

Протокол заседания общего собрания
членов ЖСК «Ветлужанская дубрава»

г. Красноярск, Елены Стасовой, 44 а
08 октября 2020г,
18.30- 20.30.

Повестка общего собрания:

1. Отчет правления о деятельности ЖСК за 2017-2019 год. Отчет о финансовой деятельности ЖСК с 2017 года по 01.10. 2020 года.
2. Текущее состояние дел ЖСК.
3. Распределение квартир между членами ЖСК.
4. Прием и исключение из членов ЖСК.
5. Разное
 - 5.1 оплата услуг бухгалтера
 - 5.2 оплата текущих расходов деятельности кооператива
 - 5.3 порядок распределения (закрепления) квартир за членами ЖСК
 - 5.4 другое

Председатель ЖСК Никитенко М.Е. выступила с предложением избрать председателем собрания ее, секретарем собрания избрать Зайцеву Ю.Н..

Голосовали «за» - единогласно

По первому вопросу слушали:

Никитенко М.Е.. об отчете правления ЖСК за 2017-2019 год:

В 2017-2018 году деятельность ЖСК направлена на получение земельного участка. Минсельхоз РФ не направлял ходатайство в АИЖК.

Было подготовлено около 20 различных писем, ходатайств и жалоб. Размещены на сайте. В апреле 2019 года земельный участок был выделен и заключен договор безвозмездного пользования.

С мая по сентябрь 2019 были проведены подготовительные мероприятия для проведения публичных слушаний для получения условно разрешенного вида использования земельного участка.

2.10.2019 Постановлением Администрации города Красноярска по итогам публичных слушаний условно разрешенный вид использования (для размещения среднеэтажной жилой застройки) ЖСК был предоставлен.

В 2019 году было проведено 5 общих собраний ЖСК.

Среди значимых решений

- 1) Прием новых членов
- 2) Выбор генерального подрядчика «Стройинвест»
- 3) Согласование параметров технического задания на проектирование жилого дома
- 4) Предоставление сервитута компании КрасТЭК

Подготовлены и переданы в АО ДОМ РФ 7 квартальных отчеты за 2019 год.

На голосование поставлен вопрос: Признать деятельность правления ЖСК удовлетворительной и утвердить отчет Правления ЖСК за 2017-2019 год.

Голосовали:

За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: Признать деятельность Правления ЖСК удовлетворительной и утвердить отчет Правления ЖСК за 2017-2019 год.

Никитенко М.Е. об отчете по финансовой деятельности за 2017-01.10. 2020 года

Всего поступлений от членских взносов (за весь период 2016-2020) - 462 600 рублей

Расходы, произведенные за счет членских взносов (за весь период 2016-2020) - 188 545,34 рублей

**Расходы за 2017-01.10.2020года.
ЖСК "Ветлужанская дубрава"**

Расходы			188 545,34
выписка из госреестра			800,00
госпошлина за регистрацию договора безвозмездного пользования земельным участком			22 000,00
обслуживание оргтехники (обновление программы)			2 500,00
Оплата трудабухгалтера			32 200,00
размещение информационного материала в газете			17 558,22
Страховые взносы			8 759,34
услуги банка			63 970,58
услуги нотариуса			2 500,00
Заправка картриджа			396,00
Итого			153 488,14
Остаток на счете на 01.10.2020			274 054,66

На 01.10.2020 поступлений от паевых взносов 601 000,00

Расходы, уплаченные с паевых взносов:

7,000 рублей (аванс по договору № 3-КР/2020 от 10.09.2020 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям)

Предложение от члена ЖСК:

Есть предложение размещать денежные средства на депозит
Пояснение:

Тирранен В.А. мы рассматриваем эту возможность, необходимо понимать, что проценты от депозита будут являться прибылью ЖСК. Согласно Уставу мы обязаны будем их распределить на основании решения Общего собрания членов ЖСК. Как правило, доходы от размещения паевых взносов на депозитном счете направляются на уменьшение стоимости строительства за счет оплаты части строительства полученными доходами с зачетом оплаченной стоимости в счет уменьшения паевого взноса для тех членов ЖСК, которые внесли паевые взносы, которые были размещены на депозите.

Информация от Никитенко М.Е.

Нам поступили денежные средства за сервитут от компании КрасТЭК. Эти средства являются прибылью, с них мы уплатим налог. Предлагается направить полученные средства на текущие расходы кооператива.

