

Протокол общего собрания

**собственников недвижимого имущества в здании по адресу:
г.Москва, проезд Серебрякова, дом 2, корпус 1 (далее - Здание)**

Место проведения Общего собрания:

Управа района Свиблово, расположенная по адресу: г.Москва, ул. Летчика Бабушкина, дом 1, корпус 1.

Дата проведения Общего собрания: 01 марта 2015 года.

Время начала Общего собрания: 16-00 по Московскому времени.

Время окончания Общего собрания: 20-10 по Московскому времени.

КВОРУМ СОБРАНИЯ:

Общая полезная площадь помещений в здании по адресу г.Москва, проезд Серебрякова, д.2, корпус 1, принадлежащих собственникам, составляет **17426,40** кв.м.

Для кворума общего собрания собственников недвижимости необходимо присутствие на собрании собственников помещений, обладающих в совокупности правами собственности не менее, чем на **8714,00** кв.м., т.е. более 50% полезной площади Здания.

По состоянию на 16.00 зарегистрировались собственники помещений, обладающие в совокупности **12423, 60** кв.м помещений в Здании и обладающие **714** голосами на собрании собственников.

Кворум для проведения собрания имеется.

По поручению собственников, выступивших инициаторами проведения общего собрания, ведение собрания до момента выбора председателя и секретаря собрания осуществляет Сальников Д.И..

СПРАВКА ведущего собрания Сальникова Д.И. по общим принципам и методике определения и подсчёта голосов на общем собрании собственников:

С момента завершения регистрации собственников на общее собрание голоса собственников, принимающих участие в собрании лично либо через своих представителей, являются 100% голосов на общем собрании.

Общее количество голосов собственников, прошедших регистрацию и присутствующих на собрании - 714 голосов.

714 голосов равны 100% голосов собственников на общем собрании.

Принятие решений осуществляется простым большинством голосов.

На собрании собственников недвижимости каждый собственник обладает количеством голосов, пропорциональным площади помещений, которыми он владеет на праве собственности.

Усреднённая площадь гаражных боксов в Здании составляет 17,4 кв.м.. Эта площадь принимается за один голос и соответствует выданной собственникам гаражей-боксов карточке для голосования белого цвета с цифрой «1».

Собственники, обладающие правом собственности на большее количество боксов либо помещений большей площади, получают количество голосов, пропорционально 17,4 кв.м. Т.е. собственник бокса (помещения) площадью 34 кв.м получает 2 голоса и т.д. (Допускается выдача собственникам нескольких гаражных боксов карточек для голосования белого цвета, кратного количеству боксов, принадлежащих данным собственникам).

Такие собственники при регистрации получили для голосования карточки жёлтого цвета с указанным на ней количеством голосов, которыми они обладают. При определении количества голосов таких собственников используется правило простого математического округления результата, полученного при делении общей площади помещения (-й), принадлежащих собственнику, на 17,4 кв.м. Т.е. 3,5 округляется до 4 голосов, а результат 3,4 – до 3 голосов.

Таким образом, основным принципом определения количества голосов на общем собрании является их пропорциональность площади помещений, принадлежащих собственникам, а не простое количество собственников, когда одно свидетельство равно одному голосу, независимо от количества принадлежащих им квадратных метров в Здании.

Общее количество голосов собственников, присутствующих на собрании, после ухода части собственников гаражных боксов, не согласных с подсчётом голосов по квадратным метрам, принадлежащим собственникам помещений в Здании, а не по свидетельствам о собственности по принципу 1 свидетельство = 1 голосу - **593 голоса (83,05% от общего числа собственников (714 голосов), зарегистрировавшихся на собрание).**

Кворум собрания имеется, несмотря на демарш части собственников гаражных боксов.

Ведущий собрания - Сальников Д.И.:

Предложил: Считать собрание открытым.

Других предложений не поступило.

Голосовали:

ЗА: 582 голоса - 10126,80 кв.м. – 81,51%

ПРОТИВ: 10 голосов - 174 кв.м – 1,4%

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ: 1 голос - 17,4 кв.м – 0,14%

По результатам голосования принято решение: открыть собрание.

Сальников Д.И.: Для ведения собрания и подсчёта голосов предлагаю использовать метод открытого голосования путём подсчёта голосов

собственников по карточкам для голосования с фиксацией результата в протоколе счётной комиссии в голосах и соответствующих им кв.метрах, а также в процентах от общего числа собственников, зарегистрировавшихся на собрание.

Также предложено считать голоса собственников, покинувших собрание, как голоса **ПРОТИВ** по всем вопросам повестки дня.

