

ПРОТОКОЛ № 2

**очередного общего собрания членов ТСН «Гаражный комплекс Международная, 21»
по адресу: г. Москва, ул. Международная, дом 21
в форме очно-заочного голосования**

г. Москва

14 февраля 2020 г.

Адрес проведения собрания очной встречи для обсуждения вопросов повестки дня:
Москва, Тетеринский пер., д.18 стр.2, 2 этаж, аудитория №4.

Порядок и сроки проведения собрания: 14 февраля 2020 года в 19:00 - обсуждение вопросов повестки дня на общем Собрании членов ТСН в форме совместного присутствия.

В период с 14 февраля 2020 по 31 марта 2020 года - голосование по подписным листам.

Форма проведения Собрания: очно-заочное голосование.

Собрание инициировало Правление ТСН «Гаражный комплекс Международная, 21»

Присутствовали и приняли участие в голосовании: члены ТСН и их представители.

Приглашенные лица: Магомедов Арсен Магомедгабибович, представитель ИП МАГОМЕДОВ АРСЕН МАГОМЕДГАБИБОВИЧ

Общее собрание ТСН «Гаражный комплекс Международная, 21» (Собрание) прошло 14 февраля 2020 года в семь часов вечера, по адресу: Москва, Тетеринский пер., д.18 стр.2, 2 этаж, аудитория №4.

Присутствовало 49 членов ТСН.

Собрание носило отчетно-итоговый характер по результатам 2019 года, и ознакомительный в плане представления информации о перспективах и путях развития и устранения проблем гаражного комплекса.

Председателем общего собрания был единогласно избран Председатель ТСН «Гаражный комплекс Международная, 21» Криков Игорь Николаевич. Председатель собрания представил повестку собрания (ранее опубликованную на сайте ТСН http://mezhd21.ucoz.ru/load/dokumenty_obshhikh_sobranij/povestka_sobranija_chlenov_tsn_gk_mezhdunarodnaja_21/1-1-0-14 и информационном чате). Предложений по изменению повестки собрания не поступило и Собрание прошло в соответствии представленной повесткой.

В соответствии с первым пунктом повестки собрания «Финансовый отчет за 2019 год» был заслушан отчет Ревизионной комиссии (ранее опубликованный на сайте ТСН http://mezhd21.ucoz.ru/index/finansovaja_otchetnost/0-2). Ревизионная комиссия не обнаружила серьезных злоупотреблений и недостатков в обслуживании паркинга. Документы по подавляющему большинству сделок предоставлены в полном объеме, при этом они оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

В ходе состоявшегося обсуждения:

- Председатель ТСН «Гаражный комплекс Международная, 21» Криков Игорь Николаевич отметил, что, по мнению Правления ТСН, отчет Ревизионной комиссии составлен объективно, с анализом и проверкой финансовой документации и сравнением цен на соответствующие виды работ и услуг в целом по рынку. В отчете содержатся выводы и рекомендациями для устранения недочетов;
- члены ТСН выразили благодарность Ревизионной комиссии за проделанную работу и подготовленный подробный отчет;
- в ответ на указанное Ревизионной комиссией замечание отсутствие отчетной документации по платежам АО «Мосэнергосбыт» Председатель ТСН пояснил, что вся отчетная документация оформляется в безбумажной, электронной форме и будет продемонстрирована визуально в Личном кабинете пользователя «Мосэнергосбыт» членам Ревизионной комиссии;
- в ответ на указанное Ревизионной комиссией замечание про отсутствие оплаты в размере порядка 40 тыс. руб. за потребленную электроэнергию от подрядной организацией АО «РЖД» проводившей строительные работы в мае-июне 2019 года рядом с паркингом и подключенной к сети электропитания ТСН на указанный период Председатель ТСН пояснил, что эта проблема известна, переговоры идут и за этот вопрос персонально отвечает Мартынов Денис Александрович. Выступивший затем Мартынов Денис Александрович проинформировал присутствующих, что контролирует процесс, и оплата будет получена в полном объеме;
- в ответ на указанное Ревизионной комиссией замечание о необходимости штатной единицы электрика в паркинге Председатель ТСН пояснил, что в паркинге есть электрик, который получает официальную зарплату 10 000 руб. в месяц. Его задачей и зоной ответственности является прежде всего электрощитовая, так как согласно требованиям МОЭСК, в организации должен присутствовать электрик с необходимым допуском по работе с оборудованием, либо паркингу навязнут кабальные услуги по обслуживанию электрощитовой;
- в ответ на указанное Ревизионной комиссией замечание про отсутствие должностной инструкции электрика Председатель ТСН пояснил, что инструкция будет подготовлена в срок до 29 февраля 2020 года.

Других серьезных вопросов в ходе обсуждения отчета Ревизионной комиссии не обсуждалось.

