

ПРОТОКОЛ № 20

заседания правления жилищно-строительного кооператива «Гагаринский»

Дата проведения – 31 октября 2019 года.

Место проведения - г. Калининград, ул. Генерала Толстикова, дом 75

Заседание Правления открыто 10.00 часов.

Присутствовали члены Правления ЖСК «Гагаринский»:

- Вердян Аржан Валерикович;
- Колягина Алла Арнольдовна;
- Кравцов Виктор Анатольевич;
- Морар Михаил Алексеевич;
- Романова Татьяна Александровна;
- Тесленко Татьяна Анатольевна;
- Шпиркина Галина Гайсаевна;

Правление ЖСК «Гагаринский» правомочно принимать решения по вопросам повестки дня.

Каждый член Правления ЖСК «Гагаринский» при голосовании имеет один голос. Голосование проводится путем поднятия руки.

Секретарем заседания Правления предлагается - Романова Т.А.

Голосовали - единогласно.

Повестка дня заседания:

1. О заявлении Фонда «ЖСС КО» о замене кредитора ООО «Стройцентр» в реестре требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений.
2. О согласовании условий инвестиционного договора в соответствии с базовыми условиями Плана мероприятий в редакции № 3 от 28.06.2019 г.
3. О согласовании условий Соглашения о внесении изменений в договор на осуществление функций технического заказчика;
4. Прочие вопросы текущей деятельности ЖСК «Гагаринский».

Вопрос N 1 повестки дня

О заявлении Фонда «ЖСС КО» о замене кредитора ООО «Стройцентр» в реестре требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений.

23 июля 2019 года Правление рассмотрело заявление ООО Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» о включении в члены кооператива ЖСК «Гагаринский».

Правление приняло решение: Принять в члены ЖСК Фонд ЖСС КО с отлагательным условием предоставить определение АС КО о замене кредитора (о включении в реестр требований кредиторов на передачу жилых помещений) (Протокол № 16 от 23.07.2019 г.).

Фонд «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» направил в адрес кооператива письмо с приложением копии определения Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659/2014 о замене кредитора в реестре требований кредиторов ООО «Вивагс». Отлагательное условие о предоставлении Определения о замене кредитора представлено.

Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659-227/2014 от 26.09.2019 года произведена замена кредитора ООО «Стройцентр» (ОГРН 1103925017184 ИНН 3907210277) в реестре требований кредиторов ООО «Вивагс» о передаче жилых помещений в отношении жилого помещения (квартиры) № 144 общей проектной площадью 89,5 кв. м. на 9 этаже многоквартирного жилого дома по адресу г. Калининград, ул. Гагарина-Орудийная-пер. Полевой на Фонд Жилищное и социальное строительство Калининградской области» (ОГРН 1023900993016, ИНН 3906076879).

Для представления решения о приеме в члены кооператива на утверждение общего собрания необходимо принятие дополнительного решения.

1. Вопрос поставленный на голосование:

В соответствии с Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659-227/2014 от 26.09.2019 года, после утверждения Решения о принятии в члены жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» ОГРН 1023900993016, ИНН 3906076879 общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» заключить с Фондом «ЖСС КО» договор паенакопления закрепив за ним кв. 144 общей проектной площадью 89,5 кв.м. на 9 этаже в г. Калининграде ул. Гагарина-Орудийная-пер. Полевой. Оплату членских взносов и резервный фонд за период с момента регистрации кооператива произвести не позднее двух месяцев, с даты утверждения решения о принятии в члены кооператива общим собранием Пайщиков.

Решение о принятии Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» ОГРН 1023900993016, ИНН 3906076879 в члены кооператива ЖСК «Гагаринский» представить общему собранию Пайщиков на утверждение.

