

**ПРОТОКОЛ № 02**  
**Заседания Правления жилищно-строительного**  
**кооператива «Партнер» (ЖСК «Партнер»)**

24.10.2024 года

г. Новосибирск

Присутствовали члены правления кооператива:

1. Красильников Сергей Владимирович
2. Жданова Светлана Алексеевна
3. Квитченко Лариса Юрьевна
4. Кылосова Ольга Дмитриевна (в лице Квитченко Л.Ю., по доверенности)
5. Передвигина Светлана Сергеевна
6. Эйтенеер Сергей Васильевич
7. Горинский Никита Сергеевич

На заседании из 7 (семи) избранных членов правления очно присутствуют: 6 (шесть) членов Правления и 1 (один) член Правления в лице представителя по доверенности, что составляет 100,0% от общего числа членов Правления. Кворум для проведения заседания членов Правления ЖСК «Партнер» имеется.

По вопросу избрания Председателя и Секретаря заседания Правления принято единогласное решение избрать:

Председателем заседания правления – Красильникова С. В., которому поручить ведение заседания и подписание Протокола.

Секретарём заседания правления – Передвигину С.С., которой поручить ведение и подписание Протокола.

По вопросу утверждения повестки заседания Правления ЖСК «Партнер» принято единогласное решение утвердить Повестку, разосланную членам Правления заранее по электронным средствам связи:

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

- 1 вопрос:** Об итогах переговоров по вопросу передачи Объекта незавершенного строительства в ЖСК «Партнер» (далее-кооператив) и задачах на текущий период. (Докладчик: Красильников С.В.);
- 2 вопрос:** Утверждение сметы доходов/расходов кооператива. Утверждение штатного расписания. (Докладчик: Красильников С.В.);
- 3 вопрос:** Принятие решения об утверждении проекта Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер» (Докладчик Красильников С.В.);
- 4 вопрос:** О приёме в члены лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив и имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства;
- 5 вопрос:** Об определении сроков проведения и утверждении повестки внеочередного Общего собрания членов ЖСК «Партнер».

**ХОД ЗАСЕДАНИЯ**

- 1 ВОПРОС:** Об итогах переговоров по вопросу передачи Объекта незавершенного строительства в ЖСК «Партнер»

**Выступили:**

**Красильников С.В.** – главной задачей на текущий момент является передача объекта незавершенного строительства в ЖСК «Партнер», между сторонами ведутся сложные переговоры о возможности урегулирования вопроса по оплате вознаграждения Конкурсному управляющему, а так же условий погашения требований залоговым кредиторам и текущей задолженности. Кроме этого в связи с позицией руководства ПСФ о чрезмерности требований КУ по оплате дополнительного вознаграждения, ведутся переговоры с инвестором для постройки административного здания №3 (по генплану). Денежные средства, вырученные от реализации его потенциальному инвестору при достижении договоренностей по инвестиционному договору, позволят ЖСК частично произвести оплату вознаграждения Конкурсного управляющего и снять нагрузку с ПСФ.

**Квятченко Л.Ю.** – в ходе переговоров и подготовки финансовых моделей строительства ПСФ выразил свою позицию о готовности предоставить ЖСК заемные средства под залог имущества на погашение требований залоговых кредиторов и текущих расходов, но категорически не согласен оплачивать вознаграждение Конкурсной управляющей в рассчитанном ей размере. В то же время ПСФ не возражает против привлечения иных инвесторов и(или) других способов расчетов с ней, в том числе выделения вознаграждения КУ в отдельное судопроизводство при этом полагая, что это будет являться обязательствами ЖСК. Представитель ПСФ настоятельно рекомендовала юристам ЖСК и/или инициативной группы не вмешиваться в судебный процесс в части переговоров и расчетов с залоговыми кредиторами без уведомления ПСФ о предполагаемых действиях, во избежание затягивания судебного процесса на долгие месяцы разбирательств.

**Жданова С.А.** – в связи с недавними изменениями в законодательстве в расчетах погашаемых требований залоговых кредиторов и вознаграждения КУ мной были обнаружены ошибки в расчетах, о чем Конкурсный управляющий была проинформирована, информация ей была принята к сведению. По результатам работы мы получили Уточнение, где сумма требований залоговых кредиторов к погашению значительно уменьшилась и незначительно уменьшилось требование КУ.

**Формулировка вопроса, поставленного на голосование:**

«Принять к сведению информацию, предоставленную председателем Правления и представителем ПСФ о ходе переговоров по передаче объектов незавершённого строительства в ЖСК «Партнер» и задачах на текущий период»

Форма голосования: путём заполнения бюллетеней.

