких правовых последствий. Я не имею обязанности в силу закона передавать Вам какие-либо бумаги, если Вы считаете, что это не так, обратитесь в суд. Я не несу никаких обязанностей перед Вами, я не организация.

Вопрос (Шульгин С.М.): А что ж Вы тогда приходите и требуете помещения?

Ответ Шалтырева А.П.: Вы же нам тоже ничего не даете и ни за что не отвечаете...

Вопрос (бокс 002 Кудрявцев Ю.А.) к Шульгину С.М.: Сергей Михайлович, у Вас позиция конфронтации, Вы будете идти до конца? возможно ли достижение компромисса с собственниками гаражей, чтобы все были довольны? И чтобы две стороны начали конструктивный диалог.

Ответ Шульгина С.М.: Я вам скажу так, если бы инициативная группа во главе с Шалтыревым А.П. 23 и 25 декабря подписала бы гарантию оплаты ЧОПа...

Реплика Шалтырева А.П.: Я хочу тогда разъяснить: Сергей Михайлович потребовал от нас не гарантию оплаты ЧОПа, это само собой подразумевалось, т.к. именно на это и собирались у вас деньги, но он потребовал оплаты всего остального, что он от нас требует оплатить из расчета 1 980руб./за месяц - итого 395 500руб., причем это надо было сделать, заплатив через 2 дня первый транш, и очень скоро заплатить все остальное.

Поскольку, обращаясь к вам на собрании, я понял, что платить ему и, соответственно, через меня вы не собираетесь, как я мог выступить гарантом в этом вопросе? Кроме того, есть еще одно обстоятельство, которое Сергей Михайлович всячески замалчивает, то, что он ЧОПу-то фактически отказал за нашей спиной, потребовав у него внести некие изменения в договоренности ...

Реплика Шульгина С.М.: Докажите! Это Ваши слова против моих слов!

Шалтырев А.П.: Я могу зачитать ответ ЧОПа. У нас на собрании присутствует представитель ЧОПа, который может подтвердить, что все достигнутые тогда договоренности действительны и по сей день. Есть два документа, подписанные генеральным директором ООО ЧОО «Алет». Один из них протокол о намерениях: «...ЧОО готов выставить два круглосуточных поста за 90 тыс. руб.в месяц...», с которым мы и пришли к Сергею Михайловичу, чтобы составить тройственный договор. Договор был составлен, но со стороны Сергея Михайловича было выдвинуто как условие подписания им данного договора, то, что будет произведена оплата всех других услуг. После полуторачасового совещания мы пошли на все условия Шульгина, в том числе даже на оплату охраны его имущества, поскольку ЧОП, увидев, что помимо гаражных боксов есть еще помещения мойки, шиномонтажа и офисные помещения, принадлежащие лично Шульгину С.М. и Шульгиной И.Е., за их охрану поднял цену еще на 17 тыс. рублей, мы и это согласились оплатить! Но Сергей Михайлович сделал следующее: он позвал представителя ЧОПа для беседы, в результате чего родилось следующее письмо в наш адрес от 26 декабря 2011г.: «...Шульгин С.М. предложил увеличить стоимость охраны объекта до 160 тыс.рублей... в связи с изложенным считаю невозможным подписание договора на ранее оговоренных условиях... », оба этих документа в отсканированном виде, естественно, с заретушированными подписями выложены на нашем сайте, и с конца декабря вы можете их там видеть. Я не знаю, что тут можно добавить или убавить...

Председатель: (обращаясь к залу) Всем все понятно? Всем все понятно по второму вопросу? Предлагаю оценить работу Правления, избранного на собрании 10.12.2011г.

*Дебаты в зале относительно оценки действий Правления избранного на собрании 10.12.11г.*

Реплика (бокс 050 Баклыгин А.А.): предлагаю формулировку «частично признать неудовлетворительной»

Реплика (бокс 229 Гончарова Н.П.): предлагаю формулировку « в силу объективных причин, Правление не смогло полностью выполнить возложенные на него функции», а также считаю, сравнивать работу Шульгина С.М. и Правления не правомерно, т.к. Правлению чинились препятствия в выполнении им своих функций.

Реплика (бокс 124 Зябкин Ю.А.): нами был заслушан доклад г-на Шалтырева А.П., предлагаю лишние вопросы не задавать и не устраивать из собрания бардак, а придерживаться повестки дня. Предлагаю принять к сведению доклад по 2-му вопросу повестки дня.

Председатель: предлагаю принять к сведению отчет Шалтырева А.П.

За	Против	Воздержались
130	25	0

*Всего к моменту голосования по второму вопросу на собрании зарегистрировались представители 155 гаражных боксов.*

Решили:

**Принять к сведению отчет Шалтырева А.П. о выполнении решений собрания от 10.12.2011 г.**

Председатель: переходим к третьему вопросу:

### **III. Выборы способа управления гаражным комплексом.**

*Шульгин С.М. поднимается и покидает зал собрания, некоторые участники собрания пытаются его остановить, но он отказывается и уходит.*

Реплика (бокс 042 Бобов В.Ю.): я хочу сделать небольшое выступление, прежде, чем вы все будете дальше говорить, я хочу сделать предложение, чтобы дальше было проще говорить... Вот здесь вроде грамотные все люди собрались, но ощущение сумасшедшего дома. Для того, чтобы гараж нормально эксплуатировался, нужно, чтобы все начали нормально платить. После этого он также покидает собрание.

Председатель: переходим к третьему вопросу. Какие есть предложения по форме организации?

(Предложений из зала не поступает). Предлагается создать гаражный кооператив (ГК), кто за это предложение прошу голосовать.

*В зале возникает дискуссия относительно легитимности собрания после ухода Шульгина С.М., представляющего, в том числе по доверенностям, 23 гаражных бокса, в результате которой сделан вывод, что собрание не перестало быть легитимным, особенно учитывая, что после начала собрания регистрация участников собрания еще продолжалась, и к началу обсуждения 3-го вопроса Повестки собрания зарегистрированы представители 155 гаражных боксов.*

*Раздаются вопросы из зала с просьбой еще раз объяснить преимущества ГК по сравнению с другими формами объединения владельцев гаражных боксов в отношении взносов. Председатель собрания предоставляет слово Шалтыреву А.П. для ответа на вопросы:*

**Шалтырев А.П. (бокс 219):** Вы, наверное, все читали проект нашего Устава, читали Закон о кооперации. ГК – это некоммерческая организация, которая строится по принципу членства, уплачиваются членские взносы, вступительные взносы. Если бы мы строили, то уплачивался бы и паевой взнос, но у нас уже все построено, и паевого взноса не будет. Уплачиваются различные целевые взносы, например в ремонтный фонд, в фонд на будущее развитие ГК. Взносы по сравнению с платежами другого юр.лица, другой управляющей организации – вещь более льготная в части налогообложения.

Хочу сразу, чтобы не забыть, озвучить ответ на вопрос, который мне многие уже задавали: а если я не хочу вступать в ГК? Устав нашего ГК требует того, чтобы люди, не вступившие в ГК, заключали договора с ГК на управление и коммунальное обслуживание, т.к. вы все собственники и по закону обязаны содержать свое имущество.

**Вопрос (б.182 Чебурков А.В.):** Шульгин С.М. распространял информацию, о том, что вступившие в ГК собственники, будут иметь проблемы, если вдруг, например, захотят продать свой гаражный бокс, им будет необходимо спрашивать разрешение у Правления и Председателя. Что Вы думаете по этому поводу?

