Протокол № 20

внеочередной конференции членов жилищно-строительного кооператива «Университетский городок КФУ»

«18» декабря 2017 г. г. Казань

Регистрация участников начата в 17:30, закончена в 18:15

Время начала конференции: 18 часов 15 минут.

Время окончания конференции: 21 часов 25 минут.

Место проведения конференции: г. Казань, ул. Кремлевская, д. 35 (учебное здание №14 Казанского федерального университета (корпус № 2)), 109 аудитория.

Для участия в конференции зарегистрировалось 95 членов ЖСК, из которых 3 члена ЖСК действовали через представителей на основании доверенностей.

Президиум:

Председатель и члены Правления ЖСК «Университетский городок КФУ»: Ходжиев Алишер Рауфович, Петров Сергей Игорьевич, Салахудинов Рустем Гумерович, Хасанов Ришат Аухатович.

С предложением избрания председателя конференции, секретаря конференции и лица, проводящего подсчет голосов участников конференции слушали члена Правления ЖСК С.И. Петрова. Председателем конференции предложено избрать председателя Правления ЖСК А.Р. Ходжиева.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - единогласно;

«против» - нет;

«воздержались» - нет.

Постановили: избрать председателем конференции председателя Правления ЖСК А.Р. Ходжиева.

Секретарем конференции предложено избрать члена Правления ЖСК Р.А. Хасанова.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - единогласно;

«против» - нет;

«воздержались» - нет.

Постановили: избрать секретарем конференции члена Правления ЖСК Р.А. Хасанова.

Лицом, проводящим подсчет голосов участников конференции, предложено избрать члена ЖСК Ситдикова Руслана Борисовича.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - единогласно;

«против» - нет;

«воздержались» - нет.

Постановили: избрать лицом, проводящим подсчет голосов участников конференции, члена ЖСК Р.Б. Ситдикова.

Повестка дня:

1. Отчет о ходе строительства на земельном участке ЖСК «Университетский городок КФУ».

2. Аналитическая справка о формировании цены квадратного метра жилья в поселке ЖСК «Университетский городок КФУ».

3. О доверии правлению ЖСК «Университетский городок КФУ».

4. Об одобрении договора поручительства, заключаемого ЖСК «Университетский городок КФУ» и ПАО «АКИБАНК».

5. Об утверждении изменений, вносимых в Устав ЖСК «Университетский городок КФУ» (изменение площади индивидуальных жилых домов по проекту, повышение размера вступительного взноса).

6. Об утверждении сметы расходов на организацию деятельности ЖСК «Университетский городок КФУ» в 2018 году.

7. Разное.

Перед рассмотрением первого вопроса сотрудники ПАО «БАНК УРАЛСИБ» представили кредитный продукт, адаптированный под нужды членов ЖСК. Представленная сотрудниками ПАО «БАНК УРАЛСИБ» информация об условиях кредитования принята членами ЖСК к сведению.

1. По первому вопросу: «Отчет о ходе строительства на земельном участке ЖСК».

Р.Г. Салахудинов сообщил о ходе строительства индивидуальных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры на земельном участке ЖСК и за его пределами.

На 18.12.2017 на земельном участке ЖСК залито 127 фундаментов, соответственно, осталось залить 3 фундамента (участки № 127, 129 и 130).

94 дома находятся на разных этапах строительства: 52 дома из 94 покрыты кровлей, 40 домов из 52 оштукатурены, 13 домов из 40 находятся на предфинишной стадии (осталось доделать входную группу, отмостку, установить и подключить газовый котел). 5 из 94 домов готовы к укладке черепицы, еще на 5 монтируется кровля. Приблизительно 24 дома из 94 находятся на разных этапах кладки стен.

По поселку сети воды и канализации построены на 100%, газ внутри поселка – 98%. В 13 домах сделана внутренняя разводка воды и канализации. Ливневая канализация внутри поселка построена на 100%. В 40 домах сделана внутренняя разводка электричества.

Представленная Р.Г. Салахудиновым информация принята членами ЖСК к сведению.

2. По второму вопросу: «Аналитическая справка о формировании цены квадратного метра жилья в поселке ЖСК».

С.И. Петров представил презентацию о положениях законодательства и Устава ЖСК о паевом взносе, о составных элементах паевого взноса, о расходах ЖСК, не включаемых в паевый взнос, о средних ценах квадратного метра жилья в Республике Татарстан в 2013 и 2017 годах.

А.Р. Ходжиев в отдельной презентации представил сравнение стоимости квадратного метра жилья в поселке ЖСК с другими аналогичными проектами, строящимися в городе Казани и окрестностях (Тургай, Примавера, Светлый и др.).

Представленная С.И. Петровым и А.Р. Ходжиевым информация принята членами ЖСК к сведению.

3. По третьему вопросу: «О доверии правлению ЖСК».

А.Р. Ходжиев сообщил о том, что данный вопрос вынесен в повестку дня по причине наличия в группе whats app, созданной членом ЖСК Г.Р. Сафиуллиной, нелицеприятных высказываний в адрес правления ЖСК и членов ЖСК, высказывающих правлению недоверие. Также докладчик отметил, что часть этих высказываний носит характер клеветы, поскольку безосновательно обвиняет членов правления ЖСК в совершении преступных деяний. Ответственность за оскорбительные высказывания и клевету, распространяемые среди третьих лиц, предусмотрена гражданским, административным и уголовным законодательством Российской Федерации.

В ответном слове член ЖСК Г.Р. Сафиуллина публично принесла извинения за сообщения в организованной ею группе whats app порочащие честь, достоинство и деловую репутацию членов правления ЖСК.

Поступило предложение проголосовать за выражение доверия действующему составу правления ЖСК «Университетский городок КФУ».

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 81;

«против» - Г.Р. Сафиуллина, А.В. Немтарев, И.К. Холодова, А.И. Шакиров, Г.Ф. Калганова;

«воздержались» - А.И. Абдуллин, А.И. Гиндуллин, С.Ю. Голубев, Т.Ю. Гайнутдинова, Ф.Ш. Зарипов, С.П. Пшеничный, А.А. Хусаинова, Н.Р. Латыпов, А.Р. Марданова.

Постановили: выразить доверие действующему правлению ЖСК «Университетский городок КФУ».

4. По четвертому вопросу: «Об одобрении договора поручительства, заключаемого ЖСК «Университетский городок КФУ» и ПАО «АКИБАНК»».

Р.А. Хасанов сообщил о том, что 3 члена ЖСК (А.И. Гиндуллин, И.Ш. Калимуллин, Н.В. Пронин) обратились в ПАО «АКИБАНК» с заявлением о выдаче кредита, обеспечением по которому будет являться поручительство ЖСК. По причине того, что сумма кредита в каждом случае превысит верхнюю планку цены сделки, которая может быть заключена без одобрения конференции членов ЖСК (пп. 16. п. 87 Устава ЖСК), правление включило данный вопрос в повестку конференции.

ПАО «АКИБАНК» представило проект договора поручительства, который будет заключен в случае его одобрения конференцией членов ЖСК (приложение 1).

Поступило предложение проголосовать за одобрение договора поручительства, предполагаемого к заключению ЖСК «Университетский городок КФУ» и ПАО «АКИБАНК» в предложенной редакции (приложение 1).

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 6;

«против» - 81;

«воздержались» - 8.

Постановили: не одобрять договор поручительства, предполагаемого к заключению ЖСК «Университетский городок КФУ» и ПАО «АКИБАНК» в предложенной редакции (приложение 1).

5. По пятому вопросу: «Об утверждении изменений, вносимых в Устав ЖСК «Университетский городок КФУ» (изменение площади индивидуальных жилых домов по проекту, повышение размера вступительного взноса)».

Р.А. Хасанов напомнил о том, что утверждение проектной документации по индивидуальным жилым домам и инженерной инфраструктуре на внеочередной конференции членов ЖСК 09.10.2017 (протокол конференции № 19) влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в Устав ЖСК «Университетский городок КФУ».