голосовали:

Ф. И. О. члена Правления	Итоги голосования:		
	"За"	"Против"	"Воздержался"
2	3	4	5
Вердян Аржан Валерикович	1	0	0
Колягина Алла Арнольдовна	1	0	0
Кравцов Виктор Анатольевич	1	0	0
Морар Михаил Алексеевич	1	0	0
Романова Татьяна Александровна	1	0	0
Тесленко Татьяна Анатольевна	1	0	0
Шпиркина Галина Гайсаевна	1	0	0
Итого:	7	0	0

Решили: В соответствии с Определением Арбитражного суда Калининградской области по делу А21-659-227/2014 от 26.09.2019 года, после утверждения Решения о принятии в члены жилищно-строительного кооператива «Гагаринский» Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» ОГРН 1023900993016, ИНН 3906076879 общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» заключить с Фондом «ЖСС КО» договор паенакопления закрепив за ним кв. 144 общей проектной площадью 89,5 кв.м. на 9 этаже в г. Калининграде ул. Гагарина-Орудийная-пер. Полевой. Оплату членских взносов и резервный фонд за период с момента регистрации кооператива произвести не позднее двух месяцев, с даты утверждения решения о принятии в члены кооператива общим собранием Пайщиков.

Решения о принятии Фонда «Жилищное и социальное строительство Калининградской области» ОГРН 1023900993016, ИНН 3906076879 в члены кооператива ЖСК «Гагаринский» представить общему собранию Пайщиков на утверждение.

Вопрос N 2 повестки дня

О согласовании условий инвестиционного договора в соответствии с базовыми условиями Плана мероприятий в редакции № 3 от 28.06.2019 г.

Председатель Правления Кравцов В.А. предложил обсудить положения инвестиционного договора, по которым выявлены опiski и возникли разногласия. Направленный в кооператив инвестиционный договор подписан со стороны Фонда. Представил проект протокола разногласий к инвестиционному договору.

Члены Правления обсудили проект протокола разногласий и возможные варианты подписания инвестиционного договора.

Поступило предложение до подписания договора с протоколом разногласий провести встречу с представителями Фонда для устранения обнаруженных описок и обсуждения

выявленных разногласий по положениям предложенного инвестиционного договора.

Вопрос поставленный на голосование: Поручить Председателю Правления, заместителю Председателя Правления и секретарю Правления согласовать с Фондом встречу для обсуждения спорных положений инвестиционного договора.

голосовали:

Ф. И. О. члена Правления	Итоги голосования:		
	"За"	"Против"	"Воздержался"
2	3	4	5
Вердян Аржан Валерикович	1	0	0
Колягина Алла Арнольдовна	1	0	0
Кравцов Виктор Анатольевич	1	0	0
Морар Михаил Алексеевич	1	0	0
Романова Татьяна Александровна	1	0	0
Тесленко Татьяна Анатольевна	1	0	0
Шпиркина Галина Гайсаевна	1	0	0
Итого:	7	0	0

Решили: Поручить Председателю Правления, заместителю Председателя Правления и секретарю Правления согласовать с Фондом встречу для обсуждения спорных положений инвестиционного договора.

Поступило предложение проголосовать по всем пунктам спорных положений инвестиционного договора и описок, которые необходимо предложить для обсуждения Фонду. Положения инвестиционного договора, поставленные на голосование:

Пункт 1.1.1. изложить в редакции: «1.1.1 Закон Калининградской области от 15.02.2012 года № 87 «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов, на территории Калининградской области», Соглашение рег. № 201-ДС от 14.09.2018 года, Устав ЖСК «Гагаринский».

Голосовали: за – 4; против – 1; воздержались – 2.

Пункт 1.1.2. объединить с пунктом 1.1.1. изложить в редакции: «1.1.2. Социально-ориентированная программа по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемных объектов, утвержденная Правлением Фонда 21.12.2018 (Протокол №14, далее – Программа), размещенная в сети Интернет по адресу <http://dom39.ru/dostroim/programm>;

План мероприятий (Дорожная карта) по реализации социально ориентированной программы по защите прав пострадавших участников долевого строительства проблемного объекта, (далее – Дорожная карта), размещенный в сети Интернет по адресу <http://dom39.ru/dostroim/vivags>, одобренный внеочередным общим собранием Пайщиков ЖСК «Гагаринский» 27 июля 2019 года».

Голосовали: за – 4; против – 0; воздержались – 3.

1.2. изложить в редакции: «1.2. Инвестор до подписания настоящего договора передает Кооперативу заверенные копии Программы и Дорожной карты, одобренной Правительством Калининградской области и утвержденных Правлением Фонда. В случае разночтений между текстами Программы и Дорожной карты, размещенных в сети Интернет согласно п. 1.1.2. Договора, и переданных Кооперативу, юридическую силу имеют тексты Программы и Дорожной карты, переданных Кооперативу, с учетом внесенных в них изменений Правительством Калининградской области при одобрении Дорожной карты в соответствии с разделом 7 Программы».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункт 2.1.4. – исключить.

Голосовали: за – 6; против – 0; воздержались – 1.

Пункт 2.1.6. изложить в редакции: «2.1.6. Не позднее 30 (тридцати) дней, с даты получения разрешения на строительство, во исполнение обязательств, предусмотренных п. 11.2.2. – 11.2.5. Программы, заключить дополнительное соглашение к настоящему договору, содержащее перечень жилых и нежилых помещений, права на которые закрепляются за Инвестором в целях выпуска в пользу Инвестора паев и оформления прав на все жилые и нежилые помещения в проблемном объекте, свободные от прав третьих лиц. До оформления паев Инвестору и закрепления свободных жилых и нежилых помещений за Фондом, Кооператив не вправе совершать гражданско-правовые сделки с указанными помещениями, обременять или передавать в залог третьим лицам, оформлять паи на членов кооператива без согласования с Инвестором.

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункт 2.1.9. изложить в редакции: «2.1.9. Не принимать без согласия Инвестора в Кооператив новых членов, которые не являлись участниками строительства Проблемного объекта на момент принятия Арбитражным судом Калининградской области решения о передаче Проблемного объекта в Кооператив, за исключением случаев уступки пая (перевод долга) членом Кооператива другому члену кооператива или третьему лицу».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункт 2.1.10. изложить в редакции: «2.1.10. После ввода Проблемного объекта в эксплуатацию провести с Инвестором сверку расчетов и составить акт о результатах реализации Инвестиционного проекта и произведенных расчетах».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункт 3.1.4. изложить в редакции: «3.1.4. В случае предъявления обоснованных требований о вступлении в члены Кооператива кредитора ООО «Вивагс», требования которого предъявлены в отношении жилого помещения, переданного Инвестору в порядке п. 2.1.6. настоящего договора, Инвестор откажется от прав на указанное жилое помещение с последующей корректировкой бюджета строительства, предусмотренного дорожной картой и одобрения Кооперативом новой редакции (изменений) Дорожной карты в порядке, предусмотренном в п. 7.12 и п. 7.13 Программы.

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Дополнить договор пунктом 3.1.5. в редакции: «3.1.5. Представлять Кооперативу информацию о реализации Инвестиционного проекта, проектной и разрешительной документации, копии заключенных договоров, состоянии строительства и другие сведения в связи с исполнением Сторонами Договора».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункт 3.2.4. – исключить.

Голосовали: за – 4; против – 0; воздержались – 3.

Пункт 4.1.1. изложить в редакции: «4.1.1. Проблемный объект принадлежит Кооперативу

на праве общей долевой собственности 9783/10000 незавершенного строительства с зарегистрированной ипотекой в силу закона, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости».