**Ответ Шалтырева А.П.:** Ничего подобного! Я уже всего этого много начитался и большое спасибо всем, кто пересылал мне по электронной почте такие сообщения от Шульгина С.М. Никаких ограничений во владении, пользовании и распоряжении своим имуществом вы иметь не будете! Вы не будете отчуждать свою собственность в виде личного гаражного бокса, и не будете передавать ее кооперативу в виде общего имущества.

Кооператив может только распоряжаться общим имуществом, то есть управлять им. И вы на собрании, буквально уже следующим вопросом будете передавать ему право на управление этим имуществом. Что касается ограничения ваших прав, ничего этого в Уставе ГК не предусмотрено.

Председатель: Есть еще вопросы? Если нет, кто за предложение создать гаражный кооператив, прошу голосовать:

За	Против	Воздержались
119	4	8

Председатель: переходим к рассмотрению вопроса по передаче управления нашим гаражным комплексом вновь создаваемой организации – гаражному кооперативу (ГК). Слово предоставляется Шалтыреву А.П.:

Вопрос такой: либо мы создаем ГК и передаем ему управление своим имуществом, либо на конкурсной основе приглашаем управляющую компанию и передаем ей право управления нашим имуществом.

Реплики из зала: сами будем управлять...

Председатель: Тогда ставится на голосование вопрос о передаче управления нашим гаражным комплексом вновь создаваемой организации – гаражному кооперативу (ГК):

За	Против	Воздержались
130	1	0

**Решили:**

- Создать собственную некоммерческую организацию в форме гаражного кооператива,
- Передать управление гаражным комплексом вновь создаваемому гаражному кооперативу.

Председатель: переходим к рассмотрению четвертого вопроса:

**IV. Утверждение Устава гаражного кооператива.**

Председатель: С проектом Устава практически все ознакомились на сайте. У кого-нибудь есть вопросы? Слово предоставляется Шалтыреву А.П.

**Шалтырев А.П.** (бокс 219): У меня к вам по Уставу есть несколько вопросов, по которым необходимо проголосовать:

1. Рабочее название гаражного кооператива «Воронежская 21»: нас устраивает это название или будут другие предложения?

*Других предложений из зала не поступило, голосование за название «Воронежская 21»:*

За	Против	Воздержались
129	0	2

2. Следующий вопрос: Кто за то, чтобы допустить в Уставе проведение собраний в форме заочного голосования?

За	Против	Воздержались
129	1	1

3. Поскольку кворум каждый раз тяжело собирать, готовы ли вы проголосовать за то, чтобы созывать, так называемые собрания представителей по отдельным вопросам, которые Общее собрание ограничит для них?

*Дебаты в зале по данному вопросу. Выступали Зябкин Ю.А., Шалтырев А.П., Ананьев П.С., Баклыгин А.А., Чернышева В.А. и многие другие собственники. В результате обсуждения Председатель поставила на голосование вопрос: об исключении из проекта Устава пункта о Собраниях представителей:*

За	Против	Воздержались
126	2	3

4. Есть еще один спорный пункт в Уставе, который нам необходимо обсудить: п.38 Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания... принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа членов ГК или, как вариант, от присутствующих на собрании.

*Дебаты в зале по данному вопросу. Выступали Зябкин Ю.А., Шалтырев А.П. Баклыгин А.А., и многие другие собственники.*

**Баклыгин А.А.** (Бокс 050): я предлагаю, поскольку собрать кворум для нас, действительно, проблематично, если пришло на собрание 50% всех собственников + 1 голос, то считать это собрание легитимным, а при голосовании по вопросам, где требуется 2/3 голосов для принятия решения, считать 2/3 от всех присутствующих на собрании. Иначе мы никогда не соберем 2/3 от общего количества собственников!

Председатель: кто за это предложение, прошу голосовать



За	Против	Воздержались
127	0	4

5. Два варианта предусмотрены в проекте Устава по следующему вопросу: либо мы голосуем четко по площадям гаражных боксов, находящихся в собственности, либо один гаражный бокс – один голос.

Реплики из зала: один гараж – один голос...

Председатель: хорошо, предложение: один гараж – один голос, кто за это предложение, прошу голосовать

За	Против	Воздержались
131	0	0

6. Вопрос перевыборов Правления ГК: Правление избирается на два года (вариант) в составе пяти человек (вариант), а перевыборы по требованию не менее 2/3 членов кооператива или по требованию ревизионной комиссии. Можно снизить порог, например, до 30% членов ГК. Какие ваши предложения?

Реплика (бокс 164 Ананьев П.С.): я хочу предложить по количеству семь человек, т.к. сейчас у Правления будет много работы и много вопросов придется решать.

Председатель: какие предложения будут по сроку: 1, 2, 3 года?

Реплики из зала: пять человек хватит, на два года – нормально....

Председатель: кто за два года, прошу голосовать

За	Против	Воздержались
131	0	0

Реплика Шалтырева А.П. (бокс 219): нужно проголосовать за количественный состав Правления.

Председатель: за состав Правления мы проголосуем, когда будем избирать Правление.

Реплика Шалтырева А.П.: тогда нужно проголосовать по перевыборам Правления, какой должен быть порог для перевыборов, т.е. сколько членов кооператива должно объединиться, чтобы переизбрать Правление?

Реплики из зала: половина....1/5 всех собственников или 20% ....30%....

Председатель: кто за порог для переизбрания Правления в 30% от всех собственников, прошу голосовать

За	Против	Воздержались
126	1	4

7. п. 41 проекта Устава: *Правление избирает из своего состава Заместителя Председателя, а Председатель избирается на общем собрании.....* Все вас устраивает в этом пункте или есть какие-то другие предложения?

*Дебаты в зале по данному вопросу. Шалтырев А.П. предложил выслушать мнение Зябкина Ю.А., как практикующего юриста.*

Зябкин Ю.А.(бокс 124): Я предлагаю внести следующую формулировку: В случае невозможности исполнения Председателем кооператива своих обязанностей, в т.ч. в виду его длительного отсутствия, болезни и т.д., а также в случае уклонения Председателя от исполнения своих обязанностей, полномочия по управлению текущей деятельностью кооператива переходят к Правлению. При этом Правление решает вопрос о расторжении трудового договора с Председателем и незамедлительно уведомляет членов кооператива о проведении внеочередного Общего собрания с повесткой дня об избрании нового Председателя ГК.

Председатель: кто за данное предложение, прошу голосовать

За	Против	Воздержались
126	1	4

Вопрос (бокс 116 Виноградова Т.В.): Каков регламент проведения очередных Общих собраний ГК?

Ответ Шалтырева А.П.: Раз в год, отчетное Общее собрание проводится 1 раз в год

8. Теперь я хотел бы остановиться на вопросе по поводу неплательщиков. Согласно Уставу, Правление ГК имеет право взыскать все убытки через суд. Какие есть предложения?

*Дебаты в зале по данному вопросу. Выступали Зябкин Ю.А., Чернышева В.А., Киселев А.М. и другие собственники. Среди прочих предложений поступило предложение о начислении пени по задолженностям. Председателем собрания был поставлен на голосование вопрос о начислении пени*

За	Против	Воздержались
6	121	4

Председатель: есть ли еще вопросы или предложения по Уставу?

Вопрос (бокс 164 Ананьев П.С.): Предусмотрен ли Уставом переход права собственности на гараж-бокс в случае смерти собственника?

Ответ Шалтырева А.П.: по общим принципам законодательства, есть такой пункт в Уставе.

Председатель: Кто за данный Устав в целом с учетом принятых поправок, прошу проголосовать

За	Против	Воздержались
126	1	4

#### **Решили:**

- утвердить поправки к Уставу,
- принять Устав гаражного кооператива с учетом утвержденных поправок.

Председатель: переходим к пятому вопросу:

#### **V. Выборы нового Правления ГК.**

Председатель: Можно я вначале выскажу мое предложение и объясню, почему. Предлагаю включить в состав нового Правления Янову Людмилу Викторовну, Яковлеву Ирину Александровну, Шалтырева Алексея Петровича, Черняеву Ирину Витальевну, Гренадерова Виктора Тихоновича и Чебуркова Анатолия Васильевича.

Почему я предлагаю именно такой состав? Потому что раньше существовало две инициативные группы, которые сейчас объединились в одну, которая готовила это собрание и организовывала обе встречи в Управе, на которых обсуждалось дальнейшее существование нашего гаража. Вы можете предложить и другие кандидатуры, но я прошу ввести в состав Правления названных мною людей, т.к. они действительно работают и уже показали себя в деле.

Чепрагин А.Б. (бокс 187): я предлагаю ввести в состав Правления Шульгина С.М., т.к. кто лучше него знает гараж, и он знает с чего нужно начинать ремонт.

Реплики из зала: только не Шульгина..., ни в коем случае..., мы без него разберемся с ремонтом...

Председатель: Мы услышали, что Вы предложили Сергея Михайловича, но он покинул собрание, и мы не можем без него решать такой вопрос. Какие еще будут предложения?

*Раздаются реплики из зала с просьбой к Шалтыреву А.П. назвать людей, которые показали себя с хорошей стороны при работе в Правлении, избранном на собрании 10.12.11г., на что Шалтырев А.П. ответил, что эти люди уже предложены в состав нового Правления.*

**Баклыгин А.А.** (бокс 050): я прошу убрать из предложенного списка кандидатуру Гренадерова В.Т., т.к. есть информация, что это человек Шульгина, а вместо него я тоже предлагаю кандидатуру Татьяны Руткевич (бокс 168).

**Председатель:** Я вас прошу оставить кандидатуру Гренадерова В.Т., т.к. эту инициативную группу организовала я, и человек отнесся с большим пониманием к этой работе, и если мы сейчас будем разделяться кто за Шульгина, а кто за Алексея Петровича, у нас с вами ничего не получится. Поэтому я вас прошу, люди работали, люди уже сработались и если возможно, проголосуйте за этих людей.

*Бурное обсуждение в зале кандидатур Яновой Л.В. и Гренадерова В.Т. Среди прочих, выступили:*

- **Чернышева В.А.** и высказалась о недоверии кандидатуре Яновой Л.В., т.к. она на протяжении ряда лет защищала интересы Шульгина С.М., а также отметила, что необходимо голосовать за каждую кандидатуру в Правление отдельно;

- **Ананьев П.С.**, высказавший недоверие кандидатуре Гренадерова В.Т., исходя из предыдущего опыта общения с ним;

- **Валеев М.М.**, охарактеризовавший кандидатуру Гренадерова, как человека исключительно порядочного и заслуживающего доверия;

- **Яковлева И.А.**, отметившая, что у всех собравшихся в зале собственников гаражей одна общая цель: сохранить свое имущество – гараж, защитив его от разрушения. И для этого нужно начать действовать быстро и, самое главное, в согласии всех, независимо от того, кто был за Шульгина, а кто против, кто был «плательщик», а кто «неплательщик», и только при условии объединения всех собственников, начавших оплачивать свое имущество, гараж снова может начать нормально функционировать.

*В результате обсуждения кандидатур, выдвинутых в состав Правления, из зала поступило предложение рассмотреть вначале вопрос **VI. Выборы Председателя Правления**, а затем уже проголосовать за членов Правления. Данное предложение было поставлено Председателем на голосование*

За	Против	Воздержались
128	0	3

**Председатель:** Предлагайте кандидатуры на должность Председателя Кооператива.

*Из зала поступили предложения избрать Председателем Кооператива Шалтырева А.П. и Черняеву И.В., но Шалтырев А.П. отказался от данного предложения, сославшись на занятость по основному месту работы, но отметил, что готов работать в составе Правления. Собранием было предложено Черняевой Ирине Витальевне рассказать немного о себе.*

**Председатель:** Кто не знает, я – Черняева Ирина Витальевна, 26 лет прослужила в органах, последнее место работы: начальник службы безопасности и начальник отдела кадров большой компании, пока я нигде не работаю.

*На голосование ставится кандидатура на должность Председателя Правления – Черняева Ирина Витальевна (бокс 081):*

За	Против	Воздержались
101	0	30

**Председатель:** Председателем ГК выбрана Черняева Ирина Витальевна, прошу любить и жаловать. И теперь, т.к. голоса за кандидатов в члены Правления разделились, я, на правах избранного Председателя ГК, раз вы доверяете мне, прошу вас проголосовать за тот состав Правления, который я вначале назвала. Прошу голосовать поименно:

Фамилия И.О.	За	Против	Воздержались
Янова Л.В.	116	6	9
Яковлева И.А.	127	0	4
Шалтырев А.П.	130	0	1
Гренадеров В.Т.	117	8	6
Чебурков А.В.	124	4	3

Председатель: Большое всем спасибо за понимание. Дальше нам необходимо выбрать ревизионную комиссию. Какие есть предложения?

*Из зала поступили предложения: Чернышева В.А., Руткевич Т.В., Тараканова И.А., Ананьев П.С.*

Председатель: Руткевич Т.В. взяла самоотвод, ставлю на голосование остальные предложенные кандидатуры:

Фамилия И.О.	За	Против	Воздержались
Чернышева В.А.	111	16	4
Тараканова И.А.	129	2	0
Ананьев П.С.	100	25	6

**Решили:**

- **Избрать Правление гаражного кооператива в количестве 5-ти человек, в составе: Янова Л.В., Яковлева И.А., Шалтырев А.П., Гренадеров В.Т., Чебурков А.В.**
- **Избрать Председателем гаражного кооператива «Воронежская 21» Черняеву Ирину Витальевну,**
- **Избрать ревизионную комиссию в количестве 3-х человек в составе: Чернышева В.А., Тараканова, И.А., Ананьев П.С.**

**VI. Выборы Председателя Правления.** – вопрос рассмотрен во время рассмотрения вопроса V. Выборы нового Правления ГК.

Председатель: Теперь мы подошли к самому главному для нас сейчас вопросу:

**VII. Организация охраны гаражного комплекса.**

Председатель: На собрании присутствует представитель ЧОП, с которым мы планируем заключать договор на охрану. Олег Евгеньевич, вам слово.

Представитель ЧОО «АЛЕТ» (Кравченко О.Е.): Здравствуйте. Я представляю Частную Охранную Организацию «АЛЕТ», мы располагаемся здесь, на Гурьевском проезде, дом 19 корп. 1. Существует наша ЧОО уже почти 6 лет. Под охраной у нас 14 объектов. Объекты довольно серьезные: перевалочная база минеральной воды «Архыз», объекты на территории кинотеатра «Авангард», клубная система «Орехово» и другие. Умение и желание работать у нас есть, я закончил военное училище, в последнее время, перед уходом на пенсию, работал заместителем начальника отдела Орехово-Борисово Южное, начальником штаба, сейчас нахожусь на пенсии. Генеральный директор у нас войсковой полковник в ракетных войсках занимался охраной, знает эту работу, умеет работать и любит эту работу. Начальник охраны объектов у нас тоже, бывший милиционер, подполковник, знает работу и умеет работать. Люди у нас все нормальные и документы все в порядке.

