

ПРОТОКОЛ № 13/2019/2020/2021
заседания Правления ГК «Василеостровец»

Способ проведения заседания: очное.

12 октября 2021 года

г. Санкт-Петербург

Присутствовали: Амелько Н.С., Корнеев А.Д., Симоненко З.А., Николаев С.А.,
Денисенко С.И., Лонгиненко В.В., Шикин А.Ю., Бабаджанян В.Л.

Отсутствовали: Титков В.Е. (оповещен телеграммой и СМС по телефону).

Приглашены: юрисконсульт Дмитриевская Д.Р., Красько В.Г., Чиплиев И.А.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Отчет Председателя о проведенных работах в ГК «Василеостровец» за 2020- 2021г.

Докладчик: Амелько Н.С.

2. О целесообразности заключения дополнительного договора с «ТГК-1» на оказание услуг на поддержание резервной тепловой мощности стоимостью 549 000 рублей ежегодно.

Докладчик: Амелько Н.С.

3. О заключении договора на замену ворот в смотровую зону со стороны подъемника, в соответствии с пожарными требованиями.

Докладчик: Амелько Н.С.

4. Обсуждение необходимости приобретения переносной зарядной станции (бустера) для облегчения возможности членам кооператива запускать двигатели автомобилей после длительной стоянки в случае полной разрядки аккумуляторной батареи.

4.1. Определение стоимости разовой услуги при использовании переносной зарядной станции (бустера) и включение расценки в Прейскурант платных услуг ГК «Василеостровец».

Докладчик: Амелько Н.С.

5. Обсуждение вопроса о согласовании размещения на территории ГК «Василеостровец» в районе ТП-1102 электрической зарядной станции для электромобилей с открытым доступом для всех желающих.

Докладчик: Амелько Н.С.

6. Обсуждение письма КИО о расторжение договора аренды земельного участка с ГК «Василеостровец».

Докладчик: юрисконсульт Дмитриевская Д.Р.

7. Об изменении прав собственности и состава членов ГК за отчетный период.

Докладчик: Симоненко З.А.

По первому вопросу

СЛУШАЛИ: Председателя Правления.

Амелько Н.С. доложил о проведенных работах в ГК «Василеостронец».

В 2020 году и неполном 2021 году согласно требованиям пожарной безопасности и предписаниям пожарного надзора в ГК «Василеостронец» был выполнен широкий комплекс противопожарных работ, которые ранее не выполнялись годами:

- выполнены работы по повышению огнестойкости металлоконструкций 9-го мансардного этажа (эти работы были запланированы с момента возведения мансардного этажа);
- произведена замена 4-х не соответствующих требованиям межэтажных противопожарных ворот на противопожарные автоматические завесы с подключением их к системе аварийного противопожарного оповещения; помимо их соответствия противопожарным требованиям члены Кооператива отметили улучшение возможности проезда в отсутствие старых ворот;
- установлены противопожарные двери в тамбурах лифтовых площадок в помещениях 3.2, 4.2, 5.2, 7.2 и соответственно на 3, 4, 5, 7 этажах;
- установлен новый турникет взамен, вышедшего из строя. Турникет подсоединен к общему противопожарному пульту, работы в стадии завершения;
- согласно требованию пожарного надзора, последовавшего за жалобой Титкова В.Е., мы были вынуждены демонтировать входной тамбур.

Выполнены бетонные работы по капитальному ремонту проезжей части пандуса идущего с первого на второй этаж.

Проведена реконструкция теплопункта (ТП) ГК «Василеостронец» в соответствии с согласованным в «ТГК-1» проектом, ТП является более экономически эффективным для Кооператива и принят в эксплуатацию

Произведён ремонт бетонного покрытия проезжей части на 2 и 3 этажах гаража. В летний период выполнены работы по окраске забора, въездных и выездных ворот со стороны Уральской улицы.

ВЫСТУПИЛИ:

Николаев С.А.: Предлагаю использовать временные натяжные конструкции типа герметичных шторок, типа «мягкие окна», взамен демонтированных стен входного тамбура.

Амелько Н.С.: Можно рассмотреть этот вопрос.

Корнеев А.Д. Предлагаю утвердить выполненные работы, поскольку они являются нужными и своевременными.

Голосовали: «За» - единогласно.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Утвердить выполненные работы в ГК «Василеостронец» за период 2020-2021г.

По второму вопросу

СЛУШАЛИ: Председателя Правления Амелько Н.С.

