

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания ЖСК «Ветлужанская дубрава»

г. Красноярск
19.00- 21.00

14 апреля 2022 года

Присутствует: 41 член (до принятия) / 48 членов ЖСК (после принятия).

ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Прием и исключение членов ЖСК.
2. Годовой отчет Правления ЖСК, подведение итогов работы ревизионной комиссии.
3. Отчет ООО «Промстрой» об исполнении договора на выполнение функций технического заказчика от 12.03.21. Утверждение проекта многоквартирного жилого дома.
4. Утверждение цены квадратного метра для строительства многоквартирного жилого дома.
5. Рассмотрение изменений к регламенту распределения квартир.
6. Разное. Финансовые вопросы.
 - 6.1 Признание обоснованными заключенных договоров с ООО Краском от 03.06.2021 № 255то-21 о подключении к централизованной системе водоснабжения, с ООО Краском от 03.06.2021 № 256то-21 о подключении к централизованной системе водоотведения, с АО «Енисейская ТГК» от 23.09.2021 № 103 о подключении к системе теплоснабжения;
 - 6.2 согласование оплаты услуг бухгалтера за период июнь 2021-декабрь 2021;
 - 6.3 установление оплаты председателю Правления ЖСК и бухгалтеру ЖСК на 2022 год;
 - 6.4 установление оплаты за пользование ЖСК помещением на 2022 год;
 - 6.5 задолженность по оплате паевых и членских взносов.

По первому вопросу слушали: председателя правления Исакова С.А.:

Мы продолжаем прием новых членов в ЖСК, в соответствии с поданными заявлениями.

Заявления на вступление в члены ЖСК подали:

Ваулина Ольга Владимировна, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН;

Воног Вита Витальевна, сотрудник СФУ;

Горячева Оксана Павловна, сотрудник СФУ;

Дураков Евгений Борисович, сотрудник СФУ;

Колмаков Андрей Александрович, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН;

Мысина Лидия Фридриховна, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН;

Паршин Александр Михайлович, сотрудник ФИЦ 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 учреждений, где они работают по основному месту работы. Заверенные копии списков представлены Правлению кооператива.

Предлагаю вынести на открытое голосование вопрос о принятии в члены указанных граждан представленным списком. Предлагаю голосовать открыто по списку.

Кто за принятие в члены кооператива ЖСК «Ветлужанская дубрава» заявителей:

- 1) Ваулина Ольга Владимировна, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН;
- 2) Воног Вита Витальевна, сотрудник СФУ;
- 3) Горячева Оксана Павловна, сотрудник СФУ;
- 4) Дураков Евгений Борисович, сотрудник СФУ;

- 5) Колмаков Андрей Александрович, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН;
- 6) Мысина Лидия Фридриховна, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН;
- 7) Паршин Александр Михайлович, сотрудник ФИЦ КНЦ СО РАН.

«За» - 41, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: принять в члены ЖСК «Ветлужанская дубрава» новых членов:

- 1) Ваулину Ольгу Владимировну;
- 2) Воног Виту Витальевну;
- 3) Горячеву Оксану Павловну;
- 4) Дуракова Евгения Борисовича;
- 5) Колмакова Андрея Александровича;
- 6) Мысину Лидию Фридриховну;
- 7) Паршина Александра Михайловича.

По второму вопросу слушали: председателя правления Исакова С.А.:

Предлагаю перенести второй вопрос на майское собрание ввиду первостепенной важности вопросов 3 и 4 повестки и ограниченности времени проведения собрания, а также подготовки финансового отчета за 2017- 2021 год.

Голосовали: «За» - 48, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: перенести вопрос о годовом отчете Правления ЖСК и подведение итогов работы ревизионной комиссии на май текущего года.

По третьему вопросу слушали менеджера проекта ЖСК «Ветлужанская дубрава» ООО «Промстрой» Кузякина Александра Владимировича:

Экспертиза проекта многоквартирного дома проведена и получено положительное заключение. Задержка с выполнением условий договора на оказание услуг технического заказчика была вызвана объективными причинами. Прежде всего, это большой объем запросов и писем в различные инстанции в условиях пандемийных ограничений, когда личный прием ограничен и взаимодействие идет исключительно по переписке. Нет возможности оперативно отреагировать. И вторая причина – это почти 3 месячное взаимодействие с Россетями для получения технических условий на электроэнергию.

Председателя правления Исакова Сергея Анатольевича

Так как проект готов, есть предложение на голосование вынести вопрос об утверждении проекта многоквартирного жилого дома ЖСК «Ветлужанская дубрава». Голосуем.

«За» - 48, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: утвердить проект многоквартирного жилого дома ЖСК «Ветлужанская дубрава» в редакции, прошедшей негосударственную экспертизу.

По четвертому вопросу слушали: юрисконсульта ООО «Промстрой» Миллер Н.К.

Предлагаем стоимость квадратного метра исходя из сметы строительства в размере 67 010 рублей / квадратный метр. Это ниже цены, рекомендованной Минстроем и ниже среднерыночной стоимости строительства.

Директора ООО «Промстрой» Жидкого Вадима Владимировича:

Сметная стоимость учитывает все виды работ, стоимость материалов на основе федеральных расценок, либо среднерыночной стоимости. За последние несколько месяцев в среднем на 30% подорожали строительные материалы, это отразилось на увеличении стоимости строительства квадратного метра

Председателя правления Исакова Сергея Анатольевича

Есть предложение вынести на голосование утверждение стоимости – 67 010 рублей/квадратный метр для многоквартирного жилого дома ЖСК «Ветлужанская дубрава».

«За» - 4, «против» - 41, «воздержались» - 3.

Решили: отказать в утверждении стоимости 67 010 рублей/квадратный метр для многоквартирного жилого дома ЖСК «Ветлужанская дубрава».

Выступили: член правления Варнаков Сергей Николаевич: стоимость 67 010 рублей/квадратный метр возможно и является ниже среднерыночной, но для членов ЖСК она является слишком высокой. Есть предложение продолжить переговоры с техническим заказчиком и определить возможные варианты снижения стоимости квадратного метра. Также есть предложение провести анонимный опрос членов ЖСК о предельной для каждого стоимости строительства за квадратный метр жилья. Информацию просьба отправить на адрес электронной почты.

член правления Тирранен Василий Александрович: стоимость 67 010 рублей/квадратный метр для членов ЖСК является неприемлемой, так как в общей массе члены ЖСК – это преподаватели вузов и научные работники. Есть предложение обсудить стоимость 52 000 рублей/ квадратный метр.

На голосование выносятся предварительное утверждение стоимости в размере 52 000 рублей/квадратный метр для многоквартирного жилого дома ЖСК «Ветлужанская дубрава».

«За» - 37, «против» - 1, «воздержались» - 3

Решили: По итогам голосования приемлемой для большинства членов ЖСК является стоимость строительства 52 000 рублей/квадратный метр. Вместе с тем, предлагается Правлению ЖСК в срок до 25 апреля 2022 года обсудить с компанией ООО «Промстрой» возможные варианты снижения стоимости строительства. 25 апреля 2022 года необходимо провести внеочередное собрание для утверждения окончательной стоимости квадратного метра для строительства многоквартирного дома ЖСК «Ветлужанская дубрава».

По пятому вопросу слушали: члена правления Варнакова Сергея Николаевича

На сайте размещен новый вариант регламента распределения квартир. Механизм распределения упрощен и позволяет осуществлять распределение исходя из 3 очередей. Основным критерием формирования очередей является дата и размер внесения паевого взноса, при этом предварительный анализ ситуации с внесением паевых взносов, основываясь на положениях проекта нового регламента показал, что практически все члены ЖСК, которые на сегодняшний день оплатили первый паевой взнос, получают желаемые квартиры (за исключением 2 человек, которые оплатили паевой взнос в меньшем размере от требуемого).

Выступили: член ЖСК Потылицына Татьяна Юрьевна

Новый вариант регламента считаю неприемлемым, он не учитывает дату внесения членских взносов и соблюдение финансовой дисциплины в последующем. Вместе с тем, это очень важный критерий, который позволил нам производить текущие расходы деятельности кооператива. Считаю необходимым сохранить прежний регламент.

член правления Тирранен Василий Александрович:

Нет никаких рисков принятия нового регламента, старый регламент помогал нам на раннем этапе и мог бы быть полезен в случае, если строительство началось бы не позднее сентября 2021 года. Сейчас задача состоит в том, чтобы максимально быстро собрать все недостающие деньги и начать строить, т.е. простимулировать людей сейчас выполнить требования и быть включенными в нормальную очередь, а не распределять бонусы исключительно за соблюдение финансовой дисциплины тогда, когда стройка не велась.

Решили: перенести вопрос о принятии регламента распределения квартир на следующее заседание общего собрания ЖСК. До момента проведения нового общего собрания сравнить риски принятия нового регламента, связанные с невозможностью претендовать на выбранную квартиру исходя из условий соблюдения правил уже принятого ранее регламента распределения. К очередному собранию подготовить аналитические данные по каждому члену ЖСК. Ответственные, Потылицына Т.Ю., Варнаков С.Н.

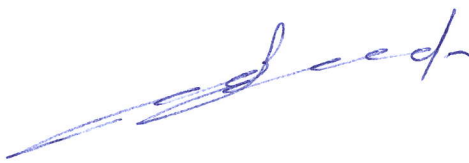
По шестому вопросу слушали: члена правления Тирранена В.А.

Ревизионная комиссия выявила, что часть договоров была заключена без предварительного обязательного одобрения общего собрания ЖСК. В соответствии с принятой практикой, общему собранию предлагается пост-фактум одобрить заключенные договоры для их легитимации. Для этого на голосование ставится вопрос о необходимости признания обоснованными договоров, заключенных с ООО «Краском» от 03.06.2021 № 255то-21 о подключении к централизованной системе водоснабжения, с ООО «Краском» от 03.06.2021 № 256то-21 о подключении к централизованной системе водоотведения, с АО «Енисейская ТГК» от 23.09.2021 № 103 о подключении к системе теплоснабжения.

«За» - 46, «против» - 0, «воздержались» - 2.

Решили: признать обоснованными договоры, заключенные с ООО «Краском» от 03.06.2021 № 255то-21 о подключении к централизованной системе водоснабжения, с ООО «Краском» от 03.06.2021 № 256то-21 о подключении к централизованной системе водоотведения, с АО «Енисейская ТГК» от 23.09.2021 № 103 о подключении к системе теплоснабжения

Председатель правления:



С.А. Исаков