Председатель: Назовите, пожалуйста, сумму договора охраны (2 поста круглосуточно).

Представитель ЧОО «АЛЕТ»: Предварительно, мы обговаривали сумму в 90 тыс. руб. и хотя она для нас, конечно же, очень скромная, но мы готовы пойти вам навстречу, видя вашу непростую ситуацию. Эта сумма за два поста, охраняющие гаражные боксы.

Председатель: Эта цена без помещений Шульгина: без моек, шиномонтажа и офисных помещений.

Шалтырев А.П.: Олег Евгеньевич, скажите пару слов о своих пожеланиях и требованиях.

Представитель ЧОО «АЛЕТ»: Пожелание и требование можно сказать одно: мы должны позаботиться о людях, которые будут находиться на посту. Поскольку они будут находиться продолжительное время, а именно сутки, мы должны обеспечить им нормальные условия для несения службы, чтобы они могли отдохнуть нормально и в нормальных условиях принять пищу. Мы заходили в помещения охраны. Во-первых, там сверху идет дождь, на стенах – плесень. Если мы посадим человека в такое помещение на сутки, он заработает туберкулез. Т.е. в помещениях необходим ремонт, нужно реанимировать систему видеонаблюдения, восстановить освещение, т.е. элементарные вопросы, которые нужно решать, чтобы создать человеческие рабочие условия. Больше никаких сверх-требований мы не предъявляем.

Председатель: У нас вместе с Олегом Евгеньевичем была предварительная встреча с Шульгиным. Он готов открыть нам помещения до момента получения нами зарегистрированных уставных документов на новое юридическое лицо, но эти помещения нужно будет отремонтировать, т.к. они находятся в ужасном состоянии, купить туда калориферы. На нижнем этаже украдена видеокамера, как сказал Шульгин С.М., она исчезла после 10 декабря 2011г. Т.е. видеокамера, сломанные ворота на верхнем этаже – все это сейчас будут наши затраты.

Пока у нас нет зарегистрированного юридического лица, мы будем заключать трехсторонний договор: с одной стороны ООО «Фирма «ФАП-94», с другой ЧОО «АЛЕТ» и с третьей я, Черняева И.В., как гарант оплаты услуг, предоставляемых охранной фирмой. Если вы не будете платить деньги, то все это будет на мне, потому что Шульгин С.М. уже сказал мне, что люди из охраны будут пользоваться водой и светом. На что я ему ответила, что все вопросы будут решаться в порядке поступления избранным на этом собрании Правлением. Вопросы еще есть к охране?

Чебурков А.В.(бокс 182): Вы, Ирина Витальевна, сказали, что Сергей Михайлович «готов», а где гарантии того, что когда дойдет до дела, он не откажется от своих слов?

*В зале началась дискуссия относительно того, что Шульгин С.М. вполне может отказаться от своих слов, т.к. такое уже не раз было...*

Председатель: По крайней мере, то, что он обещал мне, он делает.

Вот задали вопрос: обращался ли Шульгин в милицию? У нас еще, со слов Шульгина, пропал и снегоуборщик. Мне он ответил, что в милицию не заявлял, т.к. считает это бесполезным. А то, что он должен был это сделать...он многое должен был...

Реплики из зала: Шульгин С.М. считает помещения охраны своими, с какой стати он нам их передаст, он говорит одно, а делает другое...мы сейчас разойдемся, а он опять не пустит охрану и все останется по-прежнему...какие могут быть предприняты действия, чтобы обезопасить себя от этого?

Представитель ЧОО «АЛЕТ»: Это легитимное собрание, и если мы заключим договор, а Сергей Михайлович не будет пускать нас в эти помещения, мы можем прийти вместе с участковым, вскрыть эти помещения и вставить свои замки...

Председатель: Я говорю вам, что он дал слово, что их откроет, а до этого все обязательства передо мной он выполнил...

Шалтырев А.П.: Мы не смогли после прошлого собрания добиться, чтобы Сергей Михайлович открыл нам помещения охраны только потому, что не было решения собрания о том, чтобы поручить Правлению распоряжение и пользование этими помещениями, которые являются помещениями общего пользования. Сегодня мы обязательно следующим вопросом, у нас в повестке дня это 10-ый вопрос, этот вопрос поднимем, проголосуем, внесем в Протокол и будем иметь возможность действовать через суд. Я тоже не верю Шульгину С.М. на слово...

Реплики из зала: А как скоро у нас будет охрана?

Председатель: Как только мы в помещениях охраны сделаем ремонт, т.е. мы завтра с кем-нибудь из Правления пойдем к нему, он открывает нам помещения, мы делаем ремонт и сразу сажаем охрану. С нашей стороны это будет первый вопрос, которого мы будем добиваться. Следующий вопрос – включить свет в боксах и, уже дальше, все остальные вопросы.

Говорим «Спасибо» Олегу Евгеньевичу и отпускаем его.

Шалтырев А.П.: поверьте моему впечатлению, это очень порядочные люди, и то, как они вели себя на встрече с Шульгиным С.М. в декабре и то, как они себя повели после...очень большое спасибо Олегу Евгеньевичу и его руководителю Игорю Михайловичу...

Председатель: Переходим к восьмому вопросу:

### **VIII. Установление размеров и порядка обязательных платежей и взносов.**

Председатель: слово Яковлевой И.А.

Яковлева И.А.: Согласно ведомости генерального директора ООО «Фирма «ФАП-94» Шульгина С.М., в сезоне 2011-2012г.г. с одного бокса в месяц требуется на оплату тепла – 205 руб., электроэнергии – 172 руб., охрана и остальные платежи еще 550 рублей.

При этом все знают, что охрана у нас снята с 05 декабря 2011г., электроэнергия в боксах и основное освещение в проездах отключены с 21 декабря 2011г. и тепла у нас нет с 01 марта 2012г. При помощи несложных вычислений, которые я сейчас не стану приводить, т.к. такая информация не очень хорошо воспринимается на слух, но кого это интересует, тот может подойти и проверить их, было подсчитано, что за декабрь 2011г. мы должны были бы оплатить сумму 1000 рублей с бокса, за январь и февраль 2012г. выведена сумма 800 рублей за месяц, за март и апрель 2012г. – 600 рублей в месяц. Если нам все-таки удастся получить от г-на Шульгина С.М. реальную информацию по фактическим затратам за этот период, мы постараемся сделать корректировку. Пока г-н Шульгин показал нам информацию за один единственный месяц, на основании которого никак нельзя сделать вывод о фактических затратах, т.к. показательным периодом с точки зрения затрат является один год, что и подтвердил представитель Управы на собрании в Управе, которое состоялось в начале апреля 2012г.

С мая месяца мы начинаем оплачивать по 1 600 рублей в месяц с гаражного бокса, независимо от того, кто сколько до этого уже оплачивал. Эта сумма была озвучена еще на прошлом собрании 10.12.11г. и рассчитана Алексеем Петровичем опять же, исходя из той ведомости, которую составил Шульгин С.М., но с учетом того, что за офисные помещения, а также помещения моек и шиномонтажа г-н Шульгин С.М. платит сам. Все расчеты имеются, кого интересует, может подойти и ознакомиться с ними.

Каждый должен просчитать свои платежи и, если в декабре – апреле вы оплатили меньше, чем я озвучила раньше, доплатить до этих сумм. А с мая мы все должны начать платить по 1 600 руб. в месяц.

