

ЖСК «Междуречье»

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
КООПЕРАТИВ «МЕЖДУРЕЧЬЕ»

140188 Московская область,
г. Жуковский, ул. Федотова, 15-44

Тел.: +7(916)7502137 Факс: +7(496)4624447

ОГРН 1135040005352

ИНН 5040125460

КПП 504001001

ПРОТОКОЛ №6

заседания общего собрания членов
кооператива "Междуречье"

д. Верея, ФГБНУ ВНИИО

"16" мая 2015 г.

Время начала регистрации: 11:00

Время начала собрания: 12:00.

Время окончания собрания: 16:30.

Присутствовали: 61 член кооператива из 72, что составляет 84,7% состава кооператива. Согласно п. 78 Устава, общее собрание членов кооператива является правомочным, если на нем присутствует более 50 процентов членов кооператива.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря собрания.
2. Информация Правления о текущем состоянии дел (отчет и информация по Уведомлению из фонда РЖС). Информация от советника из Фонда РЖС
3. Представление компаний, претендующих на роль проектировщика и генерального подрядчика. Презентация эскизов планировки и предлагаемых проектов домов.
4. Утверждение регламента работы Счетной комиссии.
5. Выборы и утверждение состава Счетной комиссии.
6. О вводе в состав Правления
7. Внесение изменения в Устав ЖСК «Междуречье»
8. Разъяснение порядка и утверждение даты начала и окончания внесения первого паевого взноса.
9. Утверждение процедуры распределения земельных участков между членами кооператива
10. Создание отдела капитального строительства (ОКС)
11. Утверждение Регламента (Положения) Ревизионной комиссии
12. Выборы состава ревизионной комиссии на срок три года
13. О процедуре подписания протокола общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Междуречье»
14. Разное.

1. Выборы председателя и секретаря собрания.

Слушали председателя Правления *Меньших Александра Михайловича*, который предложил избрать председателем собрания себя, и секретарем собрания Телегину Галину Алексеевну.

Присутствующие члены общего собрания единогласно выбрали:

Меньших А.М. - председателем собрания;

Головину Л.А. - секретарем собрания.

2. Информация Правления о текущем состоянии дел (отчет и информация по Уведомлению из фонда РЖС). Информация от советника из Фонда РЖС.

Выступал *Меньших А.М.*, который представил присутствующих на заседании: Назарову Галину Николаевну, советника дирекции социально ориентированных проектов Фонда РЖС, членов правления – Сёмина Бориса Владимировича, Головину Лидию Алексеевну, Ржанковскую Анну Львовну, председателя правления ЖСК «НАУКА» Соловьева Рудольфа Юрьевича.

Председатель собрания кратко рассказал о проделанной работе. Официальная история кооператива началась 25 июля 2013 года с общего собрания учредителей, на нем присутствовали 8 человек, которые стали первыми членами ЖСК.

Сразу было выбрано правление в составе Сёмина Б.В., Головиной Л.А., Ржанковской А.Л., Меньших А.М. Председателя выбрали по месту нахождения кооператива и зарегистрировали ЖСК на домашний адрес.

Регистрацию ЮЛ выполнили в течение месяца – 28 августа 2013 года, поставили на учет в ПФР, ФСС, федеральную службу статистики.

Изначально кооператив создавался в количестве 85 членов, но после сбора вступительных взносов состав кооператива сложился из 72 граждан по спискам от учреждений: ВНИИО – 24 чел., ВИЭВ – 24 чел., ВНИОПТУСХ – 19 чел., ВНИТИБП – 5 чел.

Денег было собрано за счет вступительных взносов 720 000 рублей.

В течение периода работы (21 месяц) было проведено множество встреч между членами правления, выезды на переговоры с другими кооперативами, консультации с Фондом, контакты со строительными фирмами.

Официально провели (под протокол) два заседания правления, два общих собрания. 30.10.2014 – переизбрали правление на следующий срок, 01.03.2015 – приняли всех граждан в члены ЖСК, оплативших вступительный взнос в кооператив. Отношения между гражданином и кооперативом возникают после принятия его в члены кооператива на общем собрании (п. 25 Устава).

В течение всего периода была собрана и актуализирована база электронных адресов членов ЖСК, председателем велась рассылка информации по мере развития событий, 95% членов ЖСК сегодня получают своевременную информацию.

Также сразу после регистрации кооператива был создан сайт <http://zsk-mr.nethouse.ru/>, на котором размещаются новости, документы ЖСК, фотографии, проекты домов и иная информация, касающаяся деятельности кооператива. У кого нет почты могут следить за новостями на сайте.