**Результаты голосования:**

“ЗА” - 7 человек, “ПРОТИВ” – 0 человек, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” 0 человек

**Принятое решение (единогласно):**

«Принять к сведению информацию, предоставленную председателем Правления и представителей ПСФ о ходе переговоров по передаче объектов незавершённого строительства в ЖСК «Партнер» и задачах на текущий период».

**2 ВОПРОС:** «Утверждение сметы доходов/расходов кооператива. Утверждение штатного расписания».

**Выступили:**

**Красильников С.В.** – примерная смета доходов/расходов представлялась ранее членам инициативной группы и в ходе подготовки к заседанию – членам Правления. Параметры сметы за время, прошедшее с даты Общего собрания, не изменились и соответствуют сумме ежемесячных членских взносов, утвержденных решением Общего собрания. Расходы обоснованы и учитывают минимальные нужды для стабильной работы ЖСК и достижения поставленных задач.

**Жданова С.А.** – отметила, что в соответствии с ТК РФ в организациях, в которых предусмотрен коллегиальный орган управления, им утверждается штатное расписание и одним из членов Правления подписывается трудовой контракт с руководителем.

У других членов Правления вопросов и комментариев по предложенной Смете и штатному расписанию не возникло.

**Формулировка вопроса поставленного на голосование:**

«Утвердить смету доходов/расходов и штатное расписание кооператива, в предложенной редакции. Поручить члену Правления Ждановой С.А. подписать трудовой контракт с председателем Правления ЖСК».

Форма голосования: путём заполнения бюллетеней.

**Результаты голосования:**

“ЗА” - 7 человек, “ПРОТИВ” – 0 человек, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” 0 человек

**Принятое решение (единогласно):**

«Утвердить смету доходов/расходов и штатное расписание кооператива, в предложенной редакции. Поручить члену Правления Ждановой С.А. подписать трудовой контракт с председателем Правления ЖСК».

**3 ВОПРОС:** «Об утверждении проекта Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер» и внесении вопроса об его утверждении в повестку Общего собрания членов кооператива».

**Выступили:**

**Красильников С.В.** – в связи наличием в составе кооператива большого числа иногородних пайщиков и граждан стран СНГ, а также в связи с трудностями, а порой и невозможностью аренды залов для проведения Общих собраний членов ЖСК в не рабочее время, часть пайщиков фактически лишаются возможности участия в работе высшего органа управления кооператива и в принятии решений. Предлагаю утвердить проект Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования, которое позволит проводить общие собрания, в том числе в очно-заочной и заочной формах, предотвратить трудности с формированием кворума при их проведении и позволить привлечь максимально возможное количество членов ЖСК к управлению кооперативом.

Других предложений от членов Правления не поступило.

**Формулировка вопроса поставленного на голосование:**

«Утвердить проект Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер» и внести вопрос об его утверждении в повестку Общего собрания членов кооператива».

Форма голосования: путём заполнения бюллетеней.

**Результаты голосования:**

“ЗА” - 7 человек, “ПРОТИВ” – 0 человек, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” 0 человек

**Принятое решение (единогласно):**

«Утвердить проект Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер» и внести вопрос об его утверждении в повестку Общего собрания членов кооператива».

**4 ВОПРОС** «Прием в члены ЖСК «Партнер» лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив и имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства, согласно Списка».

**Выступили:**

**Красильников С.В.** – на электронную почту ЖСК «Партнер» поступило 29 заявлений на вступление в члены ЖСК «Партнер», из которых 2 заявления принадлежат несовершеннолетним, в связи с чем они не могут быть приняты в члены кооператива, так как их законный представитель уже является членом ЖСК. По общему правилу несовершеннолетние лица, имеющие долю права в объекте недвижимости, осуществляют свои права через законного представителя (родителя, опекуна, государственного органа опеки).

**Жданова С.А.** – предлагаю голосовать за принятие новых членов ЖСК не списком, а по отдельности с возможностью рассмотреть каждую кандидатуру в отдельности.

**Красильников С.В.** – полагаю такой подход нецелесообразным, так как отказ от зачисления в члены ЖСК может быть обоснован, только на основании устава ЖСК и нормативных актов, регулирующих вступление в жилищно-строительный кооператив. Если таких оснований нет, членство в ЖСК должно быть открыто для всех собственников квартир в доме. Правление кооператива может отказать в приеме заявления, только если заявитель не достиг возраста 16 лет, и если количество членов кооператива с учетом заявителя превышает число жилых помещений в многоквартирном доме. Однако, все лица подавшие заявления на прием в члены ЖСК состоят в РТУСе, а значит имеют право на вступление и получение жилых и не жилых помещений после окончания строительства.

**Формулировка вопроса поставленного на голосование:**

«Принять в члены ЖСК «Партнер» лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив и имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства, согласно Списка».

Форма голосования: путём заполнения бюллетеней.

**Результаты голосования:**

“ЗА” - 7 человек, “ПРОТИВ” – 0 человек, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” 0 человек

**Принятое решение (единогласно):**

«Принять в члены ЖСК «Партнер» лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив и имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства, согласно Списка».

**5 ВОПРОС:** «Организовать проведение внеочередного Общего собрания членов ЖСК «Партнер» в очной форме в период с 20.11.2024 по 20.12.2024 . Включить в основную повестку Общего собрания следующие вопросы:

1. Утверждение Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер»
2. Приём в члены кооператива лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив, имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства и рекомендованных Правлением для вступления.

Примечание: в срок до опубликования официального Уведомления о проведении Общего собрания Правление вправе отдельным Протоколом изменить формулировки, добавить и/или удалить пункты Повестки».

**Выступили:**

**Красильников С.В.** – Общее собрание необходимо собрать для утверждения Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер» и принятия новых членов ЖСК подавших заявления на вступление.

**Формулировка вопроса поставленного на голосование:**

«Организовать проведение внеочередного Общего собрания членов ЖСК «Партнер» в очной форме в период с 20.11.2024 по 20.12.2024 . Включить в основную повестку Общего собрания следующие вопросы:

1. Утверждение Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер»
2. Приём в члены кооператива лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив, имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства и рекомендованных Правлением для вступления.

Форма голосования: путём заполнения бюллетеней.

**Результаты голосования:**

“ЗА” - 7 человек, “ПРОТИВ” – 0 человек, “ВОЗДЕРЖАЛИСЬ” 0 человек

**Принятое решение (единогласно):**

«Организовать проведение внеочередного Общего собрания членов ЖСК «Партнер» в очной форме в период с 20.11.2024 по 20.12.2024 . Включить в основную повестку Общего собрания следующие вопросы:

1. Утверждение Положения о порядке проведения очного, очно-заочного и заочного голосования в ЖСК «Партнер»
2. Приём в члены кооператива лиц, подавших заявления о вступлении в кооператив, имеющих права на жилые и/или нежилые помещения в объекте незавершенного строительства и рекомендованных Правлением для вступления

Примечание: в срок до опубликования официального Уведомления о проведении Общего собрания Правление вправе отдельным Протоколом изменить формулировки, добавить и/или удалить пункты Повестки».

Повестка заседания исчерпана. Замечаний по процедуре ведения и принятия решений не поступало.

**Приложения:**

1. Смета доходов/расходов ЖСК «Партнер»
2. Штатное расписание ЖСК «Партнер»
3. Список лиц подавших заявления на вступление в кооператив
4. Бюллетени с результатами голосования членов Правления в количестве 7(семи) шт.

Председатель заседания ЖСК:  /Красильников С.В./

Секретарь заседания:  /Передвигина С.С./

"Утверждена"  
Правлением ЖСК "Партнер"  
Протокол №2 от 24.10.2024

**Смета**  
**доходов и расходов ЖСК "Партнер" на 2024-2025 гг.**

г.Новосибирск

"24" октября 2024 г.

Проектная приведеная (общ.площ.кварт+балкон*0,3) площадь	10800
Проектная площадь машиномест (кв.м) в МКД 101 м/м по	1338
Проектная площадь машиномест (кв.м) на отд.парковке	1800
Проектная площадь боксов д/ машин (кв.м) (по	314,6
Проектная площадь Кладовых (кв.м) (по проектн.декларации)	121,4
<b>Итого площадь помещений, м<sup>2</sup></b>	<b>14374</b>

<i>Доходы по текущей деятельности</i>	<i>Сумма в месяц (руб.)</i>	<i>Сумма в год (руб.)</i>
Членские взносы	431 220	5 174 640
<b>Итого по доходам</b>	<b>431 220</b>	<b>5 174 640</b>
<u>Членский взнос с 1 кв.м площади</u>	<u>30,00 ₽</u>	<u>360,00 ₽</u>
<i>Расходы по текущей деятельности</i>		
<i>Оплата труда</i>		
Заработка плата Председателя	115 000	1 380 000
Заработка плата помощника	75 000	900 000
<b>Итого оплата труда (к начислению)</b>	<b>190 000</b>	<b>2 280 000</b>
<i>Налоги и страховые взносы</i>		
Страховые взносы (30,2%)	57 380	688 560
<b>Итого налогов и страховых взносов</b>	<b>57 380</b>	<b>688 560</b>
<i>Текущие расходы</i>		
Бухгалтерские услуги (аутсорсинг без налогов на ФОТ)	30 000	360 000
Услуги банка (2 счета-один для работы с МИП и субсидиями)	5 400	64 800
Электронная отчетность Контур.Экстерн, 1С сопровождение	2 800	33 600
Канцелярские товары	5 000	60 000
Юридические услуги (разраб., и изгот.договоров и проч.док.,	40 000	480 000
Компенсация ГСМ	2 500	30 000
Аренда офиса (1- большой или 2- малых)	50 000	600 000
Непредвиденные расходы (до 10 % от мес.расх)	40 000	480 000
<b>Итого текущие расходы</b>	<b>175 700</b>	<b>1 748 400</b>
<b>Всего расходов</b>	<b>423 080</b>	<b>4 716 960</b>