Теперь про вступительные взносы. Перед этим собранием мы собирались инициативной группой и подсчитали, что было бы хорошо, если бы вступительный взнос составил бы 2 000 рублей. Эти деньги будут потрачены на различные нужды нашего ГК, такие, например, как ремонт помещений охраны, юридическую помощь в регистрации ГК, бухгалтерскую программу и т.п.

Реплики из зала: может нам сначала отремонтировать крышу, а потом уже помещения охраны?...когда и куда нужно оплачивать?...а если мы уже оплатили Шульгину С.М. (Фирме «ФАП-94»), что нам делать?

Шалтырев А.П.: У меня есть небольшой комментарий к этим суммам, который возможно позволит снять некоторые вопросы.

Во-первых, наше сегодняшнее собрание началось с отчета Шульгина С.М., который озвучил нам некие суммы, из которых следует, что сумма всех затрат составляла, если поделить на 244 бокса за 2009г. – 1 416 рублей, за 2010г. – 1 368 рублей, а за 2011г. – 1 437 рублей, это по фактически произведенным затратам, и это он сам сказал и сам написал. Т.е. тогда, когда я, к декабрьскому собранию, считал 1 500 рублей в месяц, я грубо не ошибся. Теперь, за то, что мы не имели в декабре охраны, с 21 декабря не имели света, а с марта тепла, и поскольку суммы в его ведомости, он сам же произнес, ежемесячно взимались. Мы все это посчитали и предлагаем вам, чтобы нам потом как-то с ним расхотиться, не ему платить, а вновь созданному Правлению. Потому что он от своих претензий все равно не откажется, и по факту ООО «Фирма «ФАП-94» до апреля являлась управляющей компанией.

Теперь, что касается неплатежей. За последние три года он впервые назвал суммы затрат, хотя это и не подтвержденные суммы. Правильно говорили на прошлом собрании, давайте, пока нет судебного решения, про неплательщиков не говорить. Вот я уже заплатил за все прошлые годы по 1500 рублей в месяц и предлагаю всем остальным по совести тоже оплатить. А что касается Сергея Михайловича, то у него сумма за эти три года по разным его документам довольно сильно не сходится! Один миллион сто тысяч разница по другим его же отчетам! Поэтому, давайте осторожнее с неплательщиками...

Председатель: И еще такой вопрос: все отнеситесь к платежам очень серьезно. Сергея Михайловича вызывали в МосГорТепло. У него задолженность по нашим расчетам 110 тыс. рублей, по его – 117 тыс. рублей. Этот долг в 110 тысяч мы должны с вами напрямую МосГорТеплу оплатить.

Мы с Алексеем Петровичем не поленились и проехали в МосЭнерго, в МосГорТепло. Ему дали срок до конца месяца. Если он, или мы с вами, т.к. он говорит, что у него денег на счетах нет, не оплатит, то к нему приедет коллекторская фирма по выбиванию долгов, и он будет вынужден отказаться от тех мощностей, которые сейчас он имеет. А чтобы нам потом подключить эти мощности, это опять наши с вами деньги. Поэтому, это мое такое мнение, долги мы должны погасить напрямую, минуя «ФАП-94», МосГорТеплу... И все платежи будут проходить только официально.

Вопрос из зала: а кто уже заплатил?

Председатель: я, также как и Вы состою в «плательщиках», я ежемесячно, включая апрель месяц, платила 1 980 рублей, но я считаю так: кто не доплатил до суммы декабря месяца в 1000рублей, января-февраля 800 рублей и марта-апреля 600 рублей, должен доплатить, но уже нам новому Правлению. И с мая месяца, независимо от того, переплатили вы или недоплатили, начать платить по 1 600 рублей в месяц; с мая месяца начинаем все с нуля!

Вопрос из зала: а мы вообще планируем перезаключать договора с МосГорТеплом, МосЭнерго и т.д.?

Председатель: Обязательно! Мы специально с Алексеем Петровичем ездили и все узнавали, но это займет не месяц и не два месяца, а может, до полгода. И если в МосГорТепло возможно получится быстрее, но в МосЭнерго у нас возникают сложности, т.к. Сергей Михайлович в Управе сказал, что он мощности делить не будет.

И еще, кто поставил у себя в боксах счетчики, считайте, что вы их поставили только для себя. Вы пользуетесь общим имуществом, которое потребляет электричество, ходите по дорожкам, которые убирают дворники и должны наравне со всеми оплачивать эти затраты. И вообще, там не все так просто и так легко – Сергей Михайлович все запустил...

Реплики из зала: конечно, нужно начать оплачивать всем вместе с мая по 1 600 рублей, но также необходимо, чтобы все собственники принесли копии старых платежек (квитков оплаты), чтобы можно было понять, кто и сколько платил, для последующего перерасчета...нужно заняться ремонтом крыши, а то она совсем разрушится...Шульгин все развалил...нужно собирать целевой взнос на ремонт крыши...

Председатель: Ставлю на голосование вопрос:  
оплата с мая 2012г. – 1 600 рублей в месяц для всех,  
за декабрь 2011г. – 1 000 рублей, для тех, кто не платил,  
за январь и февраль 2012г. – 800 рублей, для тех, кто не платил,  
за март-апрель 2012г. – 600 рублей, для тех, кто не платил,  
вступительный взнос для всех – 2 000 рублей. Кто за это предложение, прошу голосовать

За	Против	Воздержались
122	4	5

**Решили:**

- Установить суммы оплат (доплат) за периоды с декабря 2011 г.: 1000 руб. (декабрь 2011), по 800 руб. (январь, февраль 2012), по 600 руб. (за март, апрель 2012),
- установить для всех сумму оплаты 1600 руб., начиная с мая 2012 г.,
- установить вступительный взнос в гаражный кооператив – 2000 руб.

Реплика из зала (Трафимов С.В. бокс 234): ситуация сейчас такая: быть или не быть гаражу, и нужно увеличить ту сумму в 2 000 рублей до 5 000 рублей, ее все заплатят, поверьте, которые точно смогут покрыть все необходимые затраты...

Шалтырев А.П.: Сергей, мы имеем примерное представление, кто и сколько заплатил за декабрь, январь и февраль, Шульгин С.М. такие данные представлял. Если люди заплатят, хотя бы исходя из тех сумм, которые мы озвучили с декабря по апрель, то сумма, которая наберется, сможет в два, три раза покрыть тот долг, который нам надо погасить за тепло и электричество. Поэтому мы вас и просим, по совести заплатить, эти деньги не исчезнут. Но нам нужно срочно набрать определенную сумму. А целевой взнос, правильно человек говорит, нужно целевым образом и расходовать.

Есть два способа оплаты: либо наличный, либо безналичный. По наличному способу Ирина Витальевна, как только будет открыто помещение охраны, лично сядет и будет принимать взносы. По второму способу, безналичному: пока у нас нет расчетного счета нашего кооператива, мною заведен личный счет, куда положены ваши 74 850 рублей, собранные в прошлый раз на охрану. Я готов его опубликовать. И если кому-то неудобно лично приезжать для сдачи взносов, это единственный способ, до тех пор, пока новое юридическое лицо не будет зарегистрировано. Если есть еще какие-то предложения, пожалуйста. А счет карты будет опубликован на нашем сайте в интернете.

Вопрос из зала: можно узнать, при наличной оплате какие документы будут выдаваться на руки?

Председатель: приходник с моей подписью и будет вестись платежная ведомость, в которой будете расписываться вы.