А именно:

- абзацы 5, 6 и 7 пункта 49 Устава ЖСК изложить соответственно в следующей редакции:

«Паевым взносом являются денежные средства, которые должны быть внесены членом кооператива на банковский счет кооператива, открытый в установленном порядке, в срок:

первый паевой взнос – не позднее 6 месяцев со дня государственной регистрации кооператива;

сроки внесения последующих паевых взносов определяются по отдельному графику, утверждаемому решением общего собрания (конференции) членов кооператива, с учетом сроков строительства в проектной документации и утвержденной сметы на строительство.

Размер пая (сумма подлежащих внесению членом кооператива паевых взносов), в зависимости от вида и размера жилого помещения, составляет:

за одноэтажный жилой дом общей площадью 102,19 квадратных метров – 3 233 291 (три миллиона двести тридцать три тысячи двести девяносто один) рубль 60 коп.

за двухэтажный жилой дом общей площадью 111, 41 квадратных метров – 3 525 012 (три миллиона пятьсот двадцать пять тысяч двенадцать) рублей 40 коп.

за двухэтажный жилой дом общей площадью 122, 22 квадратных метров – 3 867 040 (три миллиона восемьсот шестьдесят семь тысяч сорок) рублей 80 коп.

за двухэтажный жилой дом общей площадью 149, 37 квадратных метров – 4 726 066 (четыре миллиона семьсот двадцать шесть тысяч шестьдесят шесть) рублей 80 коп.

Размер первого паевого взноса в счет оплаты пая определяется в соответствии с пунктом 53 настоящего устава.

Второй паевой взнос (с учетом первого) должен обеспечить оплату не менее 50 процентов размера пая члена кооператива.

Суммарный размер первого-третьего паевых взносов в счет оплаты пая составляет не менее 70 процентов размера пая члена кооператива.

Суммарный размер первого-четвертого паевых взносов в счет оплаты пая составляет 100 процентов размера пая члена кооператива.»;

- пункт 46 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

«Вступительным взносом являются денежные средства, единовременно вносимые гражданином при вступлении в члены кооператива для покрытия расходов на учреждение кооператива и (или) на прием такого гражданина в члены кооператива. Вступительный взнос уплачивается в срок 30 дней со дня принятия решения учредителей о создании кооператива либо в срок 10 дней со дня принятия решения конференцией членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. Вступительный взнос составляет 200 000 руб. (двести тысяч рублей).»

Поступило предложение проголосовать за утверждение внесения предложенных изменений в пункты 49 и 46 Устава ЖСК «Университетский городок КФУ».

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 92;

«против» - нет;

«воздержались» - И.К. Холодова, А.В. Немтарев, Т.Ю. Гайнутдинова.

Постановили: утвердить внесение предложенных изменений в пункты 49 и 46 Устава ЖСК «Университетский городок КФУ».

6. По шестому вопросу: «Об утверждении сметы расходов на организацию деятельности ЖСК «Университетский городок КФУ» в 2018 году».

А.Р. Ходжиев представил вниманию участников конференции смету расходов на организацию деятельности ЖСК в 2018 году (Приложение 2). Сообщил, что данная смета тождественна смете 2016 и 2017 года.

Поступило предложение проголосовать за утверждение сметы расходов на организацию деятельности ЖСК «Университетский городок КФУ» в 2018 году в предложенном варианте.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 94;

«против» - нет;

«воздержались» - А.И. Шакиров.

Постановили: утвердить смету расходов на организацию деятельности ЖСК «Университетский городок КФУ» в 2018 году в предложенном варианте.

7. По седьмому вопросу: «Разное».

7.1. Членами ЖСК Л.А. Ахметовой, А.В. Немтаревым, Г.Р. Сафиуллиной был поставлен вопрос об утверждении решением конференции необходимости проведения независимой экспертизы сметной документации по строительству индивидуальных жилых домов и инженерной инфраструктуры поселка «Университетский городок КФУ» после проведения государственной экспертизы соответствующей документации.

Поступило предложение проголосовать за утверждение решения о необходимости проведения независимой экспертизы сметной документации по строительству индивидуальных жилых домов и инженерной инфраструктуры поселка «Университетский городок КФУ» после проведения государственной экспертизы соответствующей документации.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 93;

«против» - нет;

«воздержались» - В.Н. Хазиахметова, О.Р. Бадрутдинов.

