Протокол № 21

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

06 апреля 2018 г. г. Казань

Регистрация участников начата в 17:30, закончена в 18:09

Время начала конференции: 18 часов 10 минут.

Время окончания конференции: 20 часов 21 минута.

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

Для участия в конференции зарегистрировалось 87 из 127 действующих членов ЖСК, из которых 6 членов ЖСК действовали через представителей на основании доверенности.

Для кворума требуется 50% голосов членов ЖСК + 1 голос. Кворум имеется (68%).

Президиум:

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

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, секретарем конференции - члена правления ЖСК Р.А. Хасанова, лицом, проводящим подсчет голосов участников конференции - члена ЖСК В.А. Бурилова.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - единогласно;

«против» - нет;

«воздержались» - нет.

Постановили: избрать председателем конференции председателя правления ЖСК А.Р. Ходжиева, секретарем конференции - члена правления ЖСК Р.А. Хасанова, лицом, проводящим подсчет голосов участников конференции - члена ЖСК В.А. Бурилова.

Повестка дня:

1. Утверждение решения о добровольном выходе из членов ЖСК «Университетский городок КФУ».

2. Принятие решения о приеме граждан в члены ЖСК «Университетский городок КФУ».

3. О назначении организации для осуществления аудиторской проверки деятельности ЖСК «Университетский городок КФУ» за 2017 год.

4. Внесение изменений в смету расходов правления ЖСК «Университетский городок КФУ».

5. Информация о кредитной программе ПАО «Уралсиб».

6. Утверждение увеличения размера пая в ЖСК «Университетский городок КФУ».

7. Утверждение изменений, вносимых в устав ЖСК «Университетский городок КФУ».

8. Разное.

1. По первому вопросу: «Утверждение решения о добровольном выходе из членов ЖСК «Университетский городок КФУ»».

А.Р. Ходжиев сообщил о поступлении в правление ЖСК «Университетский городок КФУ» письменных заявлений от Хабибуллиной Елены Викторовны, Мирсаевой Надежды Александровны и Холодовой Ирины Константиновны 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 Е.В. Хабибуллиной, Н.А. Мирсаевой и И.К. Холодовой из числа членов ЖСК. Докладчиком было предложено утвердить указанное решение.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - единогласно;

«против» - нет;

«воздержались» - нет.

Постановили: утвердить решение о добровольном выходе Хабибуллиной Елены Викторовны, Мирсаевой Надежды Александровны и Холодовой Ирины Константиновны из числа членов ЖСК «Университетский городок КФУ».

2. По второму вопросу: «Принятие решения о приеме граждан в члены ЖСК «Университетский городок КФУ»».

А.Р. Ходжиев сообщил о поступлении в правление ЖСК 5 заявлений о приеме в члены ЖСК от сотрудников Казанского федерального университета Валиуллина Фидаиля Фаридовича, Киямовой Рамзии Галлямовны, Селивановской Юлии Игоревны, Хабибуллина Наиля Эриковича и сотрудницы Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан Касимовой Абзунии Исхаковны, имеющих право на участие в ЖСК, согласно ст. 16.5. Федерального закона от 24.07.2008 №161 «О содействии развитию жилищного строительства» и Постановлению Правительства Российской Федерации от 09.02.2012 №108 «Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих 3 и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов».

Поступило предложение проголосовать за прием в члены ЖСК «Университетский городок КФУ» Ф.Ф. Валиуллина, А.И. Касимовой, Р.Г. Киямовой, Ю.И. Селивановской и Н.Э. Хабибуллина, подавших заявления о приеме в члены ЖСК.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 86;

«против» - нет;

«воздержались» - 1.

Постановили: принять в члены ЖСК «Университетский городок КФУ» Валиуллина Фидаиля Фаридовича, Киямову Рамзию Галлямовну, Селивановскую Юлию Игоревну, Хабибуллина Наиля Эриковича и Касимову Абзунию Исхаковну.

3. По третьему вопросу: «О назначении организации для осуществления аудиторской проверки деятельности ЖСК «Университетский городок КФУ» за 2017 год».

А.Р. Ходжиев сообщил о том, что согласно пп. 25 п. 87 Устава ЖСК назначение аудиторской организации кооператива относится к исключительной компетенции конференции членов кооператива. Поскольку п. 136 Устава ЖСК установлена обязательная ежегодная проверка аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива, то отказ от проведения такой проверки может повлечь за собой ответственность, предусмотренную КоАП РФ.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность кооператива за 2014-2016 годы была проверена ООО «Ауди». Вместе с тем докладчик предложил в целях устранения сомнений в аффилированности данной аудиторской организации с правлением ЖСК любому члену ЖСК предложить иную аудиторскую организацию для проведения проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК за 2017 год. Предложений от членов ЖСК не поступило.

Поступило предложение проголосовать за назначение ООО «Ауди» для осуществления аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Университетский городок КФУ» за 2017 год.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 85;

«против» - 1 (Хабибуллина Э.К.);

«воздержались» - 1.

Постановили: назначить ООО «Ауди» для осуществления аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Университетский городок КФУ».