Голосовали:

ЗА: 583 голоса - 10144,20 кв.м. – 81,65%
ПРОТИВ: 10 голосов - 174 кв.м – 1,4%
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ: 0 голосов - 0 кв.м – 0%

Решили: Для ведения собрания и подсчёта голосов использовать метод открытого голосования путём подсчёта голосов собственников по карточкам для голосования с фиксацией результата в протоколе счётной комиссии в голосах и соответствующих им кв.метрах, а также в процентах от общего числа собственников, зарегистрировавшихся на собрание. Считать голоса собственников, покинувших собрание, как голоса **ПРОТИВ** по всем вопросам повестки дня с отражением их отдельно от голосов собственников, присутствующих на собрании.

Сальников Д. И.: Для ведения собрания необходимо избрать председателя собрания и секретаря.

Какие будут предложения по персональному составу?

Козлов С.Ю.: Предлагаю Сальникова Дмитрия Игоревича в качестве председателя собрания и Лихторович Яну Юрьевну в качестве секретаря собрания.

Других предложений не поступило.

Голосовали:

ЗА: 593 голоса - 10318,20 кв.м – 83,05%
ПРОТИВ: 0 голосов - 0 кв.м – 0%
ПРОТИВ (отсутствующие) 121 голос - 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ: 0 голосов - 0 кв.м – 0 %

Решили: избрать Сальникова Дмитрия Игоревича в качестве председателя собрания и Лихторович Яну Юрьевну в качестве секретаря собрания.

Сальников Д. И.: Для нормального ведения собрания и подсчёта голосов необходимо избрать счётную комиссию. Есть предложение избрать счётную комиссию в количестве 3-х человек.



Других предложений по количественному составу счётной комиссии не поступило.

Голосовали:

ЗА:	593 голоса - 10318,20 кв.м – 83,05%
ПРОТИВ:	0 голосов - 0 кв.м – 0%
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос - 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	0 голосов - 0 кв.м – 0 %

Решили: избрать счётную комиссию в количестве 3-х человек.

Сальников Д.И.: Какие будут предложения по персональному составу счётной комиссии?

Бураков В.А.: Предлагаю избрать Балабаева Степана Александровича, Пашарина Александра Александровича и Крылова Антона Борисовича.

Сальников Д.И.: Как будем голосовать: списком или поимённо? Предлагаю голосовать списком.

Других предложений по персональному составу счётной комиссии и методу голосования не поступило.

Голосовали:

ЗА:	593 голоса - 10318,20 кв.м – 83,05%
ПРОТИВ:	0 голосов - 0 кв.м – 0%
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос - 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	0 голосов - 0 кв.м – 0 %

Решили: голосовать списком по предложенному персональному составу счётной комиссии и утвердить счётную комиссию в составе: Балабаева Степана Александровича, Пашарина Александра Александровича и Крылова Антона Борисовича.

Сальников Д.И.: Для ведения собрания необходимо утвердить повестку дня собрания. В повестку дня собрания вынесены 4 вопроса, которые были указаны в уведомлении о собрании:

1. Информирование участников собрания о создании Товарищества Собственников Недвижимости «Пегас» (ТСН «Пегас»), о направлениях работы ТСН «Пегас», о возможности для всех собственников в здании вступить в ТСН «Пегас»;
2. Замена эксплуатирующей организации в здании с ГСК «Пегас» на ТСН «Пегас» и обеспечение надлежащего порядка передачи инженерных

- систем и оборудования здания новой эксплуатирующей организации.
3. Поручение ТСН «Пегас» заключить договоры на коммунальное обслуживание (электроснабжение, водоснабжение и т.д.) и иные договоры, необходимые для обеспечения эксплуатации здания.
 4. Избрание лица, имеющего право действовать от имени собственников помещений здания в отношениях с третьими лицами.

Кто за то, чтобы утвердить данную повестку дня?

Голосовали:

ЗА:	592 голоса	- 10300,80 кв.м – 82,91%
ПРОТИВ:	0 голосов	- 0 кв.м – 0 %
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос	- 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	1 голос	- 17,4 кв.м – 0,14%

Решили: утвердить предложенную повестку дня.

Сальников Д. И.: для ведения собрания необходимо утвердить его регламент. Предлагаю для докладчика по первому вопросу повестки дня предусмотреть: не более 15 минут, для краткой справки перед докладом по первому вопросу – не более 5 минут, для вопросов с мест - 1 минута и для выступлений в прениях – не более 3-х минут.

Других предложений не поступило.

Кто за то, чтобы утвердить данный регламент?

