

Уважаемые члены кооператива!

Прошедший год был тяжелым для всей страны, но наш кооператив преодолел все трудности и готов двигаться дальше по намеченному ранее пути. К сожалению этому прогрессивному движению очень мешают действия группы членов кооператива, ведущих по-настоящему подрывную деятельность. Фамилии этих граждан известны большинству членов кооператива. Что их объединяет? Ненависть к позитивным переменам, нежелание меняться в соответствии с велением времени. Они находятся в вечной оппозиции к действующему Правлению и Председателю. Ведь именно Агапушкин С.П. и Жемчугин Н.Н. были главными инициаторами возбуждения уголовного дела в отношении Петрунина А.С. и Мусиенко Т.В., именно они затеяли все процессы, которые потрясли кооператив в течение 3-х лет, а теперь они в одной команде с Петруниной О.Н и Легостаевой О.В. воюют против нынешнего Правления и Председателя. Каковы их цели? Их цели не имеют ничего общего с целями и интересами большинства членов кооператива.

Более подробно о членах некой инициативной группы вы можете прочитать в полученном вами информационном листе.

Отчёт Председателя ПГСК №40 о деятельности ПГСК №40 за 2020 год

Уважаемые члены ПГСК №40!

Правление Кооператива продолжает приведение хозяйственно-финансовой деятельности Кооператива в соответствии с Уставом и законодательством, регулирующими деятельность ГСК.

Закончено следствие по возбуждённым уголовным делам в отношении Петрунина А.С. и Мусиенко Т.В. по ч. 4 ст. 159 УК РФ. В настоящее время дела объединены в одно и слушаются в суде.

Уже год продолжается борьба с Росреестром по исправлению технических ошибок и привязке зданий ПГСК №40, в соответствии с координатами к земельному участку.

Избранные вами новые Члены Правления весь 2020 год только и занимались заделыванием пробоин, деланных диверсионной группой Агапушкина в судне корабля с названием ПГСК №40.

Но на н. вр. все обязательства перед членами Кооператива избранные члены Правления выполнили – оборотные средства Кооператива увеличились до 21,2 млн руб.

Правлением сделаны все шаги для приведения в соответствие ВРИ зданий ПГСК №40 в соответствии с ВРИ земельного участка, согласно Классификатору ВРИ (приказ Минэкономразвития №540).

В августе 2020 года мы были в УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ и просили начальника отдела по распоряжению земельными участками, как представителя собственника З/У – Администрации Мытищи, давайте приведём ВРИ нашего арендуемого земельного участка в соответствие с Классификатором ВРИ и Правилами землепользования и застройки (разговаривали о внесении изменений в договор аренды ЗУ, чтобы вместо ВРИ «Для строительства гаражей» было 2 ВРИ – «Хранение автотранспорта» и «Объекты дорожного сервиса», на что нам ответили, что Администрации это не надо, т.к. в Приказе Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» написано, что ВРИ, утверждённые в соответствии с правилами землепользования и застройки, если они были приняты до вступления в силу Приказа № 540, ВРИ являются действительными и если вам надо подавайте заявку через госуслуги, мы вас поддержим.

Действительно, после подачи заявки о приведении арендуемого ЗУ в соответствие с Классификатором ВРИ и ПЗЗ, отделом по распоряжению земельными участками был подготовлен проект по внесению изменений ВРИ в договор аренды ЗУ, но по решению УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ МО УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ во внесении изменений в договор аренды ЗУ нам отказало.

В настоящее время в связи с недопущением увеличения членских и целевых взносов с членов ПГСК №40 и невозможностью выкупить весь арендованный ПГСК №40 земельный участок по причине отсутствия права ПГСК №40 на здание гаража и нахождению здания гаража в общей долевой собственности, а также необходимостью иметь 100% согласие всех собственников гаражных боксов, совместно с ПГСК №40, на выкуп земельного участка под зданием гаража, а звонивший адвокату по земельному праву Агапушкин С.П. пояснил, что он и его товарищи будут против выкупа земельного участка в собственность ПГСК №40, и понимая необходимость изменения ВРИ ЗУ в соответствие с Классификатором, которые может внести только собственник ЗУ, Правление Кооператива, после многочисленных консультаций с юристами по земельному праву, предлагает:

а) Сформировать из земельного участка с кадастровым номером 50:12:0101405:1, принадлежащим ПГСК №40 на праве аренды 2 земельных участка: площадью **8 222** кв.м, согласно схемы и площадью **10 209** кв.м, согласно схемы (выделив земельный участок под зданием гаража из общей площади арендуемого земельного участка)..

б) Обратиться в Администрацию городского округа Мытищи за утверждением указанных схем по разделу общего земельного участка, а в случае отказа в их утверждении, обратиться в суд с исковым заявлением о понуждении (обязании) Администрации городского округа Мытищи согласовать указанные схемы, согласно п.1.1. с последующим обязательством Администрации городского округа Мытищи заключить договор аренды на земельный участок, площадью **8 222** кв.м (под зданием гаража), согласно схемы и договор купли-продажи земельного участка площадью **10 209** кв.м (весь оставшийся земельный участок), согласно схемы.