Председатель Правления ЖСК "Партнер" /Красильников С.В./



Приложение 2  
К Протоколу Правления  
ЖСК «Партнер» от 24.10.2024 года

Унифицированная форма № Т-3  
Утверждена постановлением Госкомстата РФ  
от 5 января 2004 г. № 1

Код	0301017
-----	---------

Форма по ОКУД  
по ОКПО

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ПАРТНЕР»

наименование организации

**ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ**

Номер документа	Дата составления
1	21.08.2024

на период бессрочно с « 21 » августа 2024 г.

УТВЕРЖДЕНО

Протокол Правления  
Штат в количестве

« 24 » 10 2024 г. № 2  
2 (двух) единиц

Структурное подразделение наименование	Код	Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) и пр., руб	Надбавки, руб	Всего, руб (пр. 5 + пр. 6 + пр. 7 + пр. 8)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Администрация ЖСК «ПАРТНЕР»	х	Председатель Правления	1	115000	-	-	115000
Администрация ЖСК «ПАРТНЕР»	х	Помощник Председателя Правления	1	75000	-	-	75000
		Итого	1	190000	-	-	190000



Председатель Правления

Красильников

расшифровка подпись

расшифровка подпись

## Списки дольщиков подавших заявления на вступление в ЖСК

№	Сведения об участнике долевого строительства	Доля участника по договору (1 или дробное значение 1/2, 1/3 и т.д.)	Сведения о помещении					
			Тип помещения	Строительный номер помещения	Площадь	Количество комнат	Секция подъезд	Этаж
1	Бахарева Наталья Григорьевна	1	Квартира	38	46,90	1	1	9
2	Бердышева Ольга Анатольевна	1	Нежилое по	12	1,80	1	1	12
	Бердышева Ольга Анатольевна	1	Квартира	52	43,00	1	1	12
	Бердышева Ольга Анатольевна	1	Машино-ме	63	14,30	1		-2
3	Бурлакова Александра Вадимовна	1	Квартира	133	46,50	1	2	5
4	Валитова Олеся Александровна	1/2	Квартира	216	72,60	2	2	22
5	Галкина Арина Игоревна	1	Квартира	19	75,10	2	1	5
	Галкина Арина Игоревна	1	Квартира	24	75,10	2	1	6
	Галкина Арина Игоревна	1	Квартира	85	66,40	2	1	18
6	Дегтярева Марина Алексеевна	1	Квартира	47	43,00	1	1	11
7	Джалолов Шамс Абдугофорович	1	Квартира	18	46,90	1	1	5
8	Жихарева Татьяна Викторовна	1/2	Квартира	134	42,90	1	2	5
9	Колесникова Анна Станиславовна	1	Квартира	176	72,60	2	2	14
10	Колесникова Ольга Владимировна	1	Квартира	69	75,10	2	1	15
11	Костина Людмила Егоровна	1	Квартира	203	43,50	1	2	19
12	Кузнецов Дмитрий Евгеньевич	1	Кладовая	6	2,40	1	1	-1
13	Меньщиков Валерий Валериевич	1	Квартира	199	42,90	1	2	18
14	Николаев Антон Александрович	1	Квартира	120	99,20	3	2	2
15	Николаева Галина Викторовна	1	Квартира	162	35,50	1	2	11
16	Попкова Ольга Викторовна	1	Квартира	12	43,00	1	1	4
17	Роженцев Михаил Павлович	1	Квартира	209	42,90	1	2	20
18	Романенко Павел Владимирович	1	Квартира	229	42,90	1	2	24
19	Сатинская Елена Викторовна	1	Квартира	2	43,00	1	1	2
	Сатинская Елена Викторовна	1	Машино-ме	4	15,68	1		-1
20	Сычев Иван Петрович	1	Машино-ме	9	13,25	1	2	-1
	Сычев Иван Петрович	1	Квартира	109	75,10	2	1	23
21	Тропманн Светлана Владимировна	1	Квартира	3	46,90	1	1	2
22	Хисматулин Валерий Хисамитдинович	1	Квартира	227	35,50	1	2	24
23	Шуровская Маргарита Владимировна	1/2	Квартира	26	102,00	3	1	7
24	Яровенко Сергей Николаевич	1	Квартира	178	46,40	1	2	14

Председатель Правления ЖСК "Партнер"

 /Красильников С.В./