ПРОТОКОЛ
ежегодного общего собрании членов ЖСК «Дом На Сибирской-35»
и собственников квартир и долей в МКД по ул.Сибирская 35/1.

г. Новосибирск 16 мая 2019 года.

Форма проведения общего собрания: очное голосование.
Место проведения собрания: г. Новосибирск, ул.Сибирская, 35/1.
Дата, время начала собрания: «16» мая 201 г., 17-30 час.
Время и дата окончания собрания: «16» мая 2019 г., 19-20 час.

Инициаторы проведения собрания: правление ЖСК «Дом на Сибирской-35»

Количество членов ЖСК «Дом на Сибирской-35» - 31 голос
Количество присутствующих 19, из которых 2 человека действуют через представителей на основании доверенностей.
Общее количество собственников – 57 голосов.
Количество присутствующих (зарегистрированных) голосов – 32, из которых – 2 человека действуют через представителей на основании доверенностей.

Журнал регистрации собственников со сведениями о них и их личными подписями является неотъемлемым приложением к настоящему протоколу.
Наличие кворума членов ЖСК - имеется, т.к. присутствуют - 19 голосов, что составляет 61,3% от общего количества собственников (31) принятых за 100%. В кв.м присутствующим собственникам принадлежит 2196 кв.м или 66% от общей площади квартир 3319,2 м^2 членов ЖСК принятой за 100. Далее по тексту протокола в подсчетах голосов по 2,3,4,5 вопросам 19 голосов приняты за 100, и общее количество кв.м членов ЖСК присутствующих на собрании – 32 так же принято за 100.

Наличие кворума собственников квартир и долей в МКД, в т.ч и члены ЖСК - имеется, т.к. присутствуют – 32 голоса, что составляет 56% от общего количества собственников (57) принятых за 100%. В кв.м присутствующим собственникам принадлежит 3497,9 кв.м или 56% от общей площади квартир 6315,1 м^2 принятой за 100.
Далее по тексту протокола в подсчетах голосов по 2,3,4,5 вопросам 19 голосов (членов ЖСК) приняты за 100, и общее количество кв.м собственников квартир, долей и членов ЖСК присутствующих на собрании – 32 так же принято за 100.

Собственник доли Кузнецов В.А. отказался поставить свою подпись по строке напротив своей фамилии в журнале учета присутствующих на собрании собственников. Наличие подписи на против конкретной фамилии свидетельствует только о том, что данный собственник присутствует на собрании и не более.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания собственников, лица, осуществляющего подсчет голосов.
2. Отчет Председателя ЖСК «Дом на Сибирской -35» о строительстве дома, затратах, собранных денежных средствах, потраченных, долгах перед подрядчиками.
3. Утверждение отчета председателя правления.
4. Отчет ревизионной комиссии по итогам работы ЖСК в 2018 году.
5. Утверждение Отчета ревизионной комиссии.
6. Отчет Председателя ЖСК «Дом на Сибирской -35» о выполненной работе по судебным делам и долговым обязательствам возникшим у ЖСК из-за

недобросовестного отношения к своему имуществу следующих дольщиков: Кузнецов В.А., Кузнецов К.В., Коваль В.И., Шавырина Г.М., Чайкина О.М., Кузьмина М.А., Гепоян М.С., Зороян А.З., Шинкевич И.В., Стрелкова Л.В., Головина С.П., Пряхин Г.И., Колоколова О.В.

7. Утверждение затрат, в том числе: оборудование ИТП – 2497300 руб., установка автоматических ворот – 55100руб., полиграфические услуги – 138200 руб., юридические услуги – 820000 руб., материальная помощь на содержание МКД в 2019 году – (80000 руб. оплата охраны в январе, 50000 руб. за тепло в феврале), произведенных ЖСК в целях организации достройки и содержания общего имущества.
8. Утверждение условий установки домофона с видеонаблюдением по коммерческому предложению от ПАО «Ростелеком» (оплата 100 руб./мес).
9. Утверждение проекта по устройству закрытого сооружения для временного хранения мусора на два кубовых контейнера и объема на хранение крупногабаритного мусора.
10. Установить размер оплаты по содержанию общего имущества жилого дома и квартир (отопление, содержание общего имущества дома, охрана …) для лиц, указанных в п.6 данной повестки, которые пока не зарегистрировали право собственности на квартиры из-за долгов в размере тарифов, утвержденных решением общего собрания собственников от 29.03.2018.

Члены ЖСК и Собственники квартир, долей единогласно решили:
проводить голосование простым поднятием рук.

ГОЛОСОВАНИЕ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ

По первому вопросу.
Поступило предложение избрать председателем собрание Кем В.И., секретарем Полуэктова К.В., ответственным за подсчет голосов Савичева В.В.
Голосовали:
За - 32 голоса. Против – нет. Воздержались – нет.

Решили: Избрать председателем собрание - Кем В.И., секретарем - Полуэктова К.В., лицом ответственным за подсчет голосов - Савичева В.В.

По второму и третьему вопросам.
Слушали: председателя правления Кем В.И., который сообщил собранию о том, что в апреле 2014 года для завершения строительства жилого дома инициативной группой дольщиков из числа собственников долей в незавершенном строительством жилом доме по ул.Сибирская 35 стр. был создан ЖСК «Дом на Сибирской-35» на общем собрании членов ЖСК и собственников долей в указанном объекте.

6 ноября 2014 года решением по 7-му вопросу было утверждено Соглашение между собственниками долей и ЖСК на достройку объекта общей долевой собственности (далее по тексту Объект), а по 8-му вопросу были утверждены сметы на обеспечение деятельности кооператива и устройство кровли дома.

В мае 2015 года было получено разрешение на достройку объекта и начаты работы в части устройства кровли, а именно монолитного перекрытия над девятым этажом, который вместе с кровлей был разрушен ЗАО «ФСИК» с подачи Кузнецова,

Монолитное перекрытие с гидроизоляционным слоем было исполнено в летний период 2015 года.

29 сентября 2016 года на общем собрании собственников долей по пятому вопросу было принято решение об утверждении смет, договоров, спецификаций и произведенных платежей по которым выполняются объемы работ по достройке объекта. Кузьмина голосовала против утверждения указанных смет.

С учетом рекомендаций исполнительной власти и для обеспечения возможности получения субсидий от города для устройства лифтового оборудования и благоустройства придомовой территории без малых архитектурных форм на общем собрании собственников от 29 ноября 2016 года по пятому вопросу принято решение об утверждении суммы достройки объекта в размере 471,75 руб. на единицу доли в объекте общей долевой собственности или 7000 руб. на кв.м площади квартир и был установлен срок внесения денежных средств 30 апреля 2017 года.

Результатом организованной ЖСК работы в декабре 2017 года объект – жилой дом был в веден в эксплуатацию (получено разрешение на ввод в эксплуатацию). Разрешение на ввод в эксплуатацию было политическим с учетом статуса объекта – ПРОБЛЕМНЫЙ, т.е. на объекте ряд объемов работ из-за неоплаты дