**Коллеги, здравствуйте!**

Я обещал дать развернутый ответ на письмо инициативной группы по поводу заочного внеочередного собрания в котором не указан инициатор собрания и все действия производятся от имени инициативной группы. Мне известен инициатор - это Матвеев Игорь Вячеславович, который и написал данное письмо и почему-то не желает подписываться лично, а всегда прячется за группу товарищей.

1. **Вопросы собственности**

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [пункт 1 статьи 130](consultantplus://offline/ref=26CDD0C23623466B19B7B4C5D568B909EB14982E43E9B6EEE2334E25963E1AB15E3F3D91P81FP) дополнен абзацем следующего содержания:

«К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

Данный нормативный акт не содержит регламента по разделу, как недобросовестно пишет Матвеев И.В. в обращении от 03.07.2019 к членам Гаражного кооператива «Преображенский». Официально опубликованного регламента по разделу помещений паркингов на отдельные машино-места в настоящее время нет. В городе примерно 150-200 паркингов. По сообщению Маркова Андрея Анатольевича на очном собрании членов ГК «Преображенский», всего 4 паркинга в Санкт-Петербурге оформлены в собственность на отдельные машино-места. Из них 3 оформлены застройщиком во время строительства и только 1 кооперативом.

По имеющимся у меня данным ни один кооператив в Санкт-Петербурге не оформил в собственность отдельные машино-места, кроме застройщиков, сдавших в эксплуатацию паркинги после 01.01.2017.

В любом случае начав процедуру оформления парковочных мест в собственность, мы будем в числе первопроходцев. Сама процедура непонятна, затраты на нее существенны, и налогообложение тоже неясно.

На очном собрании, которое состоялось 25 июня 2019 года этому вопросу было уделено центральное внимание. В повестку дня очного собрания были включены ПЯТЬ вопросов, касающихся разделу паркинга на отдельные машино-места. Основной вопрос разделить помещения парковки, кроме того, вопросы, направленные на реализацию данной задачи: назначить ответственных лиц, выбрать исполнителя технических и кадастровых работ (рассмотрены три коммерческих предложения), установить размер дополнительного взноса для осуществления процедуры раздела помещений на отдельные машино-места.

Большинство членов кооператива проголосовали против оформления собственности на отдельные машино-места, поскольку на сегодняшний день нет понятной процедуры. Создана группа из 3 человек (Марков Андрей Анатольевич, Андреева Наталья Васильевна, Петрова Наталья Александровна) для выяснения всех процедурных вопросов и налоговых. Последствий. Петрова Надежда Александровна и Матвеев Игорь Вячеславович отказались участвовать в данной группе.

Лица, ответственные за раздел паркинга на отдельные машино-места, должны предоставить правлению кооператива письменные квалифицированные ответы из соответствующих органов.

Матвеев И.В. публично заявил, что налог на собственность паркинг место составит не более 120 руб., и если налог окажется больше, то он разрешает переадресовать ему разницу от 120 руб. Это популизм и бред. Замечу что Матвеев И.В. не предъявил каких-либо документов, а оперировал только словами что он с кем-то консультировался, имеет аудиозаписи разговора с сотрудником ИФНС, что никак не может быть достоверной информацией.

Если будет понятна вся процедура, материальные затраты по оформлению отдельных машино-мест и последующее налоговое бремя, мы можем вернуться на внеочередном очном собрании к вопросу о разделе.

1. **Вопросы налогообложения**

Кооператив освобожден от налога на имущество до 2020 года поскольку находится на упрощенной системе налогообложения. Какие налоги будут в дальнейшем еще не определено, полагаю, что ставка налога будет повышаться постепенно.

Матвеев И.В. манипулирует цифрами: 35 684,26 руб. налог за 2019 год за каждое парковочное место, если помещения паркинга не будут разделены. Ссылается на Федеральный закон, который напрямую НЕ регулирует местные налоги. По имеющейся у меня информации, в 2019 году изменений налоговой базы у кооператива не будет. Консультации в налоговой это хорошо, но обязательно нужен письменный правильный запрос и соответствующий ответ. Иначе это просто поговорили и разошлись и слова инспектора можно трактовать как угодно. Остальные члены кооператива должны будут довериться одному лицу и его интерпретации полученной информации. При письменном ответе все могут оценить официальную позицию налоговой и на этот ответ можно опираться при разработке наших действий. У нас в доме четверть жителей составляют юристы, адвокаты, бухгалтера и они смогут оценить ситуацию.

Необходимо дождаться ответов на запросы инициативной группы, примерно от 1 до 2 месяцев, и затем вынести на общее обсуждение.

1. **Отказ в предоставлении документов**

Матвеев И.В. два раза обращался к Председателю кооператива с требованием выдать документы. 01.03.2019 запросил 12 документов в количестве 2-10 оригинальных экземпляров, 08.05.2019 запросил еще 14 документов по 1-2 оригинала и копии.

