

Протокол

Общего собрания ЖСК «Ветлужанская дубрава»

г.Красноярск

25 апреля 2022

19.00- 20.30

Присутствует: 42 члена ЖСК с учетом доверенностей.

Повестка общего собрания:

Повестка общего собрания:

1. Прием и исключение членов ЖСК.
2. Согласование расходов на текущую деятельность ЖСК
 - 2.1 согласование оплаты услуг бухгалтера за период июнь 2021-декабрь 2021;
 - 2.2 установление оплаты председателю Правления ЖСК и бухгалтеру ЖСК на 2022 год;
 - 2.3 согласование пролонгации договора аренды помещения
3. Утверждение цены квадратного метра для строительства многоквартирного жилого дома.
4. Обсуждение новой редакции регламента распределения квартир.

По первому вопросу слушали: Исакова Сергея Анатольевича

Заявлений на вступление не подано. Заявление на вход подала Бакшеева Ирина Игоревна.

- 1) Кто за исключение из членов кооператива ЖСК «Ветлужанская дубрава»

Бакшеевой Ирины Игоревны?

«За» - 42, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: исключить из членов ЖСК «Ветлужанская дубрава» Бакшееву Ирину Игоревну

2. По второму вопросу слушали: Исакова Сергея Анатольевича

3.1 Предлагаю согласовать оплату труда председателя правления и бухгалтера. Председателю правления установить оплату труда 20 000 рублей в месяц без учета

налоговых начислений. Бухгалтеру установить оплату труда 10 000 рублей в месяц без учета налоговых начислений. Заключить с председателем правления и бухгалтером гражданско-правовые договора с 01 января 2022 года.

Голосовали: «За» - 42, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: Председателю правления установить оплату труда 20 000 рублей в месяц без учета налоговых начислений. Бухгалтеру установить оплату труда 10 000 рублей в месяц без учета налоговых начислений. Заключить с председателем правления и бухгалтером гражданско-правовые договора с 01 января 2022 года.

3.2. Предлагаю согласовать оплату услуг бухгалтера с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года в размере 7 000 в месяц без учета налоговых начислений. Услуги бухгалтером оказаны, акты выполненных работ закрыты

Голосовали: «За» - 42, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: Оплатить услуги бухгалтера ЖСК за период работы с 01 июля 2021 года по 31 декабря 2021 года в размере 7 000 в месяц без учета налоговых начислений.

3.3 Нам необходимо решить вопрос с помещением ЖСК. Помещение необходимо для хранения документов, проведения собраний правления, встреч с членами жск. У нас заключен договор аренды, мы платим 10.000 рублей в месяц. Предлагаю обсудить данный вопрос.

Выступила член ЖСК Потылицина: предлагаю отказаться от аренды помещения члены правления могут работать в своих рабочих кабинетах

Выступил член правления ЖСК Варнаков: рабочие кабинеты использовать в личных целях запрещено

Выступил Исаков С.А. предлагаю проголосовать за отказ от договора аренды помещения для ЖСК

Голосовали: «За» - 17, «против» - 3, «воздержались» - 22

Решили: признать необходимым наличие помещения для текущей деятельности ЖСК

Выступила член ЖСК Потылицина: могу предоставить в безвозмездное пользование свое помещение для хранения документации. Помещение оборудовано оргтехникой и находится под охраной.

Выступил председатель правления Исаков: предлагаю расторгнуть договор аренды помещения с 26 апреля 2022 года и фактическим адресом считать помещение предоставленное в безвозмездное пользование членом ЖСК Потылициной Т.Ю. Поручить Потылициной Т.Ю. подготовить договор безвозмездного пользования.

Голосовали: «За» - 42, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: расторгнуть договор аренды помещения № 1 от 01.08.2020 с 26 апреля 2022 года и фактическим адресом считать помещение предоставленное в безвозмездное пользование членом ЖСК Потылициной Т.Ю.