4. По четвертому вопросу: «Внесение изменений в смету расходов правления ЖСК «Университетский городок КФУ»».

А.Р. Ходжиев сообщил о то, что ООО «ФИНЭДВАЙС», оказывающее ЖСК услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности, направило письмо об увеличении стоимости данных услуг до 12 000 рублей в месяц. А также добавить дополнительную оплату в размере ежемесячной 12 000 рублей однократно в период проведения аудиторской и ревизионной проверок. Поскольку данный контрагент ЖСК положительно зарекомендовал себя за весь сотрудничества, правление ЖСК предлагает принять данное предложение ООО «ФИНЭДВАЙС». Поскольку услуги по ведению бухучета и составлению бухгалтерской отчетности ЖСК оплачиваются из средств, утвержденных сметой расходов правления ЖСК, то при увеличении стоимости данных услуг необходимо внести изменения в соответствующую смету.

Поступило предложение утвердить внесение изменений в смету расходов правления ЖСК в части увеличения стоимости услуг ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности до 12 000 рублей в месяц, а также однократной оплаты в размере 12 000 рублей в период проведения аудиторской и ревизионной проверок.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 85;

«против» - нет;

«воздержались» - 2.

Постановили: утвердить внесение изменений в смету расходов правления ЖСК в части увеличения стоимости услуг ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности до 12 000 рублей в месяц, а также однократной оплаты в размере 12 000 рублей в период проведения аудиторской и ревизионной проверок.

5. По пятому вопросу: «Информация о кредитной программе ПАО «Уралсиб»».

Р.А. Хасанов сообщил о том, что правлением ЖСК и казанским филиалом ПАО «Уралсиб» при содействии администрации Казанского федерального университета подготовлена специальная кредитная программа для нужд членов ЖСК «Университетский городок КФУ».

Конкурентными признаками данной кредитной программы являются:

- выдача членам ЖСК не потребительского, а ипотечного кредита;

- пониженная процентная ставка (9,9%);

- сроки кредитования до 25 лет;

- отсутствие ограничения максимальной суммы в 1 000 000 рублей;

- отсутствие необходимости поручительства ЖСК или других лиц.

Заинтересованным в получении кредита по данной программе членам ЖСК было предложено обратиться в правление по окончании конференции.

Представленная Р.А. Хасановым информация была принята участниками конференции к сведению.

6. По шестому вопросу: «Утверждение увеличения размера пая в ЖСК «Университетский городок КФУ»».

А.Р. Ходжиев сообщил о том, что предварительно на сайте ЖСК была размещена презентация с обоснованием увеличения размера пая, указанием на сметную стоимость строительства индивидуальных жилых домов и инфраструктуры на земельном участке ЖСК, на сметную стоимость после прохождения государственной экспертизы и на стоимость, достигнутую в результате переговоров между ЖСК и подрядчиком (38 587 руб. за кв.м.). Согласно п. 52 Устава ЖСК после строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер пая уточняется на основании фактической стоимости построенного кооперативом жилого помещения, объектов инженерной инфраструктуры и объектов для обеспечения эксплуатации жилья. В соответствии со стоимостью 38 587 руб. за кв.м. размер пая будет увеличен и составит:

за одноэтажный жилой дом общей площадью 102,19 квадратных метров – 3 943 205 (три миллиона девятьсот сорок три тысячи двести пять) рублей 53 коп.;

за двухэтажный жилой дом общей площадью 111,41 квадратных метров – 4 298 977 (четыре миллиона двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей 67 коп.;

за двухэтажный жилой дом общей площадью 122,22 квадратных метров – 4 716 103 (четыре миллиона семьсот шестнадцать тысяч сто три) рубля 14 коп.;

за двухэтажный жилой дом общей площадью 149,37 квадратных метров – 5 763 740 (пять миллионов семьсот шестьдесят три тысячи семьсот сорок) рублей 19 коп.

Поступило предложение проголосовать за утверждение увеличения размера пая в ЖСК «Университетский городок КФУ» из расчета 38 587 (тридцать восемь тысяч пятьсот восемьдесят семь) рублей за квадратный метр индивидуального жилого дома.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 78;

«против» - 4 (С.П. Пшеничный, Г.Ф. Калганова, А.В. Немтарев, Р.М. Фахретдинов);

«воздержались» - 5.

Постановили: утвердить увеличение размера пая в ЖСК «Университетский городок КФУ» из расчета 38 587 (тридцать восемь тысяч пятьсот восемьдесят семь) рублей за квадратный метр индивидуального жилого дома.

7. По седьмому вопросу: «Утверждение изменений, вносимых в устав ЖСК «Университетский городок КФУ»».

Р.А. Хасанов напомнил о том, что утверждение увеличения размера пая в ЖСК «Университетский городок КФУ» влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в Устав ЖСК. Кроме того, необходимо отразить в материалах Единого государственного реестра юридических лиц изменение фактического места нахождения исполнительного органа ЖСК (правление). В-третьих, отдельные положения Устава ЖСК «Университетский городок КФУ» противоречат изменениям, внесенным в ст. 16.5. ФЗ № 161 «О содействии развитию жилищного строительства» с 01.09.2016, и их тоже необходимо удалить из Устава ЖСК.