Такие хаотичные запросы свидетельствуют о полном непонимании процесса раздела.

Требование выдать оригиналы актов приема-передачи парковочных мест не может быть выполнено, поскольку в самом документе указано количество подлинников и дополнительные подлинники не могут быть выданы. Кооператив передал необходимое количество копий, предлагал выпустить дубликат, или сделать нотариально заверенные копии, однако Матвеева И.В. это не устраивает. Оформление в 2019 оду дополнительных экземпляров оригиналов актов 2016 года является подделкой и может быть оспорено в суде.

Самое важное: по данным актам невозможно будет оформить в собственность машино-места, поскольку в актах нет идентифицирующих признаков парковочного места, необходимых для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимость. Все необходимые сведения появятся после изготовления технического плана по разделу паркинга и уже после этого можно будет подписать акты приема-передачи членам кооператива вновь образованных объектов гражданского оборота: машино-мест.

1. **Нарушения Устава гаражного кооператива**

Да действительно, общее собрание в 2018 году не проводилось, но на сегодня проведено очное собрание 25.06.2019 на котором представлен годовой отчет кооператива, бухгалтерская отчетность. Как пояснил бухгалтер основные платежи составляют коммунальные платежи, зарплата сотрудников и налоги.

Отчеты обсуждались участниками собрания и были утверждены большинством голосов.

1. **Непрозрачность финансовой деятельности паркинга, отсутствие утвержденной общим собранием кооператива сметы расходов и доходов**

Никаких коммерческих сделок руководство не проводило. Исключение составляет покупка поломоечной машины и оборудования к ней (пандус, поддон пескоулавливателя и трубная проводка воды для машины) у кампании ООО «БДК» в связи с расторжением договора на обслуживание многоквартирного жилого дома. На собрании были даны разъяснения по данной сделке.

Свет в паркинге горит всегда в экономичном режиме. На собрании попросили увеличить освещенность нижнего паркинга, что и было принято и сделано.

Заявления по поводу 15 сантиметров воды в паркинге не соответствует действительности. Полы действительно имеют неровности до 2-3 сантиметров и основная вода скапливается зимой, когда люди заезжает в паркинг не сметая снег с машины, а уборка производится утром, когда машины выезжают. Убрать между машинами техникой невозможно, а вручную нереально.

1. **Голосование Председателя кооператива на общих собраниях собственников дома**

Помещения паркинга – это отдельные нежилые помещения многоквартирного жилого дома и кооператив обладает всеми правами собственника, также как и другие собственники нежилых помещений, находящихся в нашем доме. Сегодня собственники встроенных помещений, в основном, являются жители нашего дома. В дальнейшем все может измениться, квартиры, нежилые помещения, машино-места могут быть проданы и собственником может стать любой гражданин или юридическое лицо. Нельзя ограничить права собственника. Председатель паркинга действует и голосует от имени всех членов кооператива в соответствии с уставом кооператива.

Ни на одном общем собрании кооператива не был поставлен вопрос об ограничении полномочий Председателя кооператива. Матвеевы Игорь Вячеславович и Анна Сергеевна требовали, чтобы Председатель паркинга участвовал в собрании (обеспечивал кворум, но голосовал всегда «Воздержался», то есть фактически не голосовал) в частных беседах с отдельными членами кооператива.

Паркинг оплачивает коммунальные платежи пропорционально своей площади 4300,0 м.кв, участвует пропорционально своей площади во всех платежах за вывоз мусора, диспетчера, уборку территории, содержание лифтов и т.д., а голосовать по мнению семьи Матвеевых не должен. У большинства членов кооператива другая точка зрения.

**P.S.** Поздним вечером, фактически ночью, позвонил Матвеев И.В., и очень долго говорил о том, что он знает все схемы переоформления паркинг мест в собственность, но пройти всю процедуру нереально так как требуется 100% согласия всех членов кооператива, и при этом возникают приличные затраты, связанные с расторжением договоров о порядке внесения пая и заключение договора купли продажи выделенного машино- места.

На вопрос что ты предлагаешь он ответил, что не знает, сначала сменим правление и Председателя, а затем будем думать!

Вот и все прояснилось! Проигранное Матвеевыми дело в Василеостровском суде по иску ТСН «ТСЖ «Преображенское» о сносе незаконно установленной ими перегородке в холле третьего этажа и нежелание исполнить законное решение суда, является их движущей силой.

За активностью нет реально продуманной стратегии, кроме желания уйти от ответственности и продолжать без законных оснований пользоваться общим имуществом дома и подвергать собственников многоквартирного жилого дома риску быть оштрафованными за несоблюдение правил пожарной безопасности. В течение трех лет Матвеевы не могут подготовить проект перепланировки своей квартиры и получить необходимые согласования по проекту. Не получилось с квартирой, будут пробовать с паркингом и пытаться поруководить многоквартирным домом.

08.07.2019 С уважением, Голышев Петр Иванович.