Вопрос из зала: планируете ли вы как-то с неплательщиков получать долги за прошлые периоды?

Яковлева И.А.: Мы уже говорили, про тех, кто платил и кто не платил, но видимо, нужно повторить еще раз: мы смогли прикинуть, т.е. просчитать приблизительно суммы, которые мы с вами должны были бы оплатить с декабря 2011г. по апрель 2012г., а также вывести ту сумму, которую мы будем оплачивать с мая. Для того чтобы понять, какие суммы мы должны были бы платить за те, дальние периоды необходимо провести работу с документацией, в т.ч. бухгалтерской, вашими платежками и, только после этого можно будет сделать перерасчет.



Председатель: У меня есть информация от г-на Шульгина С.М. по всем задолженностям с 2008 по 2011 год. Но поймите, юридически по старым задолженностям мы ничего с вами сделать не сможем. Мы только можем попросить: раз вы не хотели платить деньги на счет г-ну Шульгину, мы просим вас определить для себя сумму, какую вы можете внести на наш расчетный счет или же оплатить наличными. Вот когда у нас будет зарегистрировано юридическое лицо, тогда мы сможем требовать от неплательщиков оплаты через суд.

Вы не думайте, что неплательщикам у нас будет легко жить. Это я вам гарантирую!

Вопрос из зала: можете ли вы озвучить сумму, которую вы считаете справедливой за прошлые периоды?

Шалтырев А.П.: точные суммы озвучить сейчас не представляется возможным, но можно ориентироваться на те суммы, которые озвучил сам Шульгин С.М.: за 2009г. – 1 416 рублей, за 2010г. – 1 368 рублей, а за 2011г. – 1 437 рублей.

Яковлева И.А.: Были вопросы кому, куда оплачивать. Наш сайт все знают? [www.NP-VORONEZH.RU](http://www.NP-VORONEZH.RU) – вся информация, в т.ч. о расчетном счете, на который нужно платить, будет там. Для тех, у кого нет доступа к сайту, информация будет вывешена на воротах. Чем быстрее вы оплатите, тем быстрее мы сможем с этими деньгами уже что-то сделать. Также на сайте и на воротах будут вывешены телефоны членов Правления, чтобы вы могли обращаться за какими-то разъяснениями.

Еще мы планируем на верхнем и на нижнем этаже рядом с воротами повесить почтовые ящики, в которые мы просим вас бросать ксерокопии квитанций об оплате и других документов, подтверждающих оплату, чтобы можно было вести учет платежей, и подтвердить или опровергнуть ту информацию, которую дал Ирине Витальевне по платежам г-н Шульгин.

Уже завтра Ирина Витальевна с 19:00 до 21:00 планирует принимать наличную оплату в комнате охраны на верхнем этаже.

Вопрос из зала: Алексей Петрович говорил, что с прошлого собрания осталось около 70 тыс. рублей, можем ли мы использовать эти деньги на то, чтобы организовать охрану?

Председатель: И можем, и будем использовать.

Председатель: Пошли дальше по другим вопросам: 9-ый вопрос «Целевой взнос на ремонт кровли» – самый больной вопрос на сегодняшний день!

Шалтырев А.П.: Ирина Витальевна, а можно 9-й и 10-й вопросы переставить местами, потому что 10-й вопрос короткий, но его нужно обязательно проголосовать.

Председатель: Хорошо, меняем местами вопросы и тогда сейчас рассматриваем вопрос:

## **IX. Использование общего имущества.**

Шалтырев А.П.: В общее имущество входят помещения, которые используются для обслуживания более чем одного помещения, находящегося в собственности. У нас это щитовые, все проезды, тепловые пункты, вся инфраструктура гаражного комплекса, комнаты охраны. И необходимо поставить на голосование вопрос о том, чтобы доверить избранному Правлению право определять порядок использования общего имущества, включая помещения охраны, и дать возможность через суд доказывать это право.

Председатель: Прошу проголосовать за то, чтобы доверить избранному Правлению право определять порядок использования общего имущества в гаражном Комплексе, включая помещения охраны

За	Против	Воздержались
131	0	0

Реплики из зала: нужно запретить Шульгину мойку...как Шульгин будет оплачивать свое имущество...

Шалтырев А.П.: Вопрос о том, как Шульгин будет оплачивать свое имущество, пока никак не решен. Он даже не собирается за свои боксы платить!

Чернышева В.А. (бокс 195): На протяжении ряда лет мы все оплачивали его гаражные боксы, мойки и шиномонтаж. Почему ставится вопрос по оплате к неплательщикам и не ставится вопрос к Шульгину?

Яковлева И.А. (бокс 132): К сожалению, Ваш вопрос, Валентина Александровна, несколько преждевременен, т.к. до тех пор, пока у нас нет зарегистрированного юридического лица, мы не можем предъявить никаких претензий Шульгину через суд. Но то, что это не справедливо, согласны, наверное, все.

Председатель: Время у нас ограничено, давайте переходить к следующему вопросу:

#### **X. Целевой взнос на ремонт кровли.**

Шалтырев А.П.: Постараюсь коротко. Существовало много разных предложений, но самое правильное, на мой взгляд, предложение озвучил представитель Управы на одном из собраний в Управе. И, я думаю, он мог бы это повторить.

Шульгин С.М., как генеральный директор ООО «Фирма «ФАП-94» обязан как застройщик в течение гарантийного срока ремонтировать крышу за свои собственные средства, не привлекая наши средства. Но для того, чтобы реализовать это наше право нам понадобится дорогостоящая экспертиза, потом судебные разбирательства и т.д. Есть другой вариант: собраться сейчас самим, отремонтировать крышу, а сумму затем предъявить ему в качестве иска для погашения. И, если вы за этот вариант, то стоит обсудить сумму, которую нам необходимо будет собрать на ремонт, а если против, тогда будем сидеть и ждать, когда Шульгин С.М. что-то сделает...

Председатель: У нас на собрании присутствует владелец гаражного бокса 243 Зырянов Геннадий Клементьевич. Предлагаю его заслушать о ремонте кровли.

Зырянов Г.К.: Я могу сказать, что гараж у меня течет очень сильно, поэтому я выступаю как заинтересованное лицо, в первую очередь. Вода надоела. Я могу предложить фирму, с которой я сотрудничаю по основному месту работы. Приблизительная стоимость ремонта 270 рублей за квадратный метр.

Председатель: Сумму мы просчитывали, получается где-то около 3-х миллионов рублей.

Крамаров А.В. (бокс 031): Я в свое время укладывал эту крышу. Там пирог следующий: панели перекрытия пустотные, сверху выравнивающая стяжка, далее два слоя 40мм толщины панели из мин.ваты в полиэтилене, далее бетонная стяжка с арматурной сеткой, по-моему ячейки 100 или 110, дальше уже покрупнее. Но самое интересное, что грибочки вентиляционной системы срублены и дырки закрыты, т.е. вентиляция просто разрушена. Вы можете конопатить крышу сколько угодно, но вся вода, которая уже внутри, она будет внутри. И машины у вас будут гнить. Восстанавливать нужно систему вентиляции.

Председатель: Систему вентиляции мы будем восстанавливать обязательно! 03 сентября нам назначена проверка пожарной безопасности. Будет проверяться и вся вентиляционная система и вся пожарная. Как бы мы не хотели, но нам придется приводить все в порядок, иначе наш гараж закроют.

Крамаров А.В. (бокс 031): И еще одно дополнение: укладка панелей мин.ваты шла в сумасшедший ливень, и все панели конечно же пропитались водой.