Голосовали:

ЗА:	592 голоса	- 10300,80 кв.м – 82,91%
ПРОТИВ:	0 голосов	- 0 кв.м – 0 %
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос	- 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	1 голос	- 17,4 кв.м – 0,14%

Решили: утвердить предложенный регламент собрания.

Сальников Д. И.: переходим к рассмотрению повестки дня собрания.

В связи с тем, что, по мнению инициативной группы по проведению собрания и Правления ТСН «ПЕГАС», перед началом собрания необходимо устранить отдельные заблуждения, имеющиеся у некоторых собственников помещений относительно целей создания ТСН и его дальнейшего функционирования, позвольте проинформировать вас: что такое Товарищество собственников недвижимости и почему оно было создано?

Товарищество собственников недвижимости является новой формой объединения собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом Здания.

Создание ТСН «ПЕГАС» стало возможным только в конце прошлого года, когда в сентябре 2014 года вступили в силу изменения в ГК РФ (3 статьи). И это в настоящее время является одной из самых прогрессивных форм объединения собственников недвижимости для решения их общих задач, позволяющее в полной мере учесть интересы всех собственников.

Основным побудительным мотивом для создания ТСН стала та ситуация с управлением Зданием, которая по разным причинам (в частности: проблемы со здоровьем у Председателя ГСК Баранова А.В. и полное бездействие правления ГСК) фактически привела к потере управляемости Зданием и грозила серьезными проблемами для всех собственников – вплоть до закрытия Здания и возможной утраты прав на собственность собственниками помещений из-за неопределенного положения с вопросами аренды земли. В связи с этим, обращаю ваше внимание на тот факт, что ТСН «ПЕГАС» создано не какими-то пришлыми варягами, а собственниками недвижимого имущества в Здании, которые в основной своей массе участвовали в строительстве этого Здания более 17 лет назад и владеют помещениями уже более 13 лет.

ТСН «ПЕГАС» открыто для вступления новых членов, которые должны в соответствии с Уставом ТСН написать заявление на имя Председателя правления ТСН и оплатить чисто символический вступительный взнос в размере 5 рублей с кв.м. площади принадлежащей им собственности.

Поэтому и обсуждение Устава ТСН и внесение в него различных правок и предложений, которые уже осуществляют некоторые собственники помещений - является правом членов ТСН, которые при вступлении должны сначала согласиться с действующей редакцией Устава, которую приняло и утвердило Общее собрание ТСН «ПЕГАС» при его учреждении. Как говорится – «со своим Уставом в чужой монастырь не ходят».

Обращаю ваше внимание на то, что, не являясь членом ТСН, вы не сможете участвовать в управлении товариществом, но никто вас не освобождает от уплаты всех видов взносов, предусмотренных для собственников недвижимости по содержанию и ремонту общего имущества в Здании – независимо от того, кто будет управлять Зданием.

Поэтому вступление в ТСН право каждого из вас. Выбор за вами.

Кстати, хочу сразу развеять миф, который распространяли отдельные члены нашего сообщества о том, что взносы, которые владельцы гаражных боксов должны ежемесячно платить за обслуживание своих гаражей вырастут в разы с нынешних 600 рублей. Якобы по причине того, что в ТСН сильно раздут управленческий штат и вырастут какие-то управленческие расходы и т.п. Этого не будет, как минимум в 2015 году.

Более подробно о проблемах, имеющихся в настоящее время у нашего Здания и, соответственно, у всех собственников помещений, а также об основных направлениях деятельности ТСН «ПЕГАС» расскажет докладчик – Председатель ТСН «ПЕГАС» Бураков В.А..

Слово для доклада по первому вопросу повестки дня предоставляется Председателю правления ТСН «ПЕГАС» Буракову Владимиру Андреевичу, также являющемуся собственником помещений в Здании.

Бураков В. А.: Я предлагаю вашему вниманию только основные тезисы моего доклада:

Причины передачи управления от ГСК «Пегас» в ТСН «Пегас» следующие:

- устаревший формат ГСК, т.к. он не предусматривает того широкого многообразия видов недвижимого имущества, которые изначально по факту были в Здании ещё с момента его постройки и сдачи Госкомиссии;
- состояние здоровья председателя ГСК Баранова Александра Васильевича (весь ноябрь и декабрь 2014 года пролежал в больнице, сейчас опять собирается лечь в больницу надолго, практически не занимается вопросами эксплуатации Здания);
- задолженность у ГСК «Пегас» перед Департаментом городского имущества г.Москвы по земельному налогу и пени (по состоянию ещё на октябрь 2014 года), общая сумма 1 800 000 руб. (около 900 тысяч руб. – долг и 900 тысяч руб. – пени);
- тяжба с ГосПожНадзором (на протяжении нескольких лет) и невыполнение предписаний от пожарного инспектора, в результате чего на сегодняшний день у ГСК «Пегас» существует штраф на сумму 120 000 руб., а также есть информация, что при дальнейшем бездействии следующий штраф в июне будет уже 600 000 руб. вместе с последующим опечатыванием Здания.
- отсутствие зарегистрированного Договора на аренду земельного участка;
- отсутствует понимание и прозрачность использования денежных средств, которыми располагает ГСК «Пегас», полная закрытость информации, отказ или саботаж в её предоставлении даже членам ГСК;
- отсутствие любой отчетности о деятельности ГСК «Пегас» и желания Правления ГСК и его председателя Баранова А.В. предоставлять такую информацию собственникам недвижимости в Здании;
- катастрофическое состояние Здания (пример: стена на посту охраны дала трещину, требует срочного ремонта и может скоро обвалиться).

Исходя из вышеизложенного, можно сформулировать цель замены эксплуатирующей организации в здании с ГСК «Пегас» на ТСН «Пегас» - это наведение порядка в Здании и создание некоммерческой структуры, управляемой непосредственно собственниками помещений

в Здании. Экономия на содержании Здания больше не будет увеличивать доход людей, управляющих денежными средствами.

С октября 2014 года инициативной группой из числа Правления ТСН «Пегас» было сделано следующее:

- был запущен процесс регистрации Договора на аренду земельного участка, на котором располагается Здание;
- в Арбитражном суде г.Москвы в первой инстанции силами юристов, привлечённых ТСН «ПЕГАС», был отсужен штраф ГСК «Пегас» за нецелевое использование земли на сумму 373 000 руб.;
- была оказана помощь силами юристов, привлечённых ТСН «ПЕГАС», в результате чего был отменен штраф от ГосПожНадзора в адрес ГСК «Пегас» на сумму 600 000 руб.

Планы ТСН «Пегас» на будущее:

- предпринять все необходимые меры по урегулированию ситуации с ГосПожНадзором и выполнению его законных требований с целью исключения опечатывания Здания - в случае передачи эксплуатации Здания ТСН «ПЕГАС» автоматически будет решён вопрос с ГосПожНадзором об отсрочке закрытия Здания как минимум на 2,5 года (его всё равно через 2,5 года закроют если и дальше не будут выполняться предписания пожарных);
- совместно с собственниками помещений в Здании выполнить законные требования ГосПожНадзора;
- в случае принятия собственниками решения о передаче прав по управлению Зданием ТСН «ПЕГАС» принять в установленном законом порядке по акту приёма-передачи от ГСК «ПЕГАС» всю документацию по Зданию, сальдо расчётов собственников по платежам по возмещению эксплуатационных расходов, инженерное и другое оборудование Здания, навести порядок в расчётах собственников с эксплуатирующей организацией;
- произвести ремонт лестничных клеток и служебных помещений, крыльца и входа в Здание со стороны гаражей;
- организовать периодическую уборку в проездах и на лестничных клетках;
- упорядочить въезд и выезд в/из Здания;
- упорядочить потребление электричества собственниками всех помещений в Здании, разобраться со всеми счётчиками электричества и его потребителями.

Сальников Д. И.: Доклад закончен. Какие будут вопросы к докладчику?

Было задано несколько уточняющих вопросов по ТСН «ПЕГАС» и планам ТСН «ПЕГАС», на которые докладчик дал исчерпывающие ответы, удовлетворившие участников собрания.

Какие будут предложения? Предлагаю по первому вопросу принять информацию докладчика к сведению.

Вопрос поставлен на голосование.

Голосовали:

ЗА:	591 голос	-	10283,40 кв.м	-	82,77%
ПРОТИВ:	0 голосов	-	0 кв.м	-	0 %
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос	-	2105,40 кв.м	-	16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	2 голоса	-	34,8 кв.м	-	0,28%

Решили: *Принять информацию докладчика к сведению.*

Сальников Д. И.: Переходим к рассмотрению второго вопроса повестки дня:

«Замена эксплуатирующей организации в здании с ГСК «Пегас» на ТСН «Пегас» и обеспечение надлежащего порядка передачи инженерных систем и оборудования здания новой эксплуатирующей организации»

Сальников Д.И.: Исходя из ранее полученной информации, я думаю, что мы можем перейти сразу к рассмотрению второго вопроса.

