

## ПРОТОКОЛ № 2

Общее Собрание НП «Большие Пруды»

17 декабря 2014 г.

г. Москва, Дербеневская наб., д. 7, стр. 1

Из 57членов Партнёрства на Собрании присутствует 42 (с учётом выданных доверенностей), что составляет 74,7%.

Кворум имеется.

Председателем Собрания избран Котов И.Л.

Секретарём Собрания избран Быченков В.П.

### **Повестка собрания:**

1. О ходе работ по реализации проекта и основных мероприятиях Партнёрства в 2015 году и финансовом состоянии проекта (Котов).
2. Разное. Информация строительных компаний.

1. **Слушали:** Информацию Директора Котова И.Л. О ходе работ по реализации проекта и основных мероприятиях Партнёрства в 2015 году

Краткое содержание отчета.

В текущем году выполнены работы:

### **По электроснабжению**

Заключен договор с ООО «Стройэнергосервис», г. Жуков. Доработан проект электрификации, установлены все (116) опор на участке. Закуплено крепёжное оборудование, светильники.

Заключен договор с Калугаэнерго, получены техусловия. Нам выделено 400 кВт. Этого с запасом хватит на несколько лет, на первый этап строительства (50 - 60 домов).

Калугаэнерго подводит высокое напряжение до границ нашего участка, Партнёрство должно закупить контрольно-измерительную аппаратуру.

### **По дороге**

Оставшийся участок дороги на начало года был 2,8 км.

Из него:

Практически завершено 900 метров.

По остальному участку - 1.9 км. – снят грунт, выкопаны кюветы, проложены трубы для водоотведения, полностью произведена засыпка ПГС всего участка.

На одном участке (ок. 70 метров), в низине, дорога поднята более чем на 1 метр.

Контрольные шурфы показали, что на участке прибл. 350 метров не хватает до договорной толщины подстилающего слоя ок. 4 - 5 см. Подрядчику предстоит досыпать ПГС на этом участке и настелить щебеночное покрытие на 1.9 км.

Примерно на 50 % дороги щебенка закуплена и завезена на наш участок.

Деньги за материалы и большую часть работ нами выплачены.

Штрафные санкции к Подрядчику за срыв сроков близки к 2 млн. руб. Подрядчик возобновил работы только после того, как получил от нас официальное досудебное уведомление.

Скорее всего, нам необходимо подавать иск в арбитражный суд. Наше сильная позиция в том, что договор у нас с индивидуальным предпринимателем. А ИП отвечает по обязательствам всем своим имуществом. ООО давно объявила бы себя банкротом.

Юристы анализировали наш договор. Перспективы выигрыша большие. Требуются дополнительные расходы. К примеру, за иск в 2 млн. руб. только госпошлина составляет 38 тыс. руб. Плюс расходы на адвоката. Или пытаться обойтись без него?

Предлагается предусмотреть в бюджете Партнёрства средства на судебные издержки. А решение о подаче искового заявления в суд

поручить принять Правлению по ситуации. В зависимости от готовности подрядчика завершить работы.

*Но в целом, все 4 км дороги в рабочем состоянии, есть подъезд ко всем участкам и можно начинать строительные работы.*

### **Межевые знаки**

Восстановлена большая часть утраченных межевых знаков. Установлено 200 деревянных кольев, весной будут выставлены 100 металлических знаков – по одному на участок. На этих знаках будет номер участка.

### **Финансовое состояние**

Нам не удалось решить в этом важную задачу – продать часть свободных участков, пополнить бюджет, завершить работы по электроснабжению и построить станцию 2-го подъема для водоснабжения.

В чем причина? Несколько риэлтерских фирм предлагали наши участки к продаже, размещали мы частные объявления. Успеха нет. Общая ситуация понятна – рынок недвижимости в этом сегменте стоит особенно прочно.

Но есть и частные причины. Приезжали в Чаусово около 10 человек потенциальных покупателей смотреть. Место всем нравится. И цену признают адекватной. Но две позиции всерьез их отворачивают от покупки:

- на участке нет ни одной постройки. Голое поле. Нет охраны, нет т.н. «въездной группы» (это дом у въездных ворот для охраны, администрации).

- не завершено строительство электроснабжения (а летом, когда потенциальные покупатели приезжали еще и опоры не были установлены).

Есть и другие минусы для продаж. Но эти самые главные.

Таким образом, замкнутый круг : не можем достроить, потому что не можем продать участки; не можем продать участки, потому, что не можем достроить.

Как разорвать этот порочный круг?

Рассмотрев несколько возможных вариантов действий в этой ситуации (сбор дополнительного инвестиционного взноса, продажа по демпинговым ценам и др.), Совет партнёрства предлагает оптимальное решение:

Из имеющихся 26 свободных участков продать для членов Партнерства 10 – 12 участков по «внутренней» цене 500 тыс. руб. за участок в 15 соток (в эту цену включен и инфраструктурный взнос).

Такая продажа выгодна Партнерству. Она позволит завершить работы по электроснабжению и обеспечить участки водой. Не будет препятствий к строительству.

Эта выгодно членам Партнерства, т.к. если завершится строительство базовых объектов инфраструктуры – а у нас в активе электричество, газ, вода, дорога до каждого участка - участок будет по оценкам риэлтеров стоить не меньше 1, 2 млн. руб.

Известно, что покупка недвижимости – надежная защита от инфляции.

Для того, чтобы сделать это предложение еще более привлекательным для членов Партнёрства предусмотреть возможность рассрочки этого платежа: 250 тыс. платится сразу, 250 вносится до 15 марта 2015 г.

Но оформление договоров купли-продажи начинается только после внесения всей суммы.

Приоритет в выборе участков за теми, кто раньше внес деньги в бюджет Партнёрства.

Так предлагается выходить из этого замкнутого круга.

Остальные участки (14 -16) продать уже по рыночным ценам и деньги направить на инфраструктуру и благоустройство клубного посёлка.

Рекомендовать всем членам партнёрства начать весной 2015 года строительные работы на своих участках.

Совету партнёрства при активном участии всех желающих членов Партнерства рассмотреть предложения от строительных компаний.

**Выступили:** Бурченко Владимир Ильич, Быченков Василий Павлович, Ванчурин Николай Евгеньевич, Зиядетдинов Дамир Рафикович, Малков Валерий Фёдорович, Нигматов Равиль Рашидович, Пивовар Анатолий Юрьевич.

**Решили:**

1. Одобрить предложение Совета Партнёрства продать для членов Партнерства 10 – 12 участков по «внутренней» цене 500 тыс. руб. за участок в 15 соток (в эту цену включен и инфраструктурный взнос).  
Деньги, вырученные от продажи, направить на завершение строительства системы электроснабжения.

По этому пункту голосовалось предложение В.Бурченко : при оплате участков в марте 2015 г. цену установить не 500, а 600 тыс. руб. за участок в 15 соток.

Голосовали по предложению В.Бурченко :

«за» - 8

«против» - 34

Принято предложение Совета Партнёрства – цена участка в 15 соток для членов Партнерства – 500 тыс. рублей. Участок в 10 соток реализовывать по цене 390 тыс. руб.

2. Оставшиеся свободные участки (14 -16) продать по рыночным ценам и деньги направить на завершение инфраструктурных объектов (станция второго подъёма для водоснабжения) и

благоустройство территории клубного посёлка, ремонт подъездной дороги.

3. Поручить Совету Партнёрства принять решение о подаче иска в арбитражный суд на подрядчика по строительству дороги – ИП Хачатрян Арсен Артурович. Разрешить использовать деньги на уплату госпошлины и судебные издержки.
4. Рекомендовать всем членам Партнерства начать на своих участках строительные работы весной-летом 2015 г.
5. Проучить Совету Партнерства подготовить оптимальные предложения по строительству въездной группы, организации охраны посёлка, строительства внешних заборов вдоль внутренних дорог в поселке и фирмах, готовых качественно и по разумным ценам вести строительные работы.

Просить всех членов Партнёрства вносить свои предложения в Совет Партнёрства по фирмам – потенциальным подрядчикам на выполнение строительных работ.

6. Общее Собрание Партнёрства провести во второй декаде марта 2015.

По пунктам 2 – 5 голосовали «за» - едингласно.

## **2. Разное. Информация строительных компаний**

### **Слушали:**

Информацию зам. ген. Директора по строительству компании «Евлашевский ДОК» Комякова Юрия Ивановича по проектированию, производству и строительству домов из клеёного бруса (рекомендовал член Партнерства Валерий Малков) и генерального директора компании «ЕВРОЭКОДОМ) Христова Андрея

Владимировича (рекомендовал член Совета Партнёрства Василий Быченков) по строительству домов из СИП-панелей.

**Решили:**

1. Информацию принять к сведению.
2. Поручить Совету Партнёрства провести детальные переговоры, обсудить возможность получения специальных цен для членов Партнёрства при оформлении группового заказа.

Голосовали «за» - едингласно.

Председатель Собраниа

**И.Котов**

Секретарь Собраниа

**В.Быченков**