В итоге изменения следует внести в п. 2, п. 11 (подпункты 1 и 6), п. 26, п. 49, п. 51, п. 60 (подпункт 6), п. 72, п. 87 (подпункт 3) Устава ЖСК, а именно:

- пункт 2 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

«Местонахождение органа управления кооператива - **г. Казань.**»;

- подпункт 1 пункта 11 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

««жилое помещение» - жилой дом, в том числе объект индивидуального жилищного строительства (далее - жилой дом), часть жилого дома, квартира в многоквартирном доме. В отношении многоквартирных домов под жилыми помещениями понимается, если иное не оговорено в настоящем уставе, также доля в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, размер которой пропорционален размеру общей площади квартиры»;

- подпункт 6 пункта 11 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

««паевой фонд кооператива» - сумма паевых взносов, подлежащих внесению всеми членами кооператива в счет оплаты паев»;

- пункт 26 Устава ЖСК удалить;

- пункт 49 Устава ЖСК изложить 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 – **3 943 205 (три миллиона девятьсот сорок три тысячи двести пять) рублей 53 коп.;**

за двухэтажный жилой дом общей площадью 111,41 квадратных метров – **4 298 977 (четыре миллиона двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей 67 коп.;**

за двухэтажный жилой дом общей площадью 122,22 квадратных метров – **4 716 103 (четыре миллиона семьсот шестнадцать тысяч сто три) рубля 14 коп.;**

за двухэтажный жилой дом общей площадью 149,37 квадратных метров – **5 763 740 (пять миллионов семьсот шестьдесят три тысячи семьсот сорок) рублей 19 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 51 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

«Примерная стоимость строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения включает в себя стоимость строительства общего имущества кооператива.»;

- подпункт 6 пункта 60 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

«передавать пай в залог кредитной организации в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору, который заключается между членом кооператива и кредитной организацией и денежные средства по которому были предоставлены для уплаты паевых взносов»;

- пункт 72 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

«Не допускается передача членом кооператива пая лицам, не являющимся членом кооператива, до даты регистрации права собственности такого члена кооператива на жилое помещение, за исключением случаев наследования паев»;

- подпункт 3 пункта 87 Устава ЖСК изложить в следующей редакции:

«утверждение размера паевого фонда кооператива и порядка его использования кооперативом».

Поступило предложение проголосовать за утверждение внесения предложенных изменений в п. 2, п. 11 (подпункты 1 и 6), п. 26, п. 49, п. 51, п. 60 (подпункт 6), п. 72, п. 87 (подпункт 3) Устава ЖСК «Университетский городок КФУ».

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 84;

«против» - 2 (Г.Ф. Калганова, А.В. Немтарев);

«воздержались» - 1.

Постановили: утвердить внесение предложенных изменений в п. 2, п. 11 (подпункты 1 и 6), п. 26, п. 49, п. 51, п. 60 (подпункт 6), п. 72, п. 87 (подпункт 3) Устава ЖСК «Университетский городок КФУ».

8. По восьмому вопросу: «Разное».

8.1. А.Р. Ходжиев сообщил о необходимости утверждения сроков внесения паевых взносов членов ЖСК с учетом утвержденного повышения размера пая. В целях облегчения финансового бремени для членов ЖСК предложено вносить соответствующие паевые взносы двумя равными долями. Однако необходимость продолжения строительства требует установления сроков внесения указанных паевых взносов. Причем для каждой половины паевого взноса, связанного с повышением размера пая, необходимо установить два срока его внесения, поскольку правление ЖСК может применять санкции в виде пени за неуплату взноса только после второй просрочки.

Поступило предложение проголосовать за установление первого срока внесения первой половины паевого взноса, связанного с повышением размера пая, на 30 апреля 2018 года, а второго срока - на 15 мая 2018 года.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 79;

«против» - 1 (А.В. Немтарев);

«воздержались» - 7.

Постановили: установить первый срок внесения первой половины паевого взноса, связанного с повышением размера пая, на 30 апреля 2018 года, а второй срок - на 15 мая 2018 года.

8.2. Сразу же поступило предложение проголосовать за установление первого срока внесения второй половины паевого взноса, связанного с повышением размера пая, на 31 мая 2018 года, а второго срока - на 15 июня 2018 года.

Голосование поднятием рук.

Голосовали:

«за» - 81;

«против» - 3 (Г.Ф. Калганова, А.В. Немтарев, Э.К. Хабибуллина);

«воздержались» - 3.

Постановили: установить первый срок внесения второй половины паевого взноса, связанного с повышением размера пая, на 31 мая 2018 года, а второй срок - на 15 июня 2018 года.

Председатель конференции членов

ЖСК «Университетский городок КФУ» А.Р. Ходжиев

Секретарь конференции членов

ЖСК «Университетский городок КФУ» Р.А. Хасанов