Следующим в соответствии с повесткой собрания выступил Председатель ТСН «Гаражный комплекс Международная, 21» Криков Игорь Николаевич с отчетом о проделанной работе за 2019 год и текущем состоянии дел в паркинге. В ходе своего выступления Председатель ТСН отметил, что основными достижениями Правления в 2019 году является следующие решенные вопросы.

1. Заключение договора с АО «Мосэнергосбыт» и решение вопросов электроснабжения паркинга и электрохозяйства. Председатель ТСН пояснил, что самая большая работа в процентном соотношении за 2019 год была проделана в плане приведения в порядок электросетей, с заменой ламп внутреннего освещения

на лестничных пролетах, приведения в порядок уличного освещения, установка реле дневного света (автоматизации автоотключения и выключения освещения), замена защитных автоматов отключения в щитовой, правильным подключением системы видеонаблюдения и шлагбаумов, а также ревизии всех незаконных самоподключений.

2. Заключение договора с ГБУ «Жилищник Таганского района» на оплату 94 машиномест находящегося в их оперативном управлении. В данный момент ведется работа по урегулированию накопившейся задолженности в досудебном порядке.
3. Начало ремонта и благоустройства паркинга, в том числе:
 - a. ремонт крыши паркинга,
 - b. начало ремонта лестничных пролетов с заменой плитки;
 - c. выполнение работ по сносу разделительного бордюра во всем комплексе, ближайшее время будут на анкера установлены ограничители, которые соответствуют ГОСТу и не вредят машинам;
 - d. покраска наружных дверей и перил при входе в паркинг.
4. Установка новой системы безопасности с системой видеонаблюдения позволяющей распознавать номера машин и хранением записанного видео в облаке для контроля и диспетчеризации. До конца марта система будет введена полностью в рабочий режим. В 2020 году планируются размещение видеокамер на этажах. В текущем году будут также установлены зеркала и знаки устанавливающие безопасный режим движения внутри комплекса.
5. Заключение договоров с сотовыми операторами МТС и Теле2 на размещение базовых станций на крыше паркинга.

По вопросу поступления денежных средств Председатель ТСН проинформировал, что на данный момент собираемость денежных средств составляет 65%. При этом, если ГБУ «Жилищник» начнет вносить оплату, то собираемость составит 90%. Оставшиеся часть - это известные собственники должники и 33 машиноместа, по которым на данный момент нет данных о собственниках и отсутствует связь с ними. По этому вопросу было принято решение начать процесс получения данных об этих машиноместах из Росреестра и одновременно сдавать машиноместа в пользу погашения задолженности перед ТСН. Для решения этого вопроса в соответствии с законодательством Российской Федерации будет привлечен юрист.

Участники собрания выразили озабоченность уровнем оплаты и финансовой дисциплиной по сборам оплаты в паркинге. Было отмечено, что в ближайшее время состоятся аукционы по продаже машиномест, принадлежащих городу, и возможно ГБУ «Жилищник» постарается затянуть оплату и затем предложить разбираться уже с новыми собственниками. Председатель ТСН отметил, что отслеживает ситуацию, и в случае неоплаты ГБУ «Жилищник» ТСН будет блокировать аукцион. В целом собственники выразили неудовлетворение уровнем собираемости оплаты и мерами, принимаемыми против неплатильщиков.

По вопросу платежей на 2020 год (оставшийся период) Председатель ТСН предложил и участники Собрания поддержали решение продолжить платить 1000 руб. в месяц. В срок до 31 марта 2020 года проанализировать опыт эксплуатации паркинга в

2019 году и планируемые расходы на 2020 г. и рассчитать членский взнос на 2020 год с возможной индексацией (с последующим перерасчётом для тех, кто заплатил за весь год).

Так же был поднят вопрос о статусе мест, которые не обозначены номерами (12 мест) и которые являются общедолевой собственностью. Чтобы не создавать опасных прецедентов, было принято решение эти места блокировать для паркования. Изучается вопрос о предназначении этих мест и необходимости их для организации противопожарных мероприятий.

До конца февраля в комплексе будут организованы инфостенды (3 штуки), где будут размещены все необходимые документы по обсуждавшимся вопросам.

В соответствии с повесткой собрания после обсуждения вопросов текущей эксплуатации паркинга Председатель собрания перешёл к вопросам финансового бюджета на 2020 год и планируемых мероприятий.

Было заслушано предложение Председателя ТСН о предоставлении льгот для социально-незащищенных категорий граждан (ветеранов войны, пенсионеров, инвалидов, участников ликвидации Чернобыльской аварии и т.д.). Предлагается размер льготы на оплату эксплуатации паркинга в размере 250 руб. ежемесячно. Было принято решение внести этот вопрос на голосование под номером 1 в подписной лист, который будет находиться на период заочного голосования до 31 марта 2020 года в диспетчерской комнате паркинга при въезде. В листе голосования будет четко сформулировано списком, на какие категории распространяется данная льгота и количество льготников по каждой категории.