Кто желает выступить? Желающих нет. Довожу до участников собрания общую информацию по этому вопросу:

Есть два возможных варианта развития событий и решения вопроса:

А) ГСК «ПЕГАС» передаёт управление Зданием ТСН «ПЕГАС» с обеспечением надлежащего порядка передачи инженерных систем и оборудования Здания новой эксплуатирующей организации.

Б) ГСК «ПЕГАС» не передаёт управление Зданием ТСН «ПЕГАС» и всё остаётся как есть в настоящее время.

Предложено голосовать поочередно за каждый из этих вариантов. Возражений не поступило. Принято.

Голосовали за первый вариант:

ГСК «ПЕГАС» передать управление Зданием по адресу г.Москва, проезд Серебрякова, д.2, корпус 1 ТСН «ПЕГАС».

ЗА:	591 голос	-	10283,40 кв.м	-	82,77%
ПРОТИВ:	0 голосов	-	0 кв.м	-	0 %
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос	-	2105,40 кв.м	-	16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	2 голоса	-	34,8 кв.м	-	0,28%

Решили: **Заменить с 01 марта 2015 года** эксплуатирующую организацию в Здании с ГСК «Пегас» на ТСН «Пегас» с обеспечением надлежащего

порядка передачи инженерных систем и оборудования Здания новой эксплуатирующей организации.

Установить срок для передачи дел – до 20 марта 2015 года.

Голосовали за второй вариант:

ЗА:	121 голос	-	2105,40 кв.м	-	16,95 %
ПРОТИВ:	591 голос	-	10283,40 кв.м	-	82,77%
ПРОТИВ (отсутствующие)	0 голосов	-	0 кв.м	-	0 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	2 голоса	-	34,8 кв.м	-	0,28%

Решили: Решение не принято.

Постановили по второму вопросу повестки дня:

Передать управление Зданием по адресу г.Москва, проезд Серебрякова, д.2, корпус 1 ТСН «ПЕГАС».

Сальников Д.И.: Переходим к рассмотрению третьего вопроса повестки дня.

«Поручение ТСН «Пегас» заключить договоры на коммунальное обслуживание (электроснабжение, водоснабжение и т.д.) и иные договоры, необходимые для обеспечения эксплуатации здания».

Какие будут предложения по третьему вопросу повестки дня?

В связи с тем, что решение по третьему вопросу вытекает из решения, принятого собранием по второму вопросу, предложено сразу поставить его на голосование.

Голосовали: Поручить ТСН «ПЕГАС» от своего имени перезаключить договоры на энергоснабжение Здания.

ЗА:	591 голос	-	10283,40 кв.м	-	82,77%
ПРОТИВ:	0 голосов	-	0 кв.м	-	0 %
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос	-	2105,40 кв.м	-	16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	2 голоса	-	34,8 кв.м	-	0,28%

Решили: Поручить ТСН «ПЕГАС» в течение марта 2015 года от своего имени перезаключить договоры на энергоснабжение Здания.

Сальников Д. И.: Какие будут предложения по четвёртому вопросу повестки дня?

«Избрание лица, имеющего право действовать от имени собственников помещений здания в отношениях с третьими лицами».

Чтобы не затягивать время собрания у меня есть предложение избрать представителем собственников Здания в отношениях с третьими лицами председателя Правления ТСН «ПЕГАС», как управляющей организации, Буракова Владимира Андреевича, в случае необходимости могу пояснить свою позицию по данному вопросу.

Есть другие предложения? Кто желает выступить? Других предложений нет.

Голосовали:

Избрать Буракова Владимира Андреевича представителем собственников помещений в Здании в переговорах с третьими лицами и организациями.

ЗА:	593 голоса - 10318,20 кв.м – 83,05%
ПРОТИВ:	0 голосов - 0 кв.м – 0%
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос - 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	0 голосов - 0 кв.м – 0 %

Решили: Избрать Буракова Владимира Андреевича председателя Правления ТСН «ПЕГАС» представителем собственников помещений в Здании в переговорах с третьими лицами и организациями.

Сальников Д.И.: Повестка дня исчерпана полностью. Предложено считать собрание закрытым.

Голосовали:

ЗА:	593 голоса - 10318,20 кв.м – 83,05%
ПРОТИВ:	0 голосов - 0 кв.м – 0%
ПРОТИВ (отсутствующие)	121 голос - 2105,40 кв.м – 16,95 %
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ:	0 голосов - 0 кв.м – 0 %

Решили: Собрание объявлено закрытым

Председатель общего собрания



Д.И.Сальников

Секретарь общего собрания

Я.Ю.Лихторович