Постановили: утвердить решение о необходимости проведения независимой экспертизы сметной документации по строительству индивидуальных жилых домов и инженерной инфраструктуры поселка «Университетский городок КФУ» после проведения государственной экспертизы соответствующей документации.

7.2. А.Р. Ходжиев сообщил о поступлении в правление ЖСК «Университетский городок КФУ» письменного заявления от Хабибуллина Наиля Эриковича о добровольном выходе из числа членов ЖСК «Университетский городок КФУ». Правлением ЖСК было принято решение о вынесении на утверждение конференции членов ЖСК «Университетский городок КФУ» решения о добровольном выходе Н.Э. Хабибуллина из числа членов ЖСК.

Поступило предложение проголосовать за утверждение решения о добровольном выходе Н.Э. Хабибуллина из числа членов ЖСК «Университетский городок КФУ».

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - единогласно;

«против» - нет;

«воздержались» - нет.

Постановили: утвердить решение о добровольном выходе Н.Э. Хабибуллина из числа членов ЖСК «Университетский городок КФУ».

Председатель конференции членов

ЖСК «Университетский городок КФУ» А.Р. Ходжиев

Секретарь конференции членов

ЖСК «Университетский городок КФУ» Р.А. Хасанов

**Приложение 1** к Протоколу №20 конференции членов ЖСК «Университетский городок КФУ» от 18.12.2017

**Проект договора поручительства**

«- Банк предоставляет Заемщику кредит в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ;

- срок кредитования до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. включительно;

- в течение срока пользования кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает БАНКУ ежемесячно \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых;

- кредит предоставляется для целевого использования, а именно: приобретения объекта индивидуального жилищного строительства экономического класса № \_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых комнат, имеющего общую площадь \_\_\_\_\_ кв.м., общую площадь без учета лоджий, балконов, прочих летних помещений \_\_\_\_\_ кв. м, жилую площадь \_\_\_\_ кв. м., и расположенного под ним земельного участка, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_, расположенного в коттеджном поселке «Университетский городок КФУ», находящегося по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, в границах земельного участка с кадастровым номером 16:16:120601:3019;

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату Банку суммы кредита и/или по уплате процентов за пользование кредитом Заемщик уплачивает Банку неустойку в размере Ключевой ставки, определенной ЦБ РФ на день заключения настоящего договора, от суммы просроченной задолженности. При начислении в расчет принимается фактическое количество календарных дней (365 или 366 дней соответственно);

- проценты за пользование кредитом начисляются Банком ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем предоставления Кредита и по день окончательного возврата Кредита включительно на остаток ссудной задолженности, учитываемой Банком на ссудном счете Заемщика (на начало операционного дня), из расчета процентной ставки, установленной настоящим Договором, и фактического количества дней временного периода для начисления процентов;

- после ввода объекта индивидуального жилищного строительства экономического класса в эксплуатацию, Заемщик в течение \_\_\_\_\_\_ дней обязуется заключить с «АКИБАНК» (ПАО) договор залога/ипотеки. За неисполнение или ненадлежащие исполнение данного пункта Заемщик \_\_\_\_\_\_\_\_ и ЖСК уплачивают Банку неустойки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от суммы \_\_\_\_\_\_\_\_\_. »

**Приложение 2** к Протоколу №20 конференции членов ЖСК «Университетский городок КФУ» от 18.12.2017

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статья расходов** | **Сумма за месяц** | **Сумма за год** |
| **Вознаграждение Правлению ЖСК:** | | |
| **Председатель Правления** | 34 000 | 408 000 |
| **Члены Правления/ 4 чел** | 17 000/ 68 000 | 816 000 |
| **Отчисления в фонды социального страхования (30,2 %)** | 30 804 | 369648 |
| **Другие расходы:** | | |
| **Командировочные расходы** | 15 000 | 180 000 |
| **Накладные расходы (канцтовары, расходы на оргтехнику)** | 5 000 | 60 000 |
| **Бухгалтерские услуги** | 10 000 | 120 000 |
| **Отправка отчетов** | 250 | 3000 |
| **ИТОГО:** | 162 804 | 1956648 |