Сумма выкупа земельного участка площадью **10 209** кв.м, согласно схемы, составит порядка **500 000** рублей, согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ от от 2 мая 2012 года № 639/16. Денежные средства на выкуп земельного участка есть. Правление предлагает использовать паевые взносы (1,2 млн). Ежегодный налог за земельный участок, который будет в собственности ПГСК №40, составит порядка **187 552** рублей, согласно РЕШЕНИЯ СОВЕТА ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 21 апреля 2016 года № 4/27 «**ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**».

в) В случае положительного решения по выкупу земельного участка площадью **10 209** кв.м, согласно схемы, и регистрации права собственности за ПГСК №40 указанного земельного участка на основании договора купли-продажи, осуществить раздел выкупленного земельного участка на 2 земельных участка с изменением ВРИ на «Хранение автотранспорта» (числовое обозначение ВРИ - 2.7.1), **на котором согласно описанию может быть:** Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с **и «Объекты дорожного сервиса»** (числовое обозначение ВРИ - 4.9.1) – Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4,

«Заправка транспортных средств», **на котором согласно описанию может быть:** Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

«Обеспечение дорожного отдыха», **на котором согласно описанию может быть:** Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

«Автомобильные мойки», на котором согласно описанию может быть: Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

«Ремонт автомобилей», на котором согласно описанию может быть: Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Не смотря на короновирусный коллапс, большинство членов Правления Кооператива обеспечило чёткую финансово-хозяйственную деятельность Кооператива.

За 2020 год продолжались работы по капитальному ремонту здания СТО, согласно решению Общего собрания членов ПГСК 2018 года. Отремонтировано 9 помещений, используемых под проживание и 3 помещения производственно-офисного назначения. В СТО отремонтированы/заменены 32 окна. (1 млн. 66 тыс. руб.)

Сделано благоустройство открытой автостоянки, потрачено 74 200 рублей, это с закупкой асфальтовой крошки и с её разравниванием.

В конце 2020 года окончены наружные работы по утеплению здания СТО и установлен лестничный марш со второго этажа на чердак (потрачено 300 тыс. руб.), на работы не оконченные в 2019 году.

В соответствии с написанными членами Кооператива заявлениями в Правление о выделении подвальных помещений, Правлением принято решение о монтаже 44 хозблоков для хранения овощей и консервантов, тем членам Кооператива, у которых их нет. Считаю данное решение справедливым и обоснованным. На строительство хозблоков, дорожек к ним и освещение потрачено сверх утверждённой сметы 1 344 359 руб.

На приведение в соответствие с законодательством по пожарной безопасности и Требованиям МЧС в 2020 году потрачено сверх одобренных расходов 1,8 млн. рублей.

Смонтирован новый забор чётко по периметру арендуемого земельного участка. Потрачено: 15 000 руб. на заказ схемы земельного участка у кадастровых инженеров. 105 750 руб. – на закупку металлпрофиля. Работы обошлись по монтажу забора обошлись в 212 000 рублей. Закуплен новый вагончик – 99 500 рублей. Перенос шлагбаумов – 53 000 рублей. Отключение/подключение старого/нового вагончика к электроэнергии – 10 600 рублей. Итого: новый забор обошёлся в 550 000 рублей. Старый Жемчугина Н.Н. не устраивал.

В здании гаража заменены 28 камер видеонаблюдения и 2 регистратора.

В 2021 году необходимо ещё будет обработать противопожарным антисептиком стропильную систему здания СТО и смонтировать изолированный вход в подвальное помещение СТО (это порядка 1-го млн. руб.)

Предстоящие работы по зданию гаража: ремонт пожарных лестничных маршей – 195 680 руб., устройство системы сбора и дальнейшего использования дождевой воды – 1 307 600 руб., ремонт несущих конструкций – 442 600 руб., дооборудование системы освещения проездов датчиками движения – 40 000 руб., монтаж системы вентиляции – порядка 800 тыс. руб.), замена 8-х камер видеонаблюдения (16 000 руб.), видеорегистратора (7 000 руб.) и жесткого диска (7 000 руб.) для увеличения памяти до 30 дней.

На автостоянку требуется установить СКУД для контроля въезда/выезда автомобилей (порядка 1,5 млн. рублей).

На все эти мероприятия, группа граждан, поддерживающих позицию группы Агапушкина С.П. об оставлении ЗУ в аренде и агитирующих против выкупа части ЗУ и приведении его ВРИ в соответствии с Классификатором и ПЗЗ, предлагает внести членам ПГСК №40 целевой взнос в сумме 11 000 рублей.

Решать, как будем жить дальше: выкупить часть земельного участка, привести его в соответствие с Классификатором ВРИ и ПЗЗ и развиваться, при этом заработанных денег хватит и на нужды кооператива

или не выкупать часть земельного участка, закрыть гостиницу – зарезать собственный бизнес, как учредителям и лишится дохода в 7 млн. руб./год, эксплуатировать здание СТО, согласно проекта, пытаюсь сдать помещения под станцию технического обслуживания, офисы и производство, при этом каждому, как члену Кооператива, несущему субсидиарную ответственность, кроме увеличенных членских взносов, в ближайшей перспективе, до 754 руб/мес, придётся вносить ежегодно порядка 11 000 рублей, на покрытие расходов по содержанию здания гаража, и целевые взносы на требуемый ремонт СТО, т.к. обязательных расходов по смете – 13 млн. руб., на какие средства будем производить ремонты, оплачивать нескончаемые штрафы – естественно с целевых взносов.

Решать вам.

Честь имею.

Председатель ПГСК №40
Каштанов В.В.