Совместно с Фондом, готовились документы. В итоге в течение года земли с очередной попытки были переведены из сельскохозяйственного назначения в земли поселений для строительства жилья. Получены свидетельства на земельный участок, участок 36 га был разбит на три части под каждый кооператив.

Правлением ЖСК был подготовлен пакет документов, заявление с просьбой передать земельный участок кооперативу для осуществления строительства. Документы были рассмотрены попечительским советом Фонда РЖС.

Фондом был подготовлен и передан кооперативу проект договора о безвозмездном срочном пользовании земельным участком на пять лет.

На данным момент нам необходимо собрать первый паевой взнос с каждого члена кооператива, получить выписку из банка, в которой отражено внесение

необходимой суммы (20%) от минимальной проектной стоимости всех домов для членов ЖСК.

После этого мы направляем в Фонд РЖС документы с просьбой заключить (подписать) договор. После подписания договора мы сможем начать изыскательские, проектные работы, межевание.

Договор рассчитан на 5 лет, из которых 1 год дается на планировку территории, межевание, получение свидетельств на выделенные участки для каждого члена ЖСК. Если в течение срока не сделать планировку и межевание, то могут быть введены штрафные санкции вплоть до разрыва договора. В оставшиеся 4 года нам необходимо завершить строительство всех домов. Желательно завершить строительство за 2-3 года.

Были показаны рисунки земельного участка 36 га из которого выделен участок 12,9 га, на котором будет производиться строительство, акцент сделан на выгодное расположение участка на удалении от автомобильной дороги.

Была показана принципиальная схема с сайта Фонда РЖС, на которой указаны этапы (9) взаимодействия кооператива и Фонда. Отмечен этап 6 на котором сейчас находится кооператив.

Далее председатель предоставил слово Назаровой Галине Николаевне.

Слушали *Назарову Г.Н.*, которая отметила хорошую работу председателя и правления кооператива. Рассказала о трудностях перевода земли из категории сельскохозяйственных земель в земли поселений. Благодаря изменению статуса Фонда в начале 2015 года земля была переведена и получено свидетельство на земельный участок, и кооперативы были уведомлены об этом. Попечительский совет Фонда принял положительное решение о заключении договора безвозмездного срочного пользования земельным участком с кооперативом после внесения денежных средств в размере 20% от стоимости всех домов членов ЖСК. С 27 апреля 2015 года, в течение 3-х месяцев Фонд ждет окончания сбора этой суммы. Если за три месяца не успеете, необходимо за месяц подать ходатайство о продлении срока еще на три месяца. Кооператив руководствуясь Уставом сам назначает сроки сбора денег. Сумма складывается исходя из минимальной площади дома 32 кв.м и стоимости квадратного метра 48850 р. После сбора денег необходимо предоставить выписку с банковского счета, после этого Фонд рассмотрит возможность заключения договора и после подписания договора сторонами проведет государственную регистрацию договора в течение 5 дней. После этого можно заключать договор с подрядными организациями, получать технические условия на подключение кооператива к внешним и межквартальным сетям. Фонд оказывает содействие в получении тех. условий.

Необходимо скорректировать архитектурные планы всех соседствующих кооперативов, или предпочтительнее сделать единый архитектурный план, на котором запланировать пожарный пруд, места общего пользования и т.д. Такой план должен быть согласован с Фондом, который осуществляет контроль на многих этапах работы кооператива. В дальнейшем необходимо построить дом, ввести его в эксплуатацию. После получения свидетельства на дом земельный участок передается члену кооператива безвозмездно, и не облагается налогом.

На согласование плана планировки территории земельного участка, межевания, получения кадастровых паспортов и свидетельств дается 1 год. Если в этот срок не кооператив не успевает, то могут быть введены штрафные санкции.

Важно в процессе планировки предусмотреть рациональное расположение участков, знать, что где будет находиться и затем приступить к строительству.

Нужно рассчитать свои финансовые возможности, и с пониманием отнестись к тому, что, внося сейчас 20% пая, в будущем необходимо будет заплатить 80% стоимости пая в соответствии со сметой и графиком платежей.

Фонд ведет переговоры со Сбербанком, который согласен предоставить кредитный продукт по 14,5% годовых. Кредит одобряется для кооператива, а затем идет рассмотрение возможности кредитования лично каждого гражданина. Земельный участок не может быть предметом залога, также, как и строящийся дом. Заложить можно, например, имеющуюся квартиру или найти поручителей, членов семьи или друзей.

Каждый член кооператива в процессе членства в кооперативе, если у него изменились обстоятельства, и он не желает больше участвовать, имеет право выйти из кооператива. В этом случае сумма его паенакопления будет возвращена ему после вступления нового члена на его место.

По Уставу заявленная площадь дома 32 кв.м. была выбрана для того, чтобы первоначальный паевой взнос был минимальным. Проекты домов, выбираемые членами кооператива, должны быть эконом-класса, площадью до 150 кв.м. В проекте договора о передаче в безвозмездное пользование участка указаны СНиПы, предъявляющие определенные требования к возводимому жилью. Каркасно-щитовые и дома из срубов нельзя строить, она как правило не проходят по требованиям. Каждому необходимо определиться с необходимой площадью дома и его размещением на участке. Кто-то желает построить маленький дом на 32 кв.м., а потом построит себе большой дом. Но как правило проекты малой и большей площади отличаются на небольшую сумму. Также надо подумать на какой улице кого размещать, чтобы не было пробелов.

Ваши кооперативы первые в московской области, которые выходят на этап планировки, межевания и строительства. Всего у Фонда в работе 134 проекта кооперативов в 54 субъектах Российской Федерации, в которых состоят 13000 членов кооперативов. Ваш участок был выделен из земель с/х назначения, в других регионах где строительство уже близится к завершению земли уже имели вид разрешенного использования для строительства, в основном члены кооперативов — это федеральные государственные служащие, педагогические работники и сельскохозяйственные работники.

В московской области вы первые, на вас будут равняться.

Вопрос из зала: Кто будет принимать строительство?

Назарова Г.Н.: Строительство будет контролироваться на всех этапах. Сотрудники Фонда участвуют в приёмке жилья в эксплуатацию. Необходимо будет получить акт ввода в эксплуатацию пригодного для проживания жилья. В доме на момент сдачи должны быть: электричество, водоснабжение, водоотведение (центральная канализация либо септик), газ (отопление). После получения кадастрового паспорта, участвуют в сдаче в эксплуатацию строительная организация, администрация поселения, Фонд. По итогам регистрации получаете свидетельство на дом, одновременно готовится свидетельство на землю для члена кооператива.

Вопрос из зала: Кто именно контролирует строительство?

Назарова Г.Н.: Генподрядчик, специалисты технадзора.

Вопрос из зала: Может ли член кооператива осуществлять самостоятельно строительство дома по индивидуальному проекту?

Назарова Г.Н.: Ваш Устав подразумевает централизованную застройку с привлечением ген. подрядчика. Если вы хотите строить по индивидуальному проекту, то необходимо утвердить документацию на соответствие СНиПам.

Меньших А.М.: Возможно привлечение нескольких подрядчиков, мы можем выбрать несколько проектов домов на общем собрании. Например, в кооперативе НАУКА выбрали 5 проектов, за которые голосовали.

Вопрос из зала: Сколько будет проектов?

Меньших А.М.: Мы планируем выбрать из предложенных 3-4 проекта. Прорабатывается вариант индивидуального проекта для желающих. Большинство застройщиков готовы строить по индивидуальному проекту.

Вопрос из зала: Какой материал будет использоваться?

Назарова Г.Н.: Компании типа «Зодчий», «Терем», строящие каркасно-щитовые дома как правило не проходят по требованиям, предъявляемым к домам строящимся в кооперативе. Поризованный кирпич и газобетон более предпочтительнее для домов пригодных для постоянного проживания, они более экономны в плане энергосбережения (необходим класс не ниже "В" (высокий). Строящийся дом должен иметь внешнюю и внутреннюю отделку, иметь подвод воды и электричества, водоотведение, септик. Все коммуникации, чистовая отделка должны войти в стоимость квадратного метра – 48850 р.

Вопрос из зала: У нас 72 члена, кто-то не внесет взнос. Что, все будут ждать?

Назарова Г.Н.: Если человек выбывает из кооператива до проекта планировки и межевания, то исключив не внесшего пaeвой взнос из кооператива, имеется возможность увеличить размер земельных участков для всех оставшихся членов кооператива. Если строительство началось – то взамен исключенных необходимо принимать новых членов. Строительство останавливаться не может, т.к. утверждены смета и график платежей. Нужно понимать, что это не долгострой, времени не так много.

Меньших А.М.: Невнесение первого пaeвого взноса в назначенные сроки – по Уставу – основание для исключения из кооператива.

Вопрос из зала: Получается, что следующие взносы будут разные в зависимости от площади выбранного дома?

Меньших А.М.: По каждому дому будет вестись отдельный учет, стоимость строительства будет индивидуальной и не должна превышать 48850 за кв.м. Общие затраты на внутриквартальные сети, подвод коммуникаций и инфраструктуру будут поделены поровну между всеми членами кооператива, на количество участков.

Вопрос из зала: Возможна смена подрядчика?

Назарова Г.Н.: Да, конечно, если текущий вас не устраивает.