На голосование поставлен вопрос: Признать отчет о финансовой деятельности ЖСК за период 2017-01 октября 2020 года удовлетворительным

Голосовали:

За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: Признать отчет о финансовой деятельности ЖСК за период 2017-01 октября 2020 года удовлетворительным

По второму вопросу слушали:

Никитенко М.Е. о текущей ситуации в ЖСК

К отчету за предыдущие годы добавлю, что за 2020 на текущий момент произведена большая работа по получению технических условий от ресурсных организаций. Технические условия на подключение к сетям теплоснабжения и электроснабжения получены. Получение технических условий на водоснабжение и водоотведение в процессе. ООО «Краском» информировал нас о включении в инвестпрограмму при этом по их расчетам технологическое присоединение с учетом прокладки сетей будет стоить нам около 44 миллионов рублей. Это очень большая сумма, мы вели переговоры о возможности подключения через сети Аграрного университета. Обратились с письмом к ректору Пыжиковой Н.И. и получили письмо о разрешении на присоединение к сетям ВУЗа. Это письмо с сопроводительным документом было передано в Краском и находится на рассмотрении.

Также в 2020 году мы провели 3 общих собрания, на которых мы принимали новых членов, а также приняли решение о распределении квартир. Сейчас в реестре членов 55 человек. Распределение квартир позволяет нам рассчитать размер первой части паевого взноса.

Открыт расчетный счет для внесения паевых взносов в АО Сбербанк. Принято решение о начале внесения первой части паевого взноса до 01 ноября 2020 года.

Вопросы:

Шлепкина А.К.: что мешает нам заключить договор с генподрядчиком

Пояснения:

Никитенко М.Е. Генподрядчик ждет от нас информацию о стоимости технологического присоединения от всех ресурсных организаций, для того, чтобы понимать а) стоимость технологического присоединения ко всем коммуникациям (оплачивается ЖКС из паевых взносов) б) точки присоединения к коммуникациям, чтобы рассчитать затраты на инженерные работы по прокладке коммуникаций. Все это позволит понимать рентабельность строительства на текущий момент ввиду изменившейся за 2020 год экономической ситуации.

Варнаков С.: можно ли вносить изменения в проект относительно увеличения числа квартир, на которые сегодня уже есть большой спрос?

Пояснения:

Никитенко М.Е.: как только мы заключим договор с генподрядчиком, мы выскажем наши пожелания проектировщику относительно планировок. Будем просить перепланировки внутри некоторых секций для увеличения желаемых квартир. Однако надо понимать, что абсолютно всех мы удовлетворить не сможем. Но при подготовке проекта постараемся по максимуму учесть вопрос спроса на 2 комнатные категории типа 2 Г из второй секции.

Выступил: директор строительной компании «Академстрой» Сапожников Ю.Г.

Я предлагаю построить кооперативу жилой дом. Стоимость квадратного метра начиная от 51.000 рублей. Это будет кирпичный дом. Авансирование каждого этапа работ обязательно. На начальный этап, связанный с подготовкой проекта необходимо собрать порядка 20 миллионов рублей. За 4-5 месяцев можно экспертизу проекта пройти и в этом случае стройка начнется весной.

Вопрос от членов кооператива: это полностью кирпичный дом без слоя утеплителя?

Ответ: нет, слой утеплителя по ГОСТ и СНиП всегда присутствует.

Вопрос от членов кооператива: за сколько вы строили дом для КНЦ СО РАН.

Ответ: стоимость квадрата была 37.790 за квадратный метр, это было 5 лет назад, с тех пор цены изменились, кроме того, я это делал из уважения к академику Шабанову.

Решили: Информацию принять к сведению

По третьему вопросу слушали:

Никитенко М.Е. о предварительном распределении квартир между членами ЖКС для расчета уплаты первой части паевого взноса

Мы продолжаем распределение квартир между членами ЖКС. Прошу утвердить следующее предварительное распределение:

№/ №	ФИО	№ секции	квadrатура			
			1к	2к	3к	4к

СЕКЦИЯ 1						
	Шлепкин Анатолий Константинович	3А			92,24	КВ.М
	Чудин Олег Сергеевич	3Б			88,48	КВ.М
СЕКЦИЯ 2						
	Борисов Роман Владимирович	2 Б			57.35	КВ.М
СЕКЦИЯ 3						
	Зайцева Юлия Николаевна	1Г	40.57			КВ.М
	Лескив Марина Николаевна	1Г	40.57			КВ.М
	Киян Татьяна Васильевна	1Г	40.57			КВ.М

Голосовали:

За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: утвердить распределение квартир согласно приложенному списку

По четвертому вопросу слушали:

Никитенко М.Е. о приеме новых членов

Мы продолжаем прием новых членов в наш ЖСК, которых у нас должно быть 90. Заявления на вступление в члены ЖСК подали:

Потылицына Татьяна Юрьевна сотрудник КНЦ СО РАН

Челбина Юлия Вячеславовна сотрудник КНЦ СО РАН

Трофимов Артем Андреевич сотрудник КНЦ СО РАН

Все граждане включены в Списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с ФЗ от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» от своих учреждений, где они работают по основному месту работы. Заверенные копии списков представлены Правлению кооператива.

Предлагаю вынести на голосование вопрос о принятии в члены указанных граждан. Предлагаю голосовать открыто по каждому гражданину.

1) Кто за принятие в члены кооператива ЖСК «Ветлужанская дубрава»

Потылицыной Татьяны Юрьевны сотрудника КНЦ СО РАН?

«За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: принять в члены ЖСК «Ветлужанская дубрава» Потылицыну Татьяну Юрьевну сотрудника КНЦ СО РАН

2) Кто за принятие в члены кооператива ЖСК «Ветлужанская дубрава»

Челбиной Юлии Вячеславовны сотрудника КНЦ СО РАН?

«За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: принять в члены ЖСК «Ветлужанская дубрава» Челбину Юлию Вячеславовну сотрудника КНЦ СО РАН

3) Кто за принятие в члены кооператива ЖСК «Ветлужанская дубрава»

Трофимова Артема Андреевича сотрудника КНЦ СО РАН?

«За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: принять в члены ЖСК «Ветлужанская дубрава» Трофимова Артема Андреевича сотрудника КНЦ СО РАН.

4) От Мистратовой Натальи Александровны и Тарасова Антона Сергеевича поступили заявления об исключении из членов кооператива.

Кто за исключение Мистратовой Н.А.?

«За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Кто за исключение Тарасова А.С.?

«За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: исключить из членов ЖСК «Ветлужанская дубрава» Мистратову Наталью Александровну, Тарсова Антона Сергеевича

По пятому вопросу слушали:

Никитенко М.Е: со следующей информацией

1) Нам необходимо решить вопрос с оплатой услуг бухгалтера
Предлагаю оплатить услуги бухгалтера в следующем размере

3.000 рублей в месяц на руки за январь-август 2020 года

7 000 рублей на руки за август- декабрь 2020 года

Варнаков С.Н. Предлагаю рассмотреть вопрос об оплате услуг бухгалтера до октября и попытаться найти нового бухгалтера с октября.

Тирранен В.А. Считаю нецелесообразным менять бухгалтера в течение текущего финансового года. Если будет кандидатура бухгалтера, кто готов работать за меньшие деньги с января 2021 предлагаю ее рассмотреть в декабре. Действующий бухгалтер должен закрыть текущий финансовый год.

На голосование поставлен вопрос

Кто за следующий порядок оплаты услуг бухгалтера

3.000 рублей в месяц на руки за январь-август 2020 года
7 000 рублей на руки за август- декабрь 2020 года

«За» - 21, «против» - 0, «воздержались» - 1

Кто за следующий порядок оплаты услуг бухгалтера

3.000 рублей в месяц на руки за январь-август 2020 года

«За» - 1, «против» - 21, «воздержались» - 0

Решили: оплатить услуги бухгалтера в следующем размере

3.000 рублей в месяц на руки за январь-август 2020 года
7 000 рублей на руки за август- декабрь 2020 года

- 2) Информую о том, что у нас предстоят расходы на подключение к системе электронной отчетности (примерно 3700 рублей)и мы несем расходы на ежеквартальное обновление бухгалтерской программы (1500 рублей)

Решили: Информацию принять к сведению.

- 3) Нам необходимо решить вопрос о расходах на текущую деятельность кооператива. Сюда входит аренда помещения (в нем работаю я, бухгалтер, секретарь, собираем Правление, приходят новые члены на консультацию). Я работаю в этом помещении уже 4 года, никогда никакой оплаты не взималось. Кроме этого, мы несем расходы на распечатку документов, связь. Также никогда ничего не оплачивалось. Предлагаю рассмотреть вопрос оплаты текущих расходов в размере 10.000 рублей в месяц за период август-декабрь 2020 года. С января предлагаю рассмотреть возможность размещения офиса кооператива в ином помещении.

Тирранен В.А.: У КНЦ СО РАН есть помещение на ул. Стасовой, можно за этот период до января 2021 попытаться заключить договор аренды. Думаю, стоимость аренды будет приемлемой.

На голосование поставлен вопрос

Кто за следующий порядок оплаты текущих расходов на деятельность кооператива (аренда помещения, включая расходы на связь, распечатку документов) в размере

10.000 рублей за период август-декабрь 2020 года

«За» - 22, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: оплатить текущие расходы на деятельность кооператива (аренда помещения, включая расходы на связь, распечатку документов) в размере 10.000 рублей за период август-декабрь 2020 года

- 4) Тирранен В.А.: предлагаю распределение (закрепление) квартир производить после того, как проект дома пройдет государственную экспертизу. Сейчас мы производим предварительное распределение, для расчета уплаты первой части паевого взноса. Схему распределения (закрепления) я предлагаю обсудить в чате кооператива и вынести на голосование на одном из последующих собраний.

Решили: информацию принять к сведению

Председательствующий



Никитенко М.Е.