Шалтырев А.П.: Самое главное, что Вы подтвердили, что Вы видели, и что по проекту пустотные плиты, которые не рассчитаны на нагрузку. Есть, наверняка, в зале проектировщики, проверьте меня: пустотные плиты не рассчитаны на нагрузку и, согласно проекту, заезд грузового транспорта точно запрещен и легковой ей противопоказан. А вот есть экспертиза, которая в Управе тоже есть, и у нас будет возможность с ней познакомиться, где указана нагрузка 300 кг на кв. метр указана нагрузка. Так это, возможно, средняя

нагрузка, а машина, которая опирается четырьмя колесами, создает давление на единицу поверхности существенно больше среднего.

Крамаров А.В. (бокс 031): И еще одно немаловажное дополнение: если вы обращали внимание, на потолках обеих этажей имеются продольные трещины. Опять же осень, дикий ливень, еще до монтажа потолков, и ночью прихватил мороз. Я не успел с перфоратором пробить отверстия, и вся вода, которая была в пустотах, порвала плиты. Поэтому по этой крыше на цыпочках ходить надо, а не то, что машины ставить.

Шалтырев А.П.: Это как раз иллюстрация к тому, что некоторые предлагают устроить эксплуатируемую крышу и на ней деньги зарабатывать... Для того, чтобы устроить эксплуатируемую кровлю, понадобятся средства на порядок большие, не по 13 тысяч, а, возможно, тысяч по 100 с бокса!

Председатель: Сейчас, я думаю, может быть только одно предложение: сейчас нам хорошенько подумать, сделать все своими средствами, а потом уже возместить через суд.

Шалтырев А.П.: Вот Юрий Алексеевич (*Зябкин*) меня немножко поправил. Как практикующий адвокат, он говорит, что экспертиза нам все равно понадобится потому, что Шульгин С.М. будет оспаривать стоимость ремонта.

Зябкин Ю.А.: Позвольте, я еще раз поясню: ремонтировать крышу надо однозначно. Шульгин С.М. этого делать не будет, поэтому придется делать самостоятельно. Другое дело, что законодательно, у нас есть возможность в судебном порядке предъявить ему впоследствии подтвержденные наши расходы в виде ущерба причиненного имуществу уже созданного и зарегистрированного юридического лица – гаражного кооператива. Поэтому, разумеется, этот вопрос по времени еще будет распределен. Но возможность заявить о причиненном ущербе у нас будет 3 года с момента, когда начнутся ремонтные работы, это срок исковой давности по нашему гражданскому законодательству.

*В зале происходит бурное обсуждение услышанной информации. Основная идея, что ремонт крыши, безусловно, делать нужно, но также нужно грамотно продумать, каким образом возместить затраты на ремонт с ООО «Фирма «ФАП-94» - организации, допустившей грубые нарушения при строительстве, а также эксплуатации кровли.*

Председатель: Ориентировочная сумма, которая нужна на ремонт крыши это где-то 13 тысяч рублей с гаражного бокса, исходя из расчета стоимости ремонта 3 млн. рублей.

Вопрос из зала: 13 тысяч это со всех или только с владельцев гаражей на верхнем этаже?

Председатель: Со всех. Сегодня внизу не течет, а завтра тоже потечет... Поэтому делать надо всем!

Мельникова Т.Н. (боксы 070, 079, 090): 13 апреля я была в гараже с Валеевым Максимом. Спрашиваю, откуда-то течет просто потоп воды, как будто фонтан где-то бьет. Пойдем, посмотрим. От моего 90-ого бокса отходим вглубь, и где-то на расстоянии трех-четырех боксов прямо в чей-то бокс с мой кулак льется струя воды. Он мне говорит: давай, я покажу тебе напротив бокс Шульгина. Бокс был открыт, мы зашли. Вода там стояла по щиколотку. И это нижний этаж! Это уже фундамент! Вы представляете, что творится! Надо срочно сдавать деньги и срочно ремонтировать!

Шалтырев А.П.: И это не единственное, что нам придется делать. Я своими глазами видел, как из системы отопления вынимаются вентили! Они уже не на резьбе, и уже не работают! Нашу систему отопления и вентиляции довели до того, что они неработоспособны! Я своими глазами видел, как в щитовой нашего гаража вода стоит по щиколотку, и войти туда можно только по поддонам! Как электрик на это смотрел и как он работал, я бы не вошел в это помещение для работы!

Председатель: Когда рассчитывали взнос на ремонт крыши считали все 244 гаражных бокса, но похоже, Шульгин со своими боксами участвовать не будет.

Яковлева И.А.: Давайте, тогда по 15 тысяч рублей собирать!

Председатель: Поступило два предложения 13 тысяч и 15 тысяч. Ставлю на голосование первое предложение: 13 тысяч рублей

За	Против	Воздержались
131	0	0

Реплика из зала: нужно установить срок сдачи целевого взноса на ремонт крыши...

Шалтырев А.П.: Если исходить из того, что июнь месяц у нас, как правило, дождливый, а ремонт нужно проводить в сухое время года. Надо чтобы к июлю деньги уже были, и договор уже был заключен. Значит, срок нужно установить 01 июня, максимум 10 июня.

Председатель: Ставлю на голосование срок сдачи целевого взноса на ремонт крыши до 10 июня 2012г. Прошу голосовать

За	Против	Воздержались
131	0	0

**Решили:**

- Собрать целевой взнос для экспертизы и проведения ремонта кровли в размере 13000 руб. с каждого гаражного бокса.

- Установить срок сдачи целевого взноса на ремонт кровли – 10 июня 2012 г.

Председатель: Теперь мы можем перейти к вопросу:

## **XI. Разное**

Шалтырев А.П.: Сейчас хотелось бы предоставить слово представителю Управы, Виталию Александровичу Фролову, к которому у меня есть свой конкретный вопрос по земельным нарушениям. Как нам его можно было бы разрешить.

Председатель: Виталий Александрович, Вам слово.

Представитель Управы Фролов В.А.: Меня зовут Виталий Александрович, я главный специалист Управы Орехово-Борисово Южное.

Что хотелось бы сказать по собранию: первое, что хотелось бы, чтобы протокол в полном объеме был сделан, не три строчки, а полностью. Диктофон есть, переслушайте и запишите, пожалуйста. Отметьте, то, что Сергей Михайлович все-таки покинул наше собрание. Это обязательно. На какой минуте можете даже написать, для дальнейшей нашей всей работы.

В дальнейшем Администрация района готова оказать всяческую помощь и всяческое содействие собственникам, новому председателю, инициативной группе, которая все-таки объединилась и дошли до этого момента, когда уже пришли к каким-то общим решениям.

По нарушениям земельного законодательства объясню, то, что Департаментом природопользования, главным инспектором выписано предписание об устранении нарушений в части того, что часть забора находится на территории природного комплекса. Т.е. за границей землеотвода, который предоставлен ООО «Фирма «ФАП-94». Его необходимо демонтировать. Если не демонтировать, то это штраф порядка 300 тысяч рублей. Этого не делается, потому что мы это все сдерживаем до поры до времени, пока. Потому, что все эти деньги в дальнейшем лягут на ваши плечи.

Председатель: Извините, мы еще поспорим, потому что это не наша вина, а ООО «Фирма «ФАП-94».

Представитель Управы Фролов В.А.: Все штрафы, которые мы бы сделали в данный момент за последние полгода на ООО «Фирма «ФАП-94», они бы распределились на ваши плечи. Мы этого не делаем, потому что ситуация и так накалена до предела.