Вопрос: Вы говорите, что дома компаний «Терем», «Зодчий» нельзя строить, почему?

Назарова Г.Н.: У них дома дачные, они не соответствуют требованиям, СНиПам предъявляемым к типу застройки в кооперативе.

Вопрос из зала: Можно ли строить деревянные дома?

Назарова Г.Н.: Вам необходимо утвердить проекты направив их в Фонд, где их проверят на соответствие требованиям.

Вопрос из зала: Можно ли внести изменения в Устав и строить дома индивидуально, самостоятельно?

Назарова Г.Н.: Самострой не лучшее решение, как показывает практика кооперативы, которые выбрали такой путь потеряли участок, так как не выполнили необходимые согласования или работы в оговоренные сроки.

Отношения между вами и знакомыми бригадами это личные связи. У вас по Уставу заключаются договоры между кооперативом и подрядчиком, вы лично не можете вести расчет со строителями. И по всем обязательствам по договору отвечает кооператив.

Можно определиться группами, улицами, те кто будет строить для себя, чтобы жить в доме, и те, кто строит дома как вложение средств, для последующей продажи. Можно разбить разные категории поквартально.

Меньших А.М.: Когда мы создавали кооператив, мы проводили опрос граждан по утвержденным спискам, который показал, что большинство людей хотят построить дом и получить участок для проживания, а не продажи. Для этого было решено вести застройку с привлечением подрядных организаций, построить для всех инженерные сети, чтобы финансовая нагрузка на электричество и газ была разделена на всех членов кооператива одинаково, а не на определённую часть членов.

Правление считает, что изменять Устав нельзя, те кто вступал в кооператив читали и понимали правила, прописанные в Уставе, и могли отказаться от членства на таких условиях.

Вопрос Рубцов А.А.: Цифры, которые приведены в заключении по обеспечению инженерной инфраструктурой полученном Фондом показывают, что только на электричество и газ уйдет 1 миллион с каждого члена ЖСК. В связи с этим сильно возрастет стоимость квадратного метра возводимого дома.

Назарова Г.Н.: Мы пока не знаем какие дома будут строиться, из каких материалов, какая расчетная мощность потребуется на поселок по свету и газу, только после расчета мы можем получить близкую к реальности цифру. Пока то что мы получили это абстрактный, укрупненный расчет стоимости. Предлагаемые цены строительства квадратного метра колеблются, начиная с 12000 рублей до бесконечности. Если вас не устраивает цена, предлагаемая подрядчиком – вы продолжаете конкурс и ищите других.

Вопрос Рубцов А.А.: Будут ли дома подключены к газу?

Назарова Г.Н.: Про газ я не сказала, что он обязателен, если будет такая возможность вы его проведете и подключите.

Вопрос из зала: Если будут работать несколько ген. подрядчиков, как и кто будет их контролировать?

Назарова Г.Н.: Либо генподрядчики между собой определяют, либо вы контролируете и распределяете их работу. Фонд также осуществляет контроль на многих этапах строительства, чтобы не было нарушений.

3. Представление компаний, претендующих на роль проектировщика и генерального подрядчика. Презентация эскизов планировки и предлагаемых проектов домов.

Первым выступал Акуленко Владимир Алексеевич (ООО «ГПСК Ланд»), который рассказал о своей работе и кратко описал предлагаемые услуги, ответил на

вопросы из зала. Рассказал про большой опыт работы (с 1991 года) в качестве технического заказчика и генподрядчика.

Далее представил свою компанию и проекты деревянных домов представитель деревообрабатывающего комбината «Купибрус», ответил на интересующие присутствующих вопросы. На генподряд не претендует, но готов работать, поставляя материалы своей компании и оказывая услуги по возведению деревянных домов.

Выступал представитель ООО «Инженерно-Строительная Компания «Капитель», который представил свои предложения услуг, как технического заказчика, так и генподрядчика, рассказал об организации и ответил на вопросы из зала.

4. Утверждение регламента работы Счетной комиссии.

Выступал Меньших А.М., который представил проект регламента работы счетной комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно.

РЕШЕНИЕ: Утвердить Регламент работы счетной комиссии ЖСК «Междуречье»

5. Выборы и утверждение состава Счетной комиссии.

Выступал Меньших А.М., который предложил избрать в счетную комиссию членов кооператива – сотрудников ВНИИО, т.к. они местные и им удобно работать по месту нахождения кооператива.

Предлагаемый состав счетной комиссии:

1. Балеев Дмитрий Николаевич
2. Войцеховская Ирина Валентиновна
3. Кичайкина Нина Владимировна
4. Иванова Мария Ивановна
5. Телегину Галину Алексеевну

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно.