Голосовали: за – 6; против – 0; воздержались – 1

Пункт 4.1.3. изложить в редакции: « 4.1.3. Договор аренды на Земельный участок действителен, заключен на срок не менее срока, необходимого для завершения строительства и ввода в эксплуатацию Проблемного объекта. Обременения Земельного участка и права аренды определены положениями договора аренды городских земель, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункт 5.1.5.1 изложить в редакции: «5.1.5.1. О внесении в срок не более 6 месяцев с даты начала строительных работ членами Кооператива юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, на которых не распространяются меры поддержки в соответствии с Программой, паевых взносов на завершение строительства Проблемного объекта в размере, определяемом как общая площадь подлежащего передаче члену Кооператива жилого или нежилого помещения, умноженная на указанную в Дорожной карте стоимость завершения строительства Проблемного объекта в расчете на квадратный метр всех жилых и нежилых помещений в Проблемном объекте».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Изложить п. 5.1.5.2. в редакции: «О погашении в срок не более 6 месяцев с даты начала строительных работ всеми членами Кооператива, имеющими задолженность по договорам долевого участия в сумме, установленной Определением Арбитражного суда Калининградской области о включении участников строительства в реестр участников строительства ООО «Вивагс», если меньший срок не установлен решениями общего собрания ЖСК».

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Устранить описку подпунктов 6.1.5. и 6.1.6. пункта 6.1. договора - указав подпункты 6.1.1 и 6.1.2. соответственно.

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Пункты 6.5., 6.6. - исключить.

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.
Пункт 8.2. – исключить.

Голосовали: за – 7; против – 0; воздержались – 0.

Вопрос N 3 повестки дня

О согласовании условий Соглашения о внесении изменений в договор на осуществление функций технического заказчика;

Правление ознакомилось с текстом дополнительного соглашения о внесении изменений в договор на осуществление функций технического заказчика и предложенного Колягиной А.А. дополнительно пункта конкретизирующего порядок расчетов по договору техзаказчика за счет свободных жилых и нежилых помещений.

Члены Правления обсудили возможные варианты конкретизации положений о расчетах по договору. Поступило предложение проработать формулировку дополнительного пункта (пунктов) уточняющего порядок расчетов сторон по договору для включения в дополнительное соглашение и обсуждение на встрече с Фондом.

3. Вопрос поставленный на голосование: В рабочем порядке согласовать со всеми членами Правления дополнительные положения конкретизирующие порядок расчетов по договору технического заказчика для включения в дополнительное соглашение и обсуждение на встрече с Фондом.

голосовали:

Ф. И. О. члена Правления	Итоги голосования:		
	"За"	"Против"	"Воздержался"
2	3	4	5
Вердян Аржан Валерикович	1	0	0
Колягина Алла Арнольдовна	1	0	0
Кравцов Виктор Анатольевич	1	0	0
Морар Михаил Алексеевич	1	0	0
Романова Татьяна Александровна	1	0	0
Тесленко Татьяна Анатольевна	1	0	0
Шпиркина Галина Гайсаевна	1	0	0
Итого:	7	0	0

Решили: В рабочем порядке согласовать со всеми членами Правления дополнительные положения конкретизирующие порядок расчетов по договору технического заказчика для включения в дополнительное соглашение и обсуждения на встрече с Фондом.

Вопрос N 4 повестки дня

Прочие вопросы текущей деятельности ЖСК «Гагаринский».

Члены правления обсудили состояние оплаты пайщиками членских и паевых взносов. Срок оплаты членских взносов за 4 квартал наступил 15.10.2019 года. Оплата паевых взносов, установленных Определениями суда практически не осуществляется. Необходимо актуализировать информацию по долгам Пайщиков по состоянию на 01.11.2019 года, разместить ее в соцсети, уведомить должников о необходимости погасить задолженность и подготовить документы для судебного взыскания задолженности по членским и паевым взносам.

Решение по итогам обсуждения не принималось.

Заседание Правления закрыто 13 часов 15 минут.

Секретарь заседания Правления

ЖСК «Гагаринский» _____

Т.А. Романова

Председатель Правления

ЖСК «Гагаринский» _____

В.А. Кравцов