Еще хотелось бы отметить, если сейчас гараж до ума не довести, то в следующем сезоне уже эксплуатация просто прекратится. Поэтому я на собрании был сам, сам все видел. Я курирую вопросы гаражно-строительного хозяйства, и всячески буду помогать и контролировать, в том числе и всю деятельность председателя, которого вы выбрали.

Вопрос из зала: так что в итоге с забором?

Председатель: Забор надо убирать, однозначно. Но Шульгин С.М. не дает его убирать, потому что он кричит, что это его собственность.

Вопрос из зала: забор нужно демонтировать, чтобы его вообще не было или в рамках каких-то отведенных границ?

Представитель Управы Фролов В.А.: Объясняю: все заборы, все работы по замене крыш у нас должны делаться при наличии разрешений на производство работ и проектов.

Вопрос из зала: так проект присутствовал или его не было?

Представитель Управы Фролов В.А.: я с ходу не отвечу на этот вопрос. Но чтобы не быть голословным, после регистрации вами юридического лица, я могу вызвать инспекторов, специалистов природопользования, которые уже на месте, по своим калькам, скажут, где красные линии проходят по территории природного комплекса, а где их нет. И уже тогда будем принимать решение по сносу. Если мы его снесем просто так, то будут претензии со стороны «ФАП-94».

Еще я хотел дать вам совет. Любая стоянка, любой кооператив это сложные взаимоотношения многих людей. Все работают в разных структурах и жизненная позиция тоже, соответственно, различна. Неплательщики имеют место быть на любой стоянке, поэтому, когда вы говорите о какой-либо сумме, делайте запас. Потому что практика показывает, 20% людей не платят, выбивать с них деньги можно, шлагбаум с карточками ставить, блоками заставлять, но такой факт, что люди не платят, это есть. Это рекомендация.

Председатель: Спасибо, Виталий Александрович.

Шалтырев А.П.: Есть еще один важный вопрос, который нам необходимо обсудить. При передаче управления, предыдущая управляющая и эксплуатирующая организация должна передать всю документацию. Давайте тогда проголосуем, чтобы установить какой-то срок для этого. Например, в течение одного, максимум двух месяцев после регистрации нашего юр. лица потребовать от ООО «Фирма «ФАП-94» передачи соответствующей документации вновь созданному юр. лицу.

Реплика из зала: максимум неделя...давайте месяц сделаем...десять рабочих дней...

Председатель: давайте проголосуем кто за то, чтобы обязать ООО «Фирма «ФАП-94» в течение месячного срока с момента регистрации нашего юр. лица передать всю проектную и эксплуатационную документацию гаражному кооперативу

За	Против	Воздержались
130	1	0

**Решили:**

**Обязать ООО «Фирму «ФАП-94» в месячный срок с момента регистрации гаражного кооператива передать всю проектную и эксплуатационную документацию гаражному кооперативу.**

Шалтырев А.П.: И еще вопрос, почему-то он остался напоследок. По поводу оплаты Председателя и бухгалтера. По бухгалтеру: есть предложение **Шаповалова Галина Павловна**, мы еще на прошлом собрании имели ее в виду, как возможного бухгалтера. И она

не возражает. Возможно, есть еще какие-то предложения? А Ирина Витальевна – избранная председателем кооператива - просит ей установить зарплату.

Реплики из зала: Ирина Витальевна, какая сумма Вас устроит..., какую Вы хотели бы зарплату, чтобы она Вас устраивала... чтобы Вам работалось хорошо...

Председатель: ну, чтобы вас не ущемлять и себя не ущемлять, и быть честной, ну, наверное, 35 тысяч рублей в месяц минус подоходный налог.

Реплики из зала: нормально...прекрасно...замечательно...

Председатель: Поработаем, поживем, увидим, но я сразу говорю, что зарплату я буду получать только с того момента, когда мы все приведем в порядок. Будет у нас декабрь месяц, значит с декабря, будет у нас ноябрь месяц – значит с ноября.

Шалтырев А.П.: Я напоминаю, что зарплатный фонд в расчете суммы взносов в 1 500 рублей с бокса в месяц фигурировал 75 тысяч рублей на всех, а это значит, что сюда входят Председатель, бухгалтер, еще нам придется нанимать дворника, электрика, энергетика и, возможно, сантехника. И, возможно, 35 тысяч будет многовато, потому что мы тогда не уложимся в 75 тысяч на всех. Зарплату бухгалтера, поскольку это совместительство, мы обговаривали, что это может быть тысяч 15, максимум 20. Поэтому думайте, возможно, нужно сделать Ирине Витальевне зарплату поменьше.

Председатель: Я честно говорю, за меньшее я работать не буду. Потому что ответственность на мне лежит очень большая, дураков бесплатно работать нет, я и так иду на полгода на уступки – только с момента приведения всего в порядок.

Шалтырев А.П.: Я просто хотел сказать, что если мы не уложимся, нам придется пересматривать сумму в 1 600 рублей в месяц в большую сторону.

Председатель: Я тоже хотела сказать, что в июле у нас поднимается стоимость электроэнергии, и в сентябре электроэнергия будет поднята, возможно, и тепло под вопросом. Но я вас прошу отдать принятие решения о пересмотре суммы платежей в компетенцию Правления, чтобы нам вас каждый раз по этому поводу не собирать на собрание.

*В зале продолжается бурное обсуждение фонда заработной платы и зарплаты Председателя.*

Яковлева И.А.: Ирина Витальевна, чтобы снять все вопросы, озвучьте, пожалуйста, что является критерием того, что все приведено в порядок, и Вы можете получать зарплату.

Шалтырев А.П.: В соответствии с Уставом, работодателем для Председателя является Правление. Позвольте тогда вынести вопрос об этих критериях на голосование Правления.

Зябкин Ю.А.: Вообще-то, Председатель у нас будет официально действовать с момента заключения трудового договора или контракта. В силу действия нашего трудового кодекса, бесплатный труд запрещен. Поэтому, если человек принят на какую-то должность и осуществляет некоторые полномочия в рамках этой должности, он должен получать заработную плату.

Яковлева И.А.: Из сказанного мы можем сделать вывод, что если Ирина Витальевна официально у нас в ГК принимается на работу Председателем, то какую-то минимальную заработную плату мы должны ей положить. Значит нужно решить какая минимальная зарплата у нее должна быть.

Зябкин Ю.А.: Минимальная зарплата у нас установлена законом.

Председатель: Я вам еще раз официально говорю, пока не наведу порядок, я зарплату даже минимальную получать не буду. Это мое слово.

Шалтырев А.П.: Тогда у Вас, Ирина Витальевна, остается только один способ: получить минимальную зарплату, расписаться и вернуть ее в качестве благотворительного пожертвования.

Председатель: Значит установленная законом минимальная оплата труда. Ставим вопрос на голосование установить Председателю с момента регистрации кооператива – минимальную заработную плату, с момента приведения в порядок вопросов эксплуатации гаража – заработную плату 35 тысяч руб.:

За	Против	Воздержались
111	8	12

**Решили:**

**- установить Председателю с момента регистрации кооператива установленную законом минимальную заработную плату, с момента наведения порядка с эксплуатацией гаражного комплекса – установить заработную плату Председателю кооператива 35 тыс. руб. в месяц.**

Председатель: Вопросов больше нет?  
Тогда всем спасибо. Собрание считаем закрытым.

**Председатель собрания**

**Черняева И.В.**

**Секретарь собрания**

**Яковлева И.А.**