РЕШЕНИЕ: Утвердить счетную комиссию ЖСК «Междуречье» в составе Балеева Д.Н., Войцеховской И.В., Кичайкиной Н.В., Ивановой М.И., Телегиной Г.А.

6. О вводе в состав Правления.

Выступал Меньших А.М., который рассказал о возможных вариантах количественного состава членов правления.

После обсуждения мнений на голосование поставлена схема равного количества членов правления: 3 чел. от ВНИИО, 2 чел. от ВИЭВ, 2 чел. от ВНИОПТУСХ, 2 чел. от ВНИТИБП.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 17 (семнадцать), «Против» 27, «Воздержались» 17.

На голосование поставлена пропорциональная схема количества членов правления в зависимости от количества членов в кооперативе от каждого учреждения. Схема: 3 чел. от ВНИИО (24 члена), 3 чел. от ВИЭВ (24 члена), 2 чел. от ВНИОПТУСХ (19 членов), 1 чел. от ВНИТИБП (5 членов).

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 37 (тридцать семь), «Против» нет, «Воздержались» 24.

РЕШЕНИЕ: Утвердить Схему: 3 чел. от ВНИИО, 3 чел. от ВИЭВ, 2 чел. от ВНИОПТУСХ, 1 чел. от ВНИТИБП

Выступал *Меньших Александр Михайлович*, который по поручению коллектива предложил избрать в состав правления от ВНИИО Балеева Дмитрия Николаевича и Телегину Галину Алексеевну.

Выступала *Ржанковская Анна Львовна*, которая предложила избрать в состав правления от ВИЭВ Найманова Али Хусиновича и Сотникова Анатолия Николаевича.

Выступала *Головина Лидия Алексеевна*, которая предложила избрать в состав правления от ВНИОПТУСХ Адукову Алевтину Николаевну.

Выносятся на голосование: Ввести в состав Правления предложенных членов кооператива списком.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» единогласно.

РЕШЕНИЕ: Ввести в состав правления с 16.05.2015 следующих членов:

1. Балеева Дмитрия Николаевича
2. Телегину Галину Алексеевну
3. Найманова Али Хусиновича
4. Сотникова Анатолия Николаевича
5. Адукову Алевтину Николаевну

7. Внесение изменения в Устав ЖСК «Междуречье».

Слушали *Меньших А.М.* – председателя ЖСК «Междуречье» о внесении изменений в Устав ЖСК «Междуречье». Текст изменений в Устав выводился через проектор на экран, все присутствующие на общем собрании могли ознакомиться с предложенными изменениями и задать вопросы.

Слушали Назарову Г.Н., которая подробно рассказала о необходимых изменениях в Устав в связи с изменением законодательства и ответила на вопросы.

На голосование выносятся предложение принять следующие изменения в Устав (изменения курсивом):

1. Изложить п. **11.1**: «пай» - право требования члена кооператива на предоставление в пользование, а после оплаты пая полностью - в собственность доли в общем имуществе кооператива (включая жилой дом и участок площадью *не менее 1000 кв.м.* к нему), равноценной сумме всех внесенных (подлежащих внесению) членом кооператива паевых взносов, размер которой определяется настоящим Уставом;
2. Изложить п. **13.4**: обеспечивает в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, строительство индивидуальных жилых домов объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, проведение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации, *а также заключает договоры на строительство жилья экономического класса и объектов инженерной инфраструктуры и договоры на осуществление функций технического заказчика с учетом положений, предусмотренных частями 21-32 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства»*, в том числе заключает договоры, предусматривающие привлечение на основании договора лиц для выполнения инженерных изысканий, осуществления подготовки проектной документации;
3. Изложить п. **16.1**: земельный участок, переданный в безвозмездное срочное пользование или собственность кооперативу в случаях и порядке, которые предусмотрены статьей 16.5

- Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства" и иными федеральными законами, на условиях, предусмотренных договорами безвозмездного срочного пользования или договорами безвозмездной передачи земельных участков в собственность и поделённый на участки площадью не менее 1000 кв.м для строительства индивидуального жилого дома для каждого пайщика, а также земельные участки для создания инфраструктуры;
4. Изложить **п. 21**: Право быть принятыми в члены кооператива имеют граждане, достигшие возраста 16 лет, относящиеся к категориям граждан, перечень которых определен Правительством Российской Федерации или органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", либо граждане, имеющие 3 и более детей, за исключением граждан, которые реализовали свое право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося в соответствии со статьей 16.6, 16.6-1 или 16.6-2 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» на земельных участках, находящихся в федеральной собственности, в отношении которых уполномоченным Правительством Российской Федерации межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 указанного Федерального закона, или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, и включенные в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива.
 5. Изложить **п. 22**: Кооператив, создан с целью строительства индивидуального жилого дома для каждого члена кооператива с выделением земельного участка площадью не менее 1000 кв.м. под каждое домовладение, создания инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилья каждого члена кооператива по санитарным и коммунальным нормам, предусмотренных законодательством РФ для индивидуальных жилых домов. Кооператив состоит из членов в количестве не менее 5 и не более 72 человек, и осваивает земельный участок, передаваемый кооперативу в безвозмездное срочное пользование Фондом РЖС, предназначенный для строительства индивидуального жилого дома для каждого члена кооператива с возможностью получения в собственность, каждым членом кооператива, участка не менее 1000 кв.м, и построенного жилого дома на этом участке.
При этом количество паев в кооперативе равняется количеству членов кооператива, которое, соответственно, равно количеству земельных участков площадью не менее 1000 кв.м и количеству возводимых индивидуальных жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи.
 6. Изложить **п. 24**: Гражданин имеет право быть принятым в члены кооператива один раз, за исключением случая, предусмотренного пунктом 24.1 настоящего устава.
 7. Добавить **п. 24.1**: Гражданин, прекративший членство в кооперативе до приобретения им права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, сохраняет право на вступление в члены кооператива в случае, если такой гражданин относится к категориям граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, и соответствует основаниям включения в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, в соответствии с частью 4 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства».
 8. Изложить **п. 35.2**: отчуждения жилого дома и участка к нему площадью не менее 1000 кв.м. членом кооператива, оплатившим пай полностью.
 9. Изложить **п. 44 абзац 2**: – первый паевой взнос в размере 20% от суммы всех паевых взносов в срок в течение двадцати дней с даты публичного объявления сбора этой суммы (но не позднее окончания периода трёх месяцев с даты принятия попечительским советом Фонда «РЖС» решения о передаче в безвозмездное пользование земельного участка кооперативу).
 10. Изложить **п. 46**: За счет паевых взносов членов кооператива обеспечиваются затраты кооператива на:
 - 1) строительство жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры (при необходимости), объектов для эксплуатации жилья;

- 2) *выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, подключение (технологическое присоединение) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологическое присоединение объектов жилищного строительства к электрическим сетям;*
 - 3) *оплату иных работ, товаров и услуг, связанных со строительством жилых помещений и (или) объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для эксплуатации жилья.*
11. Изложить **п. 47**: *Примерная стоимость строящегося кооперативом для члена кооператива жилого дома определяется с учетом требований, предусмотренных частью 27 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», и включает в себя стоимость строительства общего имущества кооператива, стоимость объектов инженерной инфраструктуры, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям, а также стоимость иных работ, товаров и услуг, связанных с таким строительством.*
 12. Изложить **п. 48**: *Примерная стоимость жилого дома согласуется с гражданином, вступающим в члены кооператива и указывается в решении общего собрания членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После строительства кооперативом для члена кооператива жилого дома размер пая уточняется на основании фактической стоимости построенного кооперативом жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и (при необходимости) объектов для обеспечения эксплуатации жилья, стоимости выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, подключения (технологического присоединения) объектов жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и технологического присоединения объектов жилищного строительства к электрическим сетям, а также стоимости иных работ, товаров и услуг, связанных с таким строительством, и указывается в решении общего собрания членов кооператива о передаче жилого помещения в пользование члена кооператива.*
 13. Изложить **п. 63**: *Один пай соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого дома с участком не менее 1000 кв.м на котором он расположен с соответствующей инженерной инфраструктурой.*
 14. Изложить **п. 79.3**: *утверждение размера паевого фонда кооператива, определяемого с учетом требований частей 12 и 27 статьи 16.5 Федерального закона "О содействии развитию жилищного строительства", и порядка его использования кооперативом;*
 15. Изменить номер **п.79.23** на **п. 79.24**: *иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом.*
 16. Добавить **п. 79.23**: *установление порядка заключения кооперативом договоров, указанных в частях 21 и 22 статьи 16.5 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства».*
 17. Изложить **п.82.1**: *по вопросам, предусмотренным подпунктами 1-5, 9, 16-19, 21-23 пункта 79 настоящего устава, или по вопросу, предусмотренному подпунктом 20 пункта 79 настоящего устава, в случае, если такое решение предусматривает продажу или отчуждение иным способом объектов недвижимого имущества кооператива, - большинством не менее трех четвертей голосов членов кооператива, присутствовавших на общем собрании членов кооператива;*
 18. Изложить **п.117**: *Состав ревизионной комиссии кооператива избирается в количестве пяти человек.*

ГОЛОСОВАЛИ: «За» единогласно.

РЕШЕНИЕ: Внести изменения в Устав ЖСК «Междуречье».