В наш адрес ПАО «ТГК-1» направило письмо от 16.09.2021 № 2716-02/ 154 с предложением заключить договор на резервирование тепловой мощности и вносить за нее существенную дополнительную плату в соответствии с положением раздела XII Правил организации теплоснабжения в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 808 от 08.08. 2012. Согласно этих же Правил (п.138), если договор не подписан, ГК «Василеостронец» должен осуществить отсоединение системы питания калориферов вентиляционной установки. Стоимость договора по резервированию тепловой мощности для ГК «Василеостронец» обойдется дополнительно в 549 000 рублей в год.

Предлагаю данный договор не подписывать, поскольку он потребует существенных дополнительных расходов от ГК, при этом калориферы вентиляционной установки с начала функционирования гаража включалась всего два или три раза и показали слабую эффективность. Отсоединить, а именно, отрезать трубопроводы от теплопункта к калориферам вентиляционной установки.

С учетом выполненной в этом году реконструкции теплопункта мы сможем поддерживать оптимальную температуру в здании гаража своими силами, а в случае необходимости дополнительного обогрева в сильный мороз у нас есть электрическая тепловая завеса.

Голосовали: «За» - единогласно.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Не давать согласия «ТГК-1» на заключение договора на оказание услуг на поддержание резервной тепловой мощности и произвести обрезку трубопроводов идущих от теплопункта к калориферам вентиляционной установки.

По третьему вопросу

СЛУШАЛИ: Председателя Правления.

Амелько Н.С. предложил выделить средства на замену в соответствии с пожарными требованиями содержащих деревянные элементы ворот в смотровую зону со стороны подъемника в сумме 189 000 рублей. Эта сумма включает в себя работы «под ключ», а именно: разработку проектной документации в соответствии со СНиП, демонтаж старых ворот, установку новых ворот, вывоз и утилизацию старых конструкций.

Предлагаю заключить договор с подрядчиком - компания ООО «Студия 112», которая работала у нас на девятом этаже.

ВЫСТУПИЛИ:

Денисенко С.И. Поскольку указано, что замена ворот требуется для целей соблюдения противопожарных требований, подрядчик должен обеспечить согласование замены с пожарным надзором, согласование с пожарнадзором должно войти в озвученную стоимость.

Голосовали: «За» - единогласно.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Выделить денежные средства в сумме 189 000 рублей на замену ворот со стороны подъемника, в соответствии с пожарными требованиями безопасности.

По четвертому вопросу

СЛУШАЛИ: Председателя Правления.

Амелько Н.С. просит Правление обсудить покупку переносной зарядной станции (бустера) для обеспечения членам кооператива удобства запуска двигателей автомобилей после длительной стоянки в гараже в случае полной разрядки аккумуляторной батареи.

Члены кооператива вынуждены прибегать к услугам сторонних фирм в случае разряда аккумуляторной батареи на их машинах. Это дорого, в гараж получают доступ посторонние

лица. Предлагаю сделать этот процесс для членов кооператива удобнее, дешевле и быстрее, такая ситуация может возникнуть у каждого.

Есть разные производители, тут надо провести мониторинг рынка и определять самые надежные и эффективные модели зарядных станций, которые к тому же существуют разных размеров.

Предлагаю изучить вопрос и рассмотреть возможность закупки зарядной станции (бустера) стоимостью до 20 000 рублей. Стоимость разовой услуги использования переносной зарядной станции (бустера) в размере 300 рублей внести в Прейскурант платных услуг ГК «Василеостровец».

Голосовали: «За» - единогласно.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Поручить инженеру Чиплиеву И.А., выбрать лучшую модель переносной зарядной станции (бустера) и приобрести ее для нужд гаража.
2. Включить в Прейскурант платных услуг ГК «Василеостровец» стоимость разовой услуги использования переносной зарядной станции (бустера) в размере 300 рублей.

По пятому вопросу

СЛУШАЛИ: Председателя Правления.

Амелько Н.С. предложил обсудить возможность согласования размещения на территории ГК «Василеостровец» в районе ТП-1102 публично доступной (открытой для третьих лиц) электрической зарядной станции для электромобилей.

Члены Правления обсудили возможные перспективы размещения ЭЗС на территории ГК «Василеостровец», плюсы и минусы такого решения.

ВЫСТУПИЛИ:

Николаев С.А.: Электромобили часто самовозгораются, их невозможно потушить ничем! Категорически против.

Денисенко С.И.: При организации на таком маленьком тупиковом участке городской заправки для электромобилей мы превратим территорию Кооператива в проходной двор, день и ночь на ней будут находиться посторонние люди и автомобили. С учетом узких проездов у членов Кооператива могут возникнуть сложности попасть в свой гараж. Если город хочет разместить ЭЗС именно на территории нашего Кооператива, мы должны четко понимать, какие преимущества от этого получают члены кооператива, и эти преимущества должны перевешивать минусы. Пока этого нет, говорить о согласовании преждевременно.

Шикин А.Ю.: Износ асфальта чужими автомобилями обойдется нам дороже, чем предполагаемые удобства от размещения и использования ЭЗС.

Голосовали:

«За» - 1;

«Против» - 7.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Не давать согласия на размещение публично доступной зарядной станции для электромобилей на территории ГК «Василеостровец».

2. В случае инициирования городскими структурами строительства ЭЗС за пределами территории Кооператива с необходимостью прокладки кабелей через территорию Кооператива, разрешить вести работы по прокладке кабельной трассы только при условии, последующего полного восстановления всех коммуникаций и асфальтового покрытия территории ГК «Василеостровец» за счет заказчика строительства.

По шестому вопросу

СЛУШАЛИ: Юрисконсульта Дмитриевскую Д.Р.

Дмитриевская Д.Р. предложила Правлению обсудить полученное от КИО официальное письмо о досрочном прекращении договора аренды земельного участка с ГК «Василеостровец».

Агентство имущественных отношений Санкт-Петербурга подготовило соглашение о расторжении договора аренды земельного участка. Кооператив получил официальное письмо, в котором нас ставят в известность о том, что выслали нам письменное соглашение о расторжении.

Копия этого письма о расторжении договора аренды направлена в адрес члена кооператива Титкова В.Е., что дополнительно подтверждает, что данные действия КИО спровоцированы Титковым В.Е., который с 2019 года за спиной коллектива (не выносил этот вопрос ни на Собрание членов ГК «Василеостровец», ни на Правление) упорно добивается расторжения договора аренды земельного участка с Кооперативом и заключения его лично с Титковым В.Е.

В целях недопущения развала существовавшей многие годы структуры оплаты за аренду земельного участка, что может привести к непредсказуемым последствиям для всех членов Кооператива, мы не можем допустить, чтобы Титков В.Е. заключил договор аренды земли на себя. Ведь в этом случае непонятно кто и как будет исполнять обязанность по своевременному и полному внесению арендной платы за участок, что может спровоцировать возникновение проблем с использованием земельного участка, нарушит права всех членов Кооператива. Мы также не знаем, как Титков намерен распорядится правами аренды на участок в случае их получения. Согласно статье 39.20 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка должен быть с собственником здания. Поскольку у Кооператива нет доли в здании, он находится в уязвимой позиции против атак Титкова. Из КИО поступила информация о том, что они готовят документы в суд на расторжение договора аренды с Кооперативом для последующего заключения его с Титковым.

С учетом сложившейся ситуации предлагаю рассмотреть вопрос приобретения Кооперативом одной стандартной доли (1/862). В этом случае Кооператив будет иметь долю в здании, что существенно повысит шансы сохранить существующую централизованную систему сбора и уплаты арендной платы через Кооператив в интересах всех членов Кооператива и позволит избежать рисков. Другие владельцы долей по желанию смогут вступить в заключенный с Кооперативом договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, при этом арендная плата будет вноситься как прежде Кооперативом централизованно за счет и в интересах всех собственников.

ВЫСТУПИЛИ:

Лонгиненко В.В.: А разве в Уставе написано, что Кооператив имеет право приобретать долю?
Дмитриевская Д.Р.: Да, это разрешено нашим Уставом пункт № 3.1.

Денисенко С.И.: Титков уже два года требует от КИО расторжения договора с Кооперативом и заключения аренды с ним лично. Играет в темную, не выносит этот вопрос ни на Собрание, ни на Правление. На прошлом Собрании я докладывал об этом коллективу, однако когда возникли

вопросы к Титкову он исчез. Мы не знаем, как он намерен распорядиться арендными правами в случае, если их получит, кто и как будет уплачивать арендную плату, если договор с Кооперативом будет расторгнут. Я уверен, что многие собственники не пожелают вступить в заключенный с Титковым договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Ведь в этом случае на них может быть возложена обязанность платить часть арендной платы не только за себя, но и за тех кто не пожелает платить, или даже не вступит в договор. Кроме того, с учетом более 800 собственников это практически не реализуемо. Поэтому мы все будем зависеть от действий Титкова, что не допустимо, поскольку можно потерять право использования земельного участка, которым члены кооператива беспрепятственно пользовались десятилетиями.

Сейчас Кооператив имеет четкий механизм сбора и уплаты арендной платы за земельный участок через ежемесячные взносы на эксплуатацию. Этот единственный вариант, который является рабочим, который действовал годами.

Если мы допустим ситуацию, что арендные платежи будут поступать не вовремя или не полностью, возникнут основания для расторжения договора, так как арендные платежи - это основная обязанность любого арендатора, чтобы иметь право пользоваться участком.

Когда Кооператив станет собственником доли в здании, у Кооператива будет правовое основание являться арендатором по договору аренды. И другие собственники смогут вступить в такой договор с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом они будут знать, что Кооператив как уполномоченное собственниками лицо исправно платит арендную плату, как это было все эти годы. Арендная плата за земельный участок должна быть такая же, как и была ранее.

Бабаджаниян В.Л.: А сейчас какова арендная плата?

Дмитриевская Д.Р.: Она установлена сейчас в размере 45 000 рублей в квартал, то есть 180 000 рублей в год. И она уплачивается регулярно, без сбоев. Если мы допустим, что это будет разрушено, то дальше ситуация может приобрести непредсказуемый характер. Считаю, что Кооперативу в интересах всех членов Кооператива надо приобрести одну стандартную долю, это позволит соответствовать требованиям ст. 39.20 Земельного Кодекса РФ и при этом сохранить практику централизованной и своевременной уплаты арендной платы, не допустить рисков для коллектива. Согласно законодательству сделка для Кооператива не является крупной.

Николаев С.А.: У нас есть огромное количество мест, которые мешают проезду, вот одно из них и надо тогда купить.

Симоненко З.А.: Неудобные места сейчас не продаются.

Амелько Н.С.: Прошу Правление для решения возникшей проблемы с земельным участком выделить финансовые средства на приобретение на Кооператив 1/862 доли в праве общей собственности на здание по цене в размере 250 000 рублей. По закону владелец доли должен опубликовать объявление о продаже доли в гараже на сайте Единого государственного реестра, и сейчас этому требованию соответствует только одно объявление. Деньги для этого важного для всех членов Кооператива вопроса есть.

Бабаджаниян В.Л.: Предлагаю вместе с юристом сходить к начальнику агентства Седых Е.Е. еще раз с ним пообщаться. Чтобы они в суд не обратились. И параллельно оформлять покупку доли. В случае отпадения нужды в ней, Кооператив сможет её продать.

Шикин А.Ю.: У Кооператива всё равно ничего не получится. Титков имеет полное право на заключение договора аренды, а не Кооператив (вне зависимости от того, будет ли у Кооператива доля или нет), а остальные - пусть присоединяются к договору с Титковым.

Денисенко С.И.: Алексей, Вы юрист? Почему тогда высказываете такой категоричный вывод? Я, например, не стал бы присоединяться к договору аренды с Титковым, поскольку не знаю условий такого договора и не желаю платить за себя и за того парня. То, что все собственники, или даже их подавляющее большинство, не присоединятся в обозримом будущем к договору с Титковым – очевидно любому. В таких условиях мы отдадим судьбу коллектива на откуп Титкову, Вы к этому нас призываете?

Шикин А.Ю.: Почему сегодня на Правлении не присутствует Титков?

Амелько Н.С.: Титков В.Е. был оповещен о дате проведения Правления (звонили, послано СМС на личный мобильный телефон, даже отправлена телеграмма), но он не пришел без объяснения причин.

Голосовали: «За» - единогласно.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Для решения возникшей проблемы с арендой земельного участка выделить финансовые средства на приобретение стандартной (1/862) доли в праве общей собственности в здании многоэтажного паркинга по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Уральская, дом 31, литер А по цене 250 000 рублей. Согласно законодательству сделка для Кооператива не является крупной.
2. Организовать встречу Председателя Правления ГК «Василеостровец» Амелько Н.С и юрисконсульта Дмитриевской Д.Р.с начальником агентства КИО по вопросу досудебного разрешения вопроса.

По седьмому вопросу

СЛУШАЛИ: секретаря Правления Симоненко З.А.

Поступило 20 заявлений об изменении права собственности в кооперативе. Предлагаю рекомендовать Собранию принять в члены кооператива и утвердить их членство на очередном Общем собрании членов ГК.

Голосовали: «За» - единогласно.

ПОСТАНОВИЛИ:

Рекомендовать собранию принять в члены кооператива и утвердить его членство на очередном Общем собрании членов ГК следующих собственников:

1. **Иванова Андрея Григорьевича** 1979 года рождения, с предоставлением места-стоянки №3-060, уч.№2019/155, с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора дарения и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Партасюк Георгия Алексеевича** в связи с утратой права собственности.
2. **Егорова Владимира Алексеевича** 1976 года рождения, с предоставлением места-стоянки №6-018, уч.№2020/1437 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Никулина Анатолия Вячеславовича** в связи с утратой права собственности.

3. **Павликову Светлану Владимировну** 1969 года рождения, с предоставлением места-стоянки №7-036, уч. №2021/ без оплаты вступительного взноса, на общих основаниях, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Павликова Владимира Александровича** в связи со смертью.
4. **Гимельберг Ирину Владимировну** 1935 года рождения, с предоставлением места-стоянки №3-064, уч. №2022/073 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Гимельберг Михаила Борисовича** в связи со смертью.
5. **Забезинского Михаила Марковича** 1967 года рождения, с предоставлением места-стоянки №7-061, уч. №2023/272 без оплаты вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора дарения и личным заявлением (отец сыну). Исключить из членов кооператива **Забезинского Марка Абрамовича** в связи с утратой права собственности.
6. **Коваленко Сергея Владимировича** 1976 года рождения, с предоставлением места-стоянки №5-090, уч. №2024/1242 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Шинкевич Константина Анатольевича** в связи с утратой права собственности.
7. **Алексеева Валерия Андреевича** 1985 года рождения, с предоставлением места-стоянки №9-021, уч. №2025/1474 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Кукушкина Александра Михайловича** в связи с утратой права собственности.
8. **Абрамову Елену Юрьевну** 1960 года рождения, с предоставлением места-стоянки №8-042, уч. №2026/455 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Абрамова Юрия Александровича** в связи со смертью.
9. **Черниковскую Татьяну Викторовну** 1958 года рождения, с предоставлением места-стоянки №3-041, уч. №2027/1659 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Черниковского Леонида Борисовича** в связи со смертью.
10. **Круглова Владимира Леонидовича** 1965 года рождения, с предоставлением места-стоянки №6-048, уч. №2028/903 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Садчикова Ивана Александровича** в связи с утратой права собственности.
11. **Рундквист Ольгу Дмитриевну** 1960 года рождения, с предоставлением места-стоянки №5-093, уч. №2029/185 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Казазенца Сурена Вагановича** в связи с утратой права собственности.
12. **Лапшина Андрея Евгеньевича** 1967 года рождения, с предоставлением места-стоянки №9-043, уч. №2030/1060 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Лапшина Евгения Терентьевича** в связи со смертью.
13. **Петрову Галию Тагировну** 1947 года рождения, с предоставлением места-стоянки №5-024, уч. №2031/1468 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Петрова Сергея Ивановича** в связи со смертью.

14. **Васильеву Анну Александровну** 1978 года рождения, с предоставлением места-стоянки №9-072 (А), уч.№2032/759/1325 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Васильева Александра Сергеевича** в связи со смертью.
15. **Королеву Эмму Викторовну** 1988 года рождения, с предоставлением места-стоянки №4-043, уч.№2033/180 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Сидорова Вячеслава Ивановича** в связи с утратой права собственности.
16. **Шмелева Алексея Николаевича** 1978 года рождения, с предоставлением места-стоянки №8-087, уч.№2034/1752 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Дубовца Александра Борисовича** в связи с утратой права собственности.
17. **Гаазе Павла Павловича** 1979 года рождения, с предоставлением места-стоянки №5-063, уч.№2035/188 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Воронина Юрия Михайловича** в связи с утратой права собственности.
18. **Бархатову Елену Валентиновну** 1947 года рождения, с предоставлением места-стоянки №8-007, уч.№2036/374 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Бархатова Дмитрия Борисовича** в связи со смертью.
19. **Кондратьеву Екатерину Александровну** 1981 года рождения, с предоставлением места-стоянки №7-094, уч.№2037/1940/1701/038 с оплатой вступительного взноса на общих основаниях, на основании договора купли-продажи и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Мартынюк Олега Ивановича** в связи с утратой права собственности.
20. **Груза Ольгу Владимировну** 1959 года рождения, с предоставлением места-стоянки №4-056, уч.№2038/122 без оплаты вступительного взноса, на основании свидетельства о праве на наследство и личным заявлением. Исключить из членов кооператива **Груза Владимира Владимировича** в связи со смертью.

Председатель Правления



Амелько Н.С.

Секретарь Правления



Симоненко З.А.