

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КООПЕРАТИВА

Уважаемые члены кооператива!

Главная задача, которая стояла перед правлением ГСК «Объектив» в 2018 году - это окончательное решение вопроса приведения использования арендуемого кооперативом земельного участка в соответствие с установленными границами землепользования и предназначением, уточнение размера арендной платы и заключение дополнительного соглашения на аренду земли.

Для решения этих задач в январе 2018 года нами был заключен договор с Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее ГУП ГУИОН) на проведение инвентаризации арендуемого кооперативом земельного участка. По результатам проверки было получено подтверждение того, что ГСК «Объектив» занимает земельный участок в соответствии с установленными границами землепользования и использует его по назначению. В ведомости инвентаризации ГУП ГУИОН составлен уточненный расчет арендной платы на 2018 год, Это необходимо было сделать в связи с тем, что последние три года договор аренды земли с Комитетом имущественных отношений СПб (далее КИО СПб) не заключался, и стоимость аренды уточнялась ежегодно только по телефону. В итоге уточнения размера арендной платы, во – первых стоимость аренды земли в 2018 году с 62,5 тыс. руб. в квартал снизилась до 53.3 тыс. руб., то есть экономия составила 36,8 тыс. руб., а , во – вторых, и это мы считаем самым главным, было заключено бессрочное дополнительное соглашение №4 от 28 ноября 2018 г. к основному договору аренды земли 2009 года. Затраты составили 37.840 руб.

После заключения дополнительного соглашения на аренду земли, в КИО СПб направлено письмо с просьбой подготовить акт сверки взаиморасчетов между КИО СПб и ГСК «Объектив» за период с 2016 по 2018 год, который, к сожалению, на сегодняшний день нами еще не получен.

Напомню, что в феврале 2016 года из КИО СПб нами было получено письмо, в котором КИО СПб просил считать ранее заключенный основной договор 2009 года бессрочным, но при этом напомнил, что любая договорившаяся сторона может, сделав предупреждение за 3 месяца, расторгнуть этот договор в одностороннем порядке. То есть, по сути, договор был заключен на неопределенный срок.

Честно говоря, 2018 год, к сожалению, стал каким-то годом катастроф для нашего кооператива.

В I квартале вышел из строя резервный высоковольтный кабель, питающий КТПН. Обслуживающей организацией «Кабельная сеть» авария была устранена, расходы кооператива на восстановление резервной линии составили 73.125 руб.

Во II квартале в результате прорыва водопроводной трубы ГУП «Водоканал», проходящей между нашим забором и ул. Финляндской, водой начало размывать берег ручья, грозя подмывом гаражам №№ 1018-1022.

С целью ликвидации аварии мы вынуждены были обратиться в ГУП «Водоканал», которое перекрыло, как оказалось, «левую» трубу, чем лишило кооператив холодного водоснабжения.

В настоящее время нами получены технические условия на подключение кооператива к системе холодного водоснабжения г. Колпино. Срок подключения ГСК «Объектив» к сетям водоснабжения составит 18 месяцев со дня заключения договора о подключении. Потребуется проектно-изыскательские работы, проведение целого ряда согласований, могут возникнуть и другие проблемы, поскольку конкретная точка подключения техническими условиями не определена. Ранее, когда у нас была своя водоразборная колонка к нам за водой приходили со всей округи. Но, после официального подключения эта услуга станет платной, а значит, оплачивать воду будем мы с вами.

Возникает вопрос: **«А нужна ли на территории кооператива питьевая вода или достаточно имеющейся технической, находящейся в колодце помещения, где ранее располагались водоразборная колонка и гидрант?»** Поэтому правление кооператива приняло решение о вынесении данного вопроса на общее собрание членов кооператива.

Для того чтобы нам не возвращаться к этому вопросу вновь, предлагаю принять решение и проголосовать в ходе моего доклада.

Вопрос: «Целесообразно ли в 2019 году заключение кооперативом договоров о подключении кооператива к системе холодного водоснабжения и на проектно-сметные работы?»

Голосовали:

- «за» - 7 чел.;
- «воздержались» - 1 чел.;
- «против» - 55 чел.

Большинством голосов принято решение работы по проектированию подключения кооператива к системе холодного водоснабжения не производить.

Кроме этого при удлинении трубы, в связи с реконструкцией ул. Финляндская, русло ручья было расширено, что привело к тому, что береговая линия ручья подошла вплотную к нашему забору. По проекту откосы должны были укрепляться только на высоту 0,5 м от поверхности воды. Строители сказали: «Все претензии к проектировщикам!», а поэтому усиление береговых откосов железобетонными дорожными плитами пришлось делать за счет кооператива. Затраты составили 35 тыс. руб.

В III квартале сгорел выключатель нагрузки ВПП-М1-10/630-20зУ2 на высокой стороне КТПН, что привело к тому, что у кооператива не стало возможности в случае выхода из строя основного высоковольтного кабеля, переключиться на резервный. То есть, возникла реальная угроза для кооператива остаться без электричества. Учитывая то, что ремонт КТПН возможен только в летнее время, требуется на 2 суток отключить кооператив от сетей электроснабжения, работы по замене выключателя перенесены на 2019 год.

Помимо этого, в связи с низким качеством китайских светодиодных прожекторов, установленных в прошлом году взамен ламп ДРЛ в сетях наружного освещения территории кооператива, 25 прожекторов под воздействием влаги вышли из строя. Учитывая то, что гарантийный срок эксплуатации прожекторов – 2 года, все сгоревшие прожектора были бесплатно заменены поставщиками на новые. Силами наших штатных электриков система наружного освещения территории кооператива летом 2018 года была восстановлена в полном объеме.

В правление кооператива поступило несколько жалоб членов кооператива на работу ливневой канализации и на большие неровности на некоторых дорожках. Проверкой было установлено, что действительно на двух участках ливневой канализации имеет место засор труб (от гаражей №№ 60 и 850 до центральной дороги), 9 колодцев требуют очистки от мусора, 1 колодец необходимо опустить на 0,5 метров, на одной дорожке (КПП №2-гараж № 928) образовалась большая яма. По договоренности с «Водоканалом» спецтехникой были промыты более 70 метров ливневой канализации, произведена очистка колодцев от мусора, сбит до уровня земли, торчащий из земли колодец, засыпана яма. Расходы составили 45 тыс. руб.

Существует также проблема с 6-кубовыми мусорными контейнерами. Все они приобретались в 80-х годах прошлого века и в настоящее время из-за коррозии металла требуют либо капитального ремонта, либо замены. У одного контейнера полностью прогнило днище и часть мусора при перегрузке высыпалась на землю. По предварительным расчетам ремонт одного контейнера обойдется кооперативу в 25 – 28 тыс. руб. Поэтому правлением кооператива было принято решение о приобретении одного нового 6-кубового мусорного контейнера. С учетом зачета старого, затраты, вместо 54 тыс. руб., составили 47 тыс. руб., то есть старый контейнер был оценен в 7 тыс. руб.

Теперь о финансовых результатах 2018 года.

В целом доходы кооператива в 2018 году при плане 5.270 тыс. руб., составили 5.785 тыс. руб. (109,8%), расходы при плане 4.953 тыс. руб. - 5.367 тыс. руб. (108,4%). Собираемость членских взносов в 2018 году составила 99,6%.

Правлением кооператива с целью повышения финансовой стабильности ГСК «Объектив» был продолжен курс на накопление и сбережение денежных средств. По состоянию на 01.01.2019 года на банковском счете и в кассе ГСК

«Объектив» остаток денежных средств составил 1.316 тыс. руб. Для сравнения на начало 2018 года денежный резерв кооператива составлял 898 тыс. руб. За 2018 год он увеличен на 418 тыс. руб., то есть почти в полтора раза.

Это позволяет размер членских взносов в 2019 году оставить на прежнем уровне, то есть за стандартный гараж размером 6х4 метра 4.800 руб. в год, 1.200 руб. в квартал.

В 2018 году традиционно имел место перерасход денежных средств по статье «Заработная плата» на сумму 186 тыс. руб. В смете доходов и расходов кооператива на 2018 год была заложена сумма заработной платы согласно утвержденного штатного расписания. При этом не учтены отпускные выплаты шести сторожам и уборщику территории (82,2 тыс. руб.), премия членам правления и ревизионной комиссии (40 тыс. руб.), выплаченная по решению общего собрания членов ГСК «Объектив», премия штатным электрикам (6 тыс. руб.), выплаченная по решению членов правления, и больничные листы (57,8 тыс. руб.). Сторож Захаров О. И. находится на больничном с 5 сентября 2018 года по сегодняшний день.

Считаю необходимым напомнить, что оплата больничных листов сегодня производится по следующей схеме: первые 3 дня оплачиваются за счет организации, где работает больной, а остальные дни за счет средств Фонда социального страхования. Таким образом, почти вся сумма оплаты больничных листов зачтена Фондом социального страхования в виде налога.

Кроме этого, считаю необходимым отметить экономию по налогам с заработной платы в сумме 50 тыс. руб.

Особое внимание, считаю необходимым уделить расходованию в кооперативе электроэнергии.

При планируемом расходе 700 тыс. руб., в 2018 году фактически оплачено 779 тыс. руб., Перерасход в сумме 79 тыс. руб. возник в связи с изменением тарифов с 15 июля 2018 года.

К сожалению, собираемость оплаты за потребленную электроэнергию с членов кооператива осталась на прежнем уровне и составила 237 тыс. руб. (в 2017 году – 221 тыс. руб.), тогда как по расчетам должна была быть в пределах 500 тыс. руб.

Напомню, что с 2012 года все владельцы гаражей, согласно утвержденного общим собранием членов кооператива графиком, должны раз в год предъявить свои гаражи штатным электрикам. Это необходимо с целью оперативного контроля за объемом потребляемой электроэнергии каждым членом кооператива и предотвращением пожаров, возникающих по причине замыкания электропроводки (пожары: 08.11.2016г. – гараж №835; 20.01.2017г. - гараж №253). Однако, некоторые владельцы гаражей решение общего собрания игнорируют. На сегодняшний день 8 гаражей не предъявлялись штатным электрикам с 2012 года ни разу, 1 гараж не показан с 2013 года, 3 гаража – с 2014 года, 7 гаражей – с 2015 года. Все эти гаражи обесточены, за

обратное подключение их владельцы в соответствии с решением общего собрания будут обязаны заплатить штраф в размере 3 тыс. руб. Всего же в 2018 году не предъявлены штатным электрикам 55 гаражей, при этом 19 гаражей обесточены, всем 55 владельцам заблокированы магнитные карты на въезд в кооператив.

Председателем ревизионной комиссии кооператива на последнем заседании правления 14 февраля 2019 года внесено предложение о проведении обследования наших электрических сетей на предмет установления возможных потерь. Это позволит оптимизировать нашу систему электроснабжения и уменьшить затраты на оплату электроэнергии. В смету доходов и расходов кооператива на 2019 год затраты на эти цели не заложены, так как не решен вопрос с подрядной организацией, которая будет выполнять эти работы.

На общем собрании в 2012 году так же шел разговор о замене старых электрических счетчиков, не прошедших поверку, на новые. Однако, владельцы 37 гаражей до сих пор только собираются это сделать. На сегодняшний день все эти гаражи обесточены.

В 2019 году будут продолжены работы по наружному освещению территории кооператива и повышению степени безопасности наружных электрических сетей. Планируется монтаж силового кабеля длиной 90 п. м, установка 1 дополнительного и замена 10 светодиодных прожекторов мощностью 50 Вт., установка дополнительных автоматов в шкафах в районе КПП №2.

В 2018 году самовольных подключений гаражей к наружным электрическим сетям не обнаружено.

В феврале этого года в правление ГСК «Объектив» обратился член кооператива Клоков Дмитрий Васильевич (гаражи №№ 1010 – 1011 на въезде в кооператив напротив здания правления) с просьбой обеспечить его гаражи круглосуточным электроснабжением. Напомню, что по устной рекомендации инспектора пожарного надзора, в настоящее время в кооперативе с 23.00 до 6.00 часов все гаражи обесточены и причиной пожаров 08.11.2016г. (гараж №835) и 20.01.2017г. (гараж №253) явилась неисправность электропроводки.

Кроме этого, в правление кооператива поступило заявление от того же Клокова Д. В. с просьбой разрешить пристроить к гаражу № 1011 хозяйственную пристройку, удлинив его на 3 метра.

Правлением кооператива на заседании 14.02.2019 года было принято решение строительство пристройки запретить, так как это приведет к сужению пожарного проезда и может повлечь за собой наложение штрафа при очередной проверке ГСК «Объектив» инспекторами пожарного надзора.

Помимо этого, строительство пристройки нарушит общую конфигурацию гаражей в районе здания правления и может вызвать недовольство владельцев соседних гаражных боксов, в том числе и членов соседнего кооператива «Авангард», так как гараж № 1011 находится на границе с этим кооперативом.

По поводу круглосуточного обеспечения гаражей Клокова Д. В. электроэнергией члены правления предложили вынести решение этого вопроса на общее собрание членов ГСК «Объектив». Решением этой проблемы может быть: либо подключение всех без исключения гаражей на круглосуточное электроснабжение, либо прокладка от щитовой до гаражей Клокова Д. В. отдельного силового кабеля. Клоков Д. В. занимается в своих гаражах ремонтом автомобилей и завтра с таким же заявлением обратятся еще десятки членов кооператива, занимающиеся индивидуальной трудовой деятельностью, с просьбой подключить и их гаражи к круглосуточному электроснабжению. А, поэтому, члены правления посчитали, что индивидуальное подключение нескольких отдельных гаражей кооператива приведет к неразберихе в общей системе энергоснабжения и видеонаблюдения кооператива и поэтому не целесообразно. Поэтому прошу сегодня принять решение об общем подключении гаражей к круглосуточному энергоснабжению.

Вопрос: «Целесообразно ли круглосуточное подключение гаражей кооператива к системе электроснабжения?»

Голосовали:

- «за» - 4 чел.;
- «воздержались» - нет;
- «против» - 59 чел.

Поступило встречное предложение: «Обеспечивать гаражи электроснабжением с 05.30 до 01.00 часов, отключать электричество на время закрытия въездных ворот с 01.00 до 05.30 часов».

Голосовали:

- «за» - 41 чел.;
- «воздержались» - нет;
- «против» - 22 чел.

По итогам голосований принято решение: «Обеспечивать гаражи электроснабжением с 05.30 до 01.00 часов, отключать электричество на время закрытия въездных ворот с 01.00 до 05.30 часов».

Напомню, что в Уставе кооператива прописано, что в случае принятия решения общим собранием членов кооператива, идущего в разрез с действующим законодательством РФ, любой член кооператива имеет право на обжалование его в судебном порядке.

Большой перерасход денежных средств (107 тыс. руб.) в 2018 году имел место по статье «Вывоз мусора». Это, прежде всего, было вызвано резким увеличением количества бытовых отходов, вывозимых с территории кооператива. В 2018 году в кооперативе более 40 гаражей были переоформлены на новых владельцев, и каждый из них начинал свое членство с выноса на свалку всего того, что годами собирали предыдущие хозяева этих гаражей. Снимаются сгнившие дощатые полы, срезается старая мягкая кровля, выносятся бывшие в употреблении столярные изделия, мебель, неисправная бытовая техника.

Особая статья – это бывшая в употреблении автомобильная резина. Шиномонтажные мастерские, не желая платить деньги за ее переработку, требуют от владельцев машин вывозить старую резину на свалку самостоятельно. Везут в кооператив. В результате мы вынуждены искать пути решения этой проблемы. Приходится нанимать частника и отдельно оплачивать вывоз резины, так как наши партнеры, осуществляющие вывоз мусора с территории кооператива, вывозить резину на свалку в соответствии с нашими законами не имеют права, а стоимость переработки одного колеса в зависимости от его размера от 80 руб. и выше. Для справки, при подготовке территории кооператива к зиме в ноябре 2018 года вывезено 5 автофургонов «ГАЗель» загруженных резиной под самую крышу.

В смете на 2018 год по статье «Текущее содержание ливневой канализации» было предусмотрено 50 тыс. руб., фактические расходы составили 110 тыс. руб., то есть имел место перерасход в размере 60 тыс. руб.

Напомню членам кооператива, что эту статью расходов мы ввели в 2017 году для обеспечения прозрачности и понятности текущих расходов для всех членов кооператива. Денежные средства, выделенные по этой статье, предполагалось тратить не только на содержание ливневой канализации, но и на благоустройство территории в целом. В 2018 году в кооператив были завезены 2 машины щебня (по 10 куб. м) и 2 машины ПГС (по 10 куб. м), которые члены кооператива использовали для ремонта своих дорожек. Затраты на приобретение сыпучих материалов в сумме 27 тыс. руб. были отнесены на статью расходов «Организация субботника» и в сумме 29 тыс. руб. на «Текущее содержание ливневой канализации». Помимо этого на статью «Текущее содержание ливневой канализации» отнесены расходы на промывку двух участков канализации (35 тыс. руб.), очистка колодцев (10 тыс. руб.), обустройство откосов ручья (35 тыс. руб.) и прочистка водоотводной трубы от водоразборной колонки до ручья (0,5 тыс. руб.).

Правление кооператива и ревизионная комиссия посчитали не целесообразным привлекать к ремонту дорожек строительные организации,

так как это связано с большими финансовыми затратами. Принято решение продолжить практику завоза на территорию кооператива сыпучих материалов и в этом году. Первые машины будут завезены перед предстоящим субботником.

Имел место в 2018 году и перерасход по статье «Обслуживание шлагбаума и системы видеонаблюдения» на сумму 13 тыс. руб. В процессе эксплуатации шлагбаума несколько раз в течение года выходили из строя датчики движения. При этом в двух случаях это произошло по вине конкретных лиц, которые уплатили штраф в размере 7 тыс. руб.

В 2018 году была проведена большая судебно-претензионная работа. Состоялись слушания в мировых судах по делам о задолженностях кооперативу владельцев 5 гаражей, в результате чего все дела выиграны, решения судов были переданы в Федеральную службу судебных приставов (далее ФССП) Колпинского района Санкт-Петербурга. Направлены претензионные письма 27 членам кооператива, что привело к полному погашению ими задолженностей перед ГСК «Объектив». В кассу и на расчетный счет кооператива поступило 423.724 руб., в том числе 245.890 руб. ранее не оплаченных членских взносов, 9.000 руб. денежных средств за невыходы на субботники, 5.492 руб. за неоплаченную потребленную электроэнергию и 163.342 руб. пени.

Решен вопрос по оплате долгов «самым» злостным неплательщиком кооператива Смирновым Б. Ю. (гараж № 198), не платившим членские взносы с 2007 года. В кассу кооператива Смирновым Б. Ю. внесено 50.322 руб. 00 коп., в т.ч. 5.492 руб. 00 коп. за использованную электроэнергию. Гараж № 198 переоформлен в собственность новому члену кооператива.

Продан гараж № 794, ранее принадлежащий злостному неплательщику членских взносов Гурской Валентине Афанасьевне. В кассу кооператива оприходованы в счет оплаты долгов владельца перед ГСК «Объектив» 40.966 руб.

В настоящее время в мировых судах находятся судебные иски еще по владельцам 3 гаражей. Общая сумма предъявленных должникам требований составляет 29.698 руб.

В сентябре 2018 года состоялось заседание Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области на котором в нашу пользу принято решение об удержании с ООО «ЛИГА» аванса, уплаченного кооперативом в 2017 году за строительство туалета. При основном долге в размере 49.850 руб. к выплате с учетом неустойки и судебных издержек ООО «ЛИГА» предъявлено 69.354 руб. Решение арбитражного суда находится на исполнении в ФССП Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

По состоянию на 01.03.2019 года в кооперативе 44 должника, в том числе 12 должников, имеющие большие задолженности по членским взносам.

Это 1 член кооператива (гараж №937 Соколова Наталья Петровна) с долгами с 1 квартала 2015 года. Была исключена из членов кооператива на общем собрании членов кооператива в 2017 году, документы на удержание задолженности находятся в ФССП Колпинского района Санкт-Петербурга.

Это 3 члена кооператива (гараж №673 Голубцов Игорь Ильич – долг с 3 квартала 2017 года, гараж №780 Потрахов Александр Николаевич – долг с 3 квартала 2017 года и гараж №851 Брусницын Андрей Анатольевич – долг с 1 квартала 2017 года), имеющие задолженность по оплате членских взносов более одного года. Перед сегодняшним собранием всем трем отправлены претензионные письма с предупреждением о том, что сегодня в соответствии с Уставом кооператива будет решаться вопрос об их исключении из членов кооператива. Однако ни один должник задолженность до сих пор не оплатил, на сегодняшнее собрание для дачи объяснений не явился.

Для того, чтобы не возвращаться к этому вопросу предлагаю провести голосование в ходе моего доклада.

Вопрос: «Кто за то, чтобы исключить из членов кооператива владельца гаража № 673 Голубцова Игоря Ильича?»

Голосовали:

- «за» - 57 чел.;
- «воздержались» - 4чел.;
- «против» - 2 чел.

Вопрос: «Кто за то, чтобы исключить из членов кооператива владельца гаража № 780 Потрахова Александра Николаевича?»

Голосовали:

- «за» - 60 чел.;
- «воздержались» - 3 чел.;
- «против» - нет.

Вопрос: «Кто за то, чтобы исключить из членов кооператива владельца гаража № 851 Брусницына Андрея Анатольевича?»

Голосовали:

- «за» - 61 чел.;
- «воздержались» - 2 чел.;
- «против» - нет.

И, наконец, 8 членов кооператива (гаражи №№ 5, 310, 427, 453, 454, 614, 816, 896), имеющие долги с 1 квартала 2018 года.

Считаю необходимым уделить внимание вопросу заключения договоров о совместной эксплуатации гаражей между правлением кооператива и его членами. По состоянию на 01.03.2019г. не заключены договоры со 105 владельцами гаражей. Прошу членов кооператива, до сих пор, не подписавших типовые договора, содержание которых утверждено решением общего собрания, в приемные дни подойти в правление кооператива.

В 2018 году состоялось 4 заседания членов правления кооператива, на двух из которых присутствовали члены ревизионной комиссии.

Считаю необходимым отметить большую помощь, оказанную кооперативу членами правления, и безотказность в просьбах выполнить мои поручения. А так же, поблагодарить членов ревизионной комиссии за оказанную помощь. В связи с чем, предлагаю по результатам работы выдать членам правления, ревизионной комиссии и главному бухгалтеру кооператива премию в размере 5 тыс. руб. каждому.

Голосовали:

- «за» - 58 чел.;
- «воздержались» - 3 чел.;
- «против» - 2 чел.

Председатель ГСК «Объектив»

И.В.Боткин