Поступило предложение из зала о ведении в Устав пункта о запрете размещения денежных средств на депозитах и т.п., предусматривающих получение дохода от временного размещения средств находящихся на счете ЖСК и формируемых из паевых взносов.

Меньших А.М. разъяснил порядок такого размещения, сроки и получаемый доход. Средства от такого размещения делятся пропорционально средств паям на счете между всеми членами ЖСК и позволяют покрывать расходы банковской комиссии за ведение счета.

Выносится вопрос о введении в Устав ЖСК «Междуречье» пункта запрещающего размещение остатка паевых взносов на счете кооператива на краткосрочных депозитах, в виде неснижаемого остатка и т.п.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 2 (два), «Против» 57, «Воздержались» 2.

РЕШЕНИЕ: Не вносить пункт запрещающий размещение денежных средств на счете кооператива в виде депозита и неснижаемого остатка и т.п. в Устав ЖСК «Междуречье».

8. Разъяснение порядка и утверждение даты начала и окончания внесения первого паевого взноса.

Меньших А.М. рассказал, что денежные средства (первый паевой взнос) в размере не менее 20% от стоимости строительства дома минимальной площади можно внести как наличными, так и безналичным переводом. В случае безналичного перевода комиссия будет минимальной. Разъяснены правила заполнения строки Назначение платежа. Всем присутствующим были розданы копии банковских реквизитов и номер счета на который необходимо перечислить паевой взнос, после собрания всем членам кооператива будет сделана рассылка по электронной почте с копиями реквизитов и порядком платежа.

После обсуждения были предложены разные даты начала сбора первого паевого взноса.

На голосование выносится дата начала внесения первого паевого взноса членами ЖСК «Междуречье» 19 мая 2015 года.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 37 (тридцать семь), «Против» 7, «Воздержались» 17.

РЕШЕНИЕ: Утвердить дату начала внесения первого паевого взноса членами ЖСК «Междуречье» 19.05.2015 г.

На голосование выносится время начала внесения первого паевого взноса членами ЖСК «Междуречье» 19 мая 2015 года - время 10:00. Срок внесения первого паевого взноса по Уставу составляет 20 суток, следовательно, дата окончания срока внесения 08 июня 2015 года, время 10:00.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 40 (сорок), «Против» 5, «Воздержались» 16.

РЕШЕНИЕ: Утвердить дату начала внесения первого паевого взноса членами ЖСК «Междуречье» 19.05.2015 в 10:00 ч. Утвердить дату окончания внесения первого паевого взноса членами ЖСК «Междуречье» 08.06.2015 в 10:00 ч.

Выступал Меньших А.М., который предложил округлить сумму первого паевого взноса и вносить по 315 000 рублей, чтобы избежать ошибок в заполнении квитанций, и для того чтобы исключить уменьшения общей суммы (необходимой для заключения договора с Фондом РЖС) за счет комиссий за обслуживания банковского счета.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно.

РЕШЕНИЕ: Установить сумму первого паевого взноса в размере 315000 рублей.

9. Утверждение процедуры распределения земельных участков между членами кооператива

Выступал *Меньших А.М.* - председатель собрания, который рассказал о разных вариантах распределения участков.

Выступала *Телегина Г.А.* – секретарь собрания, которая предложила рассмотреть и вынести на голосование особый порядок выбора участков для некоторых членов кооператива, которые работали с момента образования кооператива безвозмездно.

На голосование выносятся предоставление внеочередного права выбора участка учредителю, председателю правления ЖСК «Междуречье» - *Меньших А.М.*

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно.

РЕШЕНИЕ: Предоставить внеочередное право выбора участка председателю правления *Меньших А.М.*

Выступал *Меньших А.М.* – председатель собрания, который рассказал о большой работе членов правления, которые в ущерб своему времени проводили встречи, и в связи с разным местоположением несли определенные финансовые затраты, но работали безвозмездно. В правлении таких членов 3 человека.

На голосование выносятся вопрос предоставления первоочередного права выбора участков для членов правления, которые являются учредителями и работают с момента образования кооператива: Головиной Л.А., Ржанковской А.Л., Сёмину Б.В.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно, «Против» нет, «Воздержались» нет.

РЕШЕНИЕ: Предоставить первоочередное право выбора участков членам правления ЖСК «Междуречье»: Головиной Л.А., Ржанковской А.Л., Сёмину Б.В.

Выступал *Меньших А.М.*, который предложил рассмотреть возможность предоставления права выбора участков членов кооператива являющихся учредителями, т.к. в процессе регистрации кооператива эти люди понесли определённые затраты времени и средств. Таких людей 4 человека: Беленко А.В., Найманов А.Х., Заика С.Б., Телегина Г.А.

