

Янбухтин Э.Х.: начинаем работу собрания. Прошу для выступления в прениях и для вопросов выступающему поднимать руку с карточкой голосования. Вам будет предоставлено слово. Для сообщения по 1-му вопросу слово предоставляется Председателю Правления ТСЖ «12 месяцев» Алексееву О.Б.

Алексеев О.Б.:

ООО «Вега-Риэлти», являясь Инвестором строительства жилого комплекса «12 месяцев», на 09.02.2008 г. своих обязательств по договорам соинвестирования не выполнило.

Объект в эксплуатацию не сдан, Свидетельства на собственность не оформлены. Все ранее принятые обязательства по подготовке к вводу в эксплуатацию инженерных сетей (Протокол собрания членов Правления и представителей ООО «Вега-Риэлти» от 22.05.2007 г., общее собрание членов ТСЖ от 22.09.2007 г.) и устранению недоделок (Соглашение от 29.10.2007 г.) не выполнены.

По причине задолженностей ООО «Вега-Риэлти» перед эксплуатирующей организацией (ЖЭУ «Матвеевское»), в целях предотвращения вывода из строя систем теплоснабжения, водоснабжения и канализации в зимний период, ТСЖ приняло на себя расходы по содержанию жилого комплекса до ввода его в эксплуатацию. Несмотря на многочисленные обращения Правления ТСЖ о компенсации понесенных расходов, ответа от ООО «Вега-Риэлти» не последовало.

Взносы в размере 150 тыс.рублей целиком направляются на оплату теплоснабжения, водоснабжения и канализации, охрану комплекса и через два-три месяца иссякнут.

Рассылать квитанции на оплату коммунальных услуг до передачи жилого комплекса на баланс ТСЖ, неправомерно.

В сложившейся ситуации ТСЖ заинтересовано в ускорении ввода комплекса в эксплуатацию, подписании Акта госкомиссии. На устранение многочисленных строительных недоделок и благоустройство территории, также придется привлекать средства соинвесторов с последующим выставлением претензий к ООО «Вега-Риэлти» в судебном порядке.

Кроме того, получение Свидетельств на собственность, приобретенной по договорам соинвестирования, после приемки комплекса в эксплуатацию не представляется возможным по причине оформления жилых домов и подземного гаража в стадии незавершенного строительства в собственность Международного университета.

В разрешении данной ситуации Правление ТСЖ направило заявление на имя генерального прокурора, инициировало подачу заявлений в прокуратуру от физических лиц-соинвесторов, организовало встречу с представителями Международного университета для определения позиции и требований МУМ и выработки совместного решения на общем собрании членов ТСЖ.

Янбухтин Э.Х.: Для выступления по 2-му вопросу слово предоставляется Проректору Международного университета Попову В.Г.

Попов В.Г.

В настоящее время существует спор между хозяйствующими объектами, который решается в судебном порядке около двух лет.

Позиция МУМ: ООО «Вега-Риэлти» не выполнило обязательств по инвестиционному контракту 2001 г., отказалось решить спор в досудебном порядке, осуществляло строительство объекта с низким качеством, в настоящее время направляет усилия на сдачу комплекса, находящемся в стадии незавершенного строительства.

Прокуратурой Одинцовского района начат сбор объяснений по факту поступивших от соинвесторов заявлений, в том числе и от представителей Международного университета. Вызывает недоумение тот факт, что в тексте типовых заявлений претензии предъявляются к МУМ, Администрации Одинцовского района, Регистрационной палате, но полностью отсутствуют претензии к ООО «Вега-Риэлти».

Руководством Международного университета в целях защиты своих законных прав, принято решение оформить в собственность незавершенное строительство и в судебном порядке расторгнуть инвестиционный контракт. Слушание назначено на конец февраля.

Передаю на рассмотрение обращение к членам ТСЖ с изложением наших предложений. Текст Обращения передаю ведущему собрания.

В настоящее время в судебном порядке рассматривается исковое заявление *А.А.Кокорева о наложении ареста на жилой комплекс и принуждении Администрации Одинцовского района принять комплекс в эксплуатацию (согласовать с юристом)*. Даже в случае удовлетворения иска, подписание Акта госкомиссией невозможно по причине отсутствия у Международного университета, признанного Администрацией Застройщиком, технической документации на жилой комплекс и паспортов БТИ на жилые и нежилые помещения. Предыдущий обмер осуществлялся в июне 2006 года, а в соответствии с законодательством должен быть не менее года до ввода в эксплуатацию. К тому же, надо принять во внимание то, что ООО «Вега-Риэлти» более года назад разрешило начинать ремонтные работы в квартирах до ввода объекта в эксплуатацию, и осуществить паспортизацию помещений в жилых домах будет проблематично, т.к. почти во всех помещениях заменены замки и на организацию доступа в них специалистов БТИ потребуется неопределенное количество времени.

Препятствием в приемке объекта в эксплуатацию может быть и отсутствие электроснабжения, достоверная информация о готовности РТП отсутствует, также нет ясности в выполнении обязательств ООО «Вега-Риэлти» перед ТЭЦ 25.

Руководство Международного университета заинтересовано в установлении дружественных и взаимовыгодных отношений с Товариществом. Со своей стороны, мы готовы оказывать содействие ТСЖ в решении эксплуатационных вопросов (нести расходы по эксплуатации, без учета фактического потребления), оформлении Свидетельств на собственность после приемки комплекса, также нести расходы на охрану территории ТСЖ (100%) до ввода объекта в эксплуатацию, помочь провести новую паспортизацию жилого комплекса. Мы надеемся, что члены ТСЖ окажут нам встречное содействие.

Дуровина Г.З. с места: Это все виноваты Попов и Алексеев. Попов требует с меня 25 миллионов долларов, потому, что у него папа Гавриил Попов, а Алексееву я дала 180 тысяча долларов, чтобы он дал взятку в Администрацию Президента, чтобы стать членом Общественной палаты.

Алексеев О.Б.: я требую от Дубровиной немедленного извинения и признания того, что все это клевета. В противном случае подам документы в суд на защиту моей чести и достоинства.

Янбухтин Э.Х.: Для выступления по 3-му вопросу слово предоставляется Генеральному директору ООО «Вега-Риэлти» Дубровиной Г.З.

Дубровина Г.З. (с места) Я выступать не буду, от нас будет выступать юрист Дима, доверенность на представление им интересов ООО «Вега-Риэлти» отсутствует, но я подтверждаю его полномочия.

Представитель Вега Риэлти:

Вега представила в администрацию Одинцовского района для сдачи объекта, но Администрация не принимает объект, поскольку по закону документы должен отправлять Международный университет, как владелец земельного участка. Вега против такого порядка, поэтому будет добиваться принятия объекта через суд. Все члены ТСЖ (соинвесторы) должны подать в суд на Международный университет на признание своей доли в объекте строительства. После выигрыша такого суда и принятия объекта в эксплуатацию можно будет оформлять свидетельства на собственность на квартиры. Мы считаем, что вопрос оформления собственности таким путем – единственно правильный и самый важный.

Янбухтин Э.Х.: Выступающий, просьба не отклоняться от повестки. Вопрос состоял в отчете ^с выполнении инвестконтракта. Вы готовы отвечать, когда объект будет достроен до такого состояния, чтобы в нем можно было жить и ввести в эксплуатацию?

Представитель Вега Риэлти:

Нет, не готов.

Янбухтин Э.Х.: Кто-нибудь из Веги готов отчитаться?

Дубровина Г.З. (с места) Все уже готово, завтра уже будет электричество, послезавтра будет готов гараж, можно уже будет въезжать.

Крики с места : вранье, которое мы уже слышим на протяжении последних 2-3- лет.

Ежов В.Г.: Предлагаю для защиты прав ТСЖ нанять независимого юриста или юрфирму.

Проголосовали:

23 – «за»

5 – против

4 – воздержалось

Решение принято.

Янбухтин Э.Х.: Поскольку представитель эксплуатирующей организации ЗАО ЖЭУ «Матвеевское» отсутствует, слово для выступления по 4-му вопросу слово предоставляется Председателю Правления Алексееву О.Б.

Алексеев О.Б.: В настоящее время все бремя расходов по эксплуатации сетей лежит на ТСЖ. Поскольку по закону коммунальные платежи ТСЖ собирать не может, вся эксплуатация ложится на вступительный взнос. Но вступительных взносов на долго не хватит. При этом, хотя ТСЖ полностью оплатила все расходы эксплуатирующей организации, она отключила водоснабжение комплекса, в силу того, что Вега-Риэлти задолжала этой организации более миллиона рублей. Кроме того, электричество по постоянной схеме может быть подключено не ранее июня – июля при условии, что Вега –Риэлти будет за все своевременно платить. В этих условиях прием комплекса в эксплуатацию невозможен в соответствии с законодательством РФ.

Янбухтин Э.Х.: Слово для выступления по 5-му вопросу слово предоставляется Председателю Правления Алексееву О.Б.

Алексеев О.Б.: Поскольку ревизор ТСЖ Морозова В.Г. отказалась сделать ревизию деятельности ТСЖ, докладываю общее финансовое состояние. В основном ТСЖ несет расходы на содержание комплекса: охрана, отопление, водоснабжение, канализация, сейчас еще и аренда дизель-генератора, поскольку Вега отключила квартиры от своего генератора. Правление зарплаты не получает, еще есть расходы на зарплату бухгалтера и главного инженера. Все расходы и доходы ТСЖ можно видеть на закрытой части сайта ТСЖ. К следующему собранию Правление обязательно сделает ревизию деятельности либо силами ревизоров, либо пригласив аудиторскую фирму за вознаграждение.

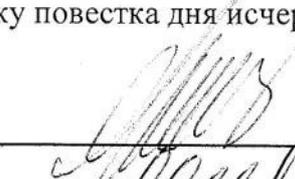
Янбухтин Э.Х.: Слово для выступления по 6-му вопросу слово предоставляется Председателю Правления Алексееву О.Б.

Алексеев О.Б.: На сайте ТСЖ выложены документы «Устав Товарищества», «Правила проживания» и «Правила проведения строительных работ». Поскольку документы объемные, обсуждать их непосредственно на собрании смысла нет. Просьба дать свои предложения по внесению изменений в эти документы. Они будут учтены, и на следующем общем собрании они могут быть приняты.

Янбухтин Э.Х.: Слово для выступления по 6-му и 7-му вопросу слово предоставляется Председателю Правления Алексееву О.Б.

Алексеев О.Б.: К сожалению, в Уставе ТСЖ при первичной регистрации Ковалевой Н.В, были допущены некоторые ошибки, противоречащие законодательству РФ. Поэтому необходимо привести Устав ТСЖ в соответствие с требованиями законодательства. Прошу направлять свои предложения в письменном виде или по электронной почте в адрес ТСЖ для подготовки новой редакции Устава для последующих его утверждения на общем собрании и перерегистрации

Янбухтин Э.Х.: Поскольку повестка дня исчерпана общее собрание объявляется закрытым.

Председатель собрания _____  Э.Х. Янбухтин

Секретарь собрания _____  А.Г. Шевчик