Состоялось обсуждение вопроса о целесообразности оформления земельного участка под паркингом, находящегося сейчас в собственности города Москвы. Председателя ТСН пояснил, что для принятия решения об оформлении земельного участка нужно согласие 75% собственников. Результатом дискуссии стал вывод о том, что необходимо изучить все минусы и плюсы и для принятия решения сейчас не хватает информации. Для принятия решения о необходимости изучения данного вопроса с целью выяснить процедуру оформления, финансовые последствия и возможности последующего использования земли для размещения коммерческих объектов, которые могут приносить доход ТСН было принято решение внести этот вопрос на голосование под номером 2 в подписной лист, который будет находиться на период заочного голосования до 31 марта 2020 года в диспетчерской комнате паркинга при въезде. При принятии положительного решения по данному вопросу будет проведено дальнейшее изучение данного вопроса и определено фиксирование (оплата работы специалиста занятого изучением этого вопроса).

В связи с большим объемом работы Председателем был вынесен вопрос о создании дополнительной оплачиваемой административной единицы с следующим функционалом:

- для помощи в урегулировании задолженности за обслуживание машиномест собственников;
- сдача в аренду бесхозных машиномест собственников;
- урегулирование конфликтных ситуаций между владельцами и арендаторами;

Было принято решение вынести этот вопрос на голосование под номером 3 в подписной лист, который будет находиться на период заочного голосования до 31 марта 2020 года в диспетчерской комнате паркинга при въезде.

В качестве альтернативы созданию постоянной административной единицы участники Собрании предложили:

- создать фонд оплаты работ Председателя ТСН, из которого бы оплачивалось разовое привлечение специалистов на те или иные проекты на определённый период для достижения определённых результатов;
- инициативным собственникам имеющим соответствующую квалификацию взяться на разовой бесплатной основе за решение тех или иных задач, чтобы избежать дополнительной оплаты административной единицы.

В ходе собрания участники Собрании обсудили основной и самый дорогостоящий вопрос эксплуатации паркинга – противопожарную систему в гаражном комплексе. На собрании были озвучены проблемы и планируемые мероприятия. Первичной задачей определили восстановление проектной и эксплуатационной документации в Мосархиве и получение документации из БТИ. После получения документации Правление планирует осуществить калькуляцией и подготовить смету для устранения всех недостатков существующей системы для соответствия всем правоустанавливающим документам по пожарной безопасности. Затем планируется привлечение компании с необходимой лицензией для устранения выявленных недостатков. Планируется выполнение всех работ за период 2-3 года. Предварительная смета будет размещена до 01.06.2020 года.

Был заслушан отчет о состоянии кровли гаражного комплекса. В 2019 году была устранена течь крыши путем замены 35 кв. метров кровли с примыканиями. На 2020 год запланировано приведение в порядок участка 300 кв. метров. Смета предполагаемых работ будет размещена в ближайшее время на сайте ТСН.

Председатель ТСН проинформировал, что в 2019 году была закуплена для пробы плитка, и выложена на первом этаже левого лестничного пролета. В 2020 году планируется заменить плитку на всех лестничных пролетах.

Фото отчеты о проделанной работе по крыше и плитке, и прочим вопросам будут размещены на сайте

Был поднят вопрос о приведении в порядок фасада, а именно покраски металлических решеток, дверей и устранении обрушившейся штукатурки по фасаду здания. Председатель ТСН проинформировал, что сделан запрос в две компании с просьбой подготовить смету работ. Выполнение работ планируется Правлением на лето 2020 года.

Последним вопросом повестки обсуждалась проблема нарушений регламента внутреннего паркования, утвержденного на прошлом собрании. В частности:

- нарушение скоростного режима,
- хранение запрещенных вещей в паркинге,
- несанкционированное подключение к электросетям.

Было принято решение о необходимости всем собственникам подписать лист подтверждения об ознакомлении и принятии [Правил пользования паркингом](#). Подписной лист будет находиться в диспетчерской до 31 марта 2020 года. Кроме того, Правление предложило создать 3-х стороннюю форму договора по местам, сдаваемым собственниками в аренду, для ознакомления и подписания Правил пользования паркингом арендаторами.

Планируется ряд мер, на основе консультации с юристом, для привлечения к ответственности за нарушения регламента как собственников, так и арендаторов.

В ходе обсуждения решили в ближайшее время на информационном стенде вывесить регламент внутреннего паркования, регламент диспетчеризации и уборки гаражного комплекса. Использовать электронную почту для обратной связи по фактам нарушения и организовать возможность подачи заявлений о нарушениях от собственников через диспетчеров (так как не все пользуются интернетом). В паркинге будет заведен журнал регистрации обходов и выявленных нарушений.

Закончили обсуждать повестку дня. Вопросов не поступило.

Председатель собрания: _____ / Криков Игорь Николаевич