На голосование выносятся вопрос предоставления преимущественного права выбора участков для учредителей ЖСК «Междуречье»

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 4 (четыре), «Против» 32, «Воздержались» 23.

РЕШЕНИЕ: Не предоставлять преимущественного права выбора участков учредителям ЖСК «Междуречье».

Выступал *Гулюкин М.И.*, который рассказал о большой проделанной работе директоров при составлении и утверждении списков сотрудников учреждений, имеющих право вступить в ЖСК и предложил вынести на голосование предоставление преимущественного права выбора участков директорам институтов, являющихся членами ЖСК.

Выступал *Меньших А.М.*, который рассказал об опыте проведения собрания в ЖСК «Наука» и предложил добавить к списку преимущественного выбора участков

заслуженных деятелей науки, академиков.

На голосование выносится вопрос предоставления преимущественного права выбора участков для директоров институтов и академиков, являющихся членами ЖСК «Междуречье».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 7 (семь), «Против» 28, «Воздержались» 26.

РЕШЕНИЕ: Не предоставлять преимущественного права выбора участков директорам и академикам, являющимися членами ЖСК «Междуречье».

Выступал *Меньших А.М.*, который рассказал о преимуществе хронологической очереди выбора участка в зависимости от времени внесения первого паевого взноса. Такой способ поможет стимулировать быстрое внесение взносов, и будет более справедливым, т.к. исключит случайность выпадения неподходящего участка для людей, которые раньше внесли денежные средства.

Предлагается утвердить порядок выбора участков на основе хронологической очереди, составленной по отметкам даты и времени на банковских квитанциях членов ЖСК об оплате первого паевого взноса. Дата и время начала сбора паевых взносов 19.05.2015 10:00. На членов кооператива, которые внесут деньги ранее этого срока, предлагается налагать штраф в виде добавления времени к дате началу сбора паевых взносов. Например, если платеж сделан 18 мая 2015 года, то ставить в очередь на 20 мая 2015, если оплата произошла 19 мая до 10 часов, то добавлять 1 или несколько часов к утвержденному времени или ставить на конец дня 19 мая 2015 г. Учет вести по Московскому времени.

На голосование выносится вопрос о порядке распределения участков между членами ЖСК «Междуречье» после председателя правления и членов правления. Предлагается: Выбор участка в хронологической последовательности по отметке банка на квитанции члена кооператива. Ввести штрафы за преждевременное внесение денежных средств.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» 39 (тридцать девять), «Против» 17, «Воздержались» 5.

РЕШЕНИЕ: Утвердить порядок распределения участков между членами ЖСК «Междуречье» после председателя правления и членов правления. Выбор участка членами осуществлять в хронологической последовательности составленной по отметке банка на квитанции члена кооператива. Дату и время оплаты считать по Московскому времени. Ввести штрафы за преждевременное внесение денежных средств. Каждый член кооператива при наступлении своей очереди выбирает любой участок на эскизе (плане) поселка из оставшихся.

10.Создание отдела капитального строительства (ОКС)

Выступал *Меньших А.М.*, который попросил рассказать об опыте создания отдела капитального строительства председателя ЖСК «Наука» Соловьева Р.Ю.

После обсуждения было предложено отложить создания отдела и снять вопрос с

повестки дня.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно.

РЕШЕНИЕ: Снять вопрос создания отдела капитального строительства (ОКС) с повестки дня.

11. Утверждение Регламента (Положения) Ревизионной комиссии

Выступал *Меньших А.М.*, который кратко рассказал о регламенте Ревизионной комиссии, проект которого был разослан по электронной почте всем члена ЖСК и предложил утвердить его.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» Единогласно.

РЕШЕНИЕ: Утвердить Регламент (положение) Ревизионной комиссии.

12. Выборы состава ревизионной комиссии на срок три года

Герасимова Юлия Владимировна
Огаркова Надежда Николаевна
Вьюшинский Павел Федорович
Величко Галина Николаевна
Беленко Артур Викторович

13. О процедуре подписания протокола общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Междуречье»

Слушали *Меньших А.М.* – председателя правления ЖСК «Междуречье», который предложил поручить подписать протокол общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Междуречье» председателю собрания *Меньших А.М.* и секретарю собрания *Телегиной Г.А.*

ГОЛОСОВАЛИ: «За» единогласно.

РЕШЕНИЕ: Подписание протокола общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Междуречье» поручить председателю собрания *Меньших А.М.* и секретарю собрания *Телегиной Г.А.*

14. Разное.

Подписи:

1. Председатель общего собрания *Меньших А.М.* _____
2. Секретарь общего собрания *Телегина Г.А.* _____