Выступил председатель Правления ЖСК Исаков: предлагаю также сменить юридический адрес ЖСК

Голосовали: «За» - 42, «против» - 0, «воздержались» - 0

Решили: сменить юридический адрес ЖСК. Юридическим адресом считать:. Внести соответствующие изменения в уставные документы. Поручить Потылициной Т.Ю. подготовить документы для внесения изменений в уставные документы.

Выступила член ЖСК Потылицина: как член ревизионной комиссии при проверке деятельности ЖСК установлено, что не составлялась ежегодная смета доходов и расходов. Предлагаю такую смету составить на 2022 год и предлагаю свою помощь.

Выступил председатель правления Исаков: считаю необходимым такую смету составлять, прошу подключиться к этому вопросу члена ревизионной комиссии Потылицину Т.Ю.

Решили: Поручить правлению с участием члена ревизионной комиссии Потылициной Т.Ю. подготовить смету доходов и расходов ЖСК на 2022 год.

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

Мы сейчас проводим проверку сметы, путем запроса коммерческих предложений на стоимость соответствующих строительных товаров и услуг. Пока могу сказать, что мы не можем предложить снижение цены стоимости квадратного метра ниже 67 000 рублей за квадратный метр. Рентабельность проекта для нас порядка 10% и мы в существующих условиях несем большие риски. Предлагаем кооперативу обсудить и выйти к нам с предложением о том, от чего в проекте дома кооператив готов отказаться. Если это не конструктивные изменения, то повторного проведения экспертизы не потребует.

Исакова Сергея Анатольевича

Мы отдавали сметы на проверку. В целом нам сметчики ответили, что 67 000 рублей за квадратный метр это оптимальная цена. Есть предложения выйти с письмами к другим застройщикам для мониторинга рынка. Есть возможность подключить помощь ректора КрасГАУ.

Мы также провели опрос членов ЖСК, участие приняли 38 человек. Средняя стоимость на которую готовы члены ЖСК 55 000 – 60 000 за квадратный метр. Предлагаю обратиться к техническому заказчику с предложением максимальной цены строительства 60 000 за квадратный метр. При этом есть предложение также попросить обсчитать стоимость квадратного метра с учетом таких изменений как: чистовая отделка «белый куб», снижение стоимость ландшафтного дизайна, замена лифтом на менее дорогостоящие.

Предлагаю также сейчас еще раз проголосовать для понимания. Мы не утверждаем стоимость сейчас, это исключительно для понимания наших перспектив

На голосование поставлены вопросы:

Кто готов стоять жилье не выше чем за 55 000/ квадратный метр

«За» – 16 человек

Кто готов строить жилье не выше, чем за 60 000 /квадратный метр

«За» – 32 человека

Решили: Обратиться к техническому заказчику с предложением максимальной цены строительства 60 000 за квадратный метр. При этом есть предложение также попросить обчитать стоимость квадратного метра с учетом таких изменений как: чистовая отделка «белый куб», снижение стоимость ландшафтного дизайна, замена лифтом на менее дорогостоящие. Поручить Правлению подготовить письма в строительные организации с предложением строительства дома по проекту ЖСК.

По четвертому вопросу слушали: Варнакова Сергея Николаевича

Основная цель нового регламента защита членов ЖСК. Это можно сделать либо принятием нового регламента, либо внесением соответствующих изменений в уже имеющийся.

Выступил председатель правления Исаков: нам нужно защитить интересы всех членов жск и тех, кто добросовестно платил взносы и тех, кто учредил кооператив и тех, кто работал на его благо. Предлагаю сегодня на голосование вынести рамочный вопрос о внесении изменений в регламент, а не за смену регламента. А уже к следующему собранию подготовить конкретные формулировки и за них проголосовать.

На голосование поставлен вопрос: Кто за внесение изменений в действующий регламент?

Голосовали: «За» - 40, «против» - 0, «воздержались» - 2

Решили: внести изменения в действующий регламент распределения квартир в целях защиты интересов членов ЖСК. Проучить Варнакову С.Н., Потылицыной Т.Ю. подготовить конкретные формулировки изменений к следующему собранию.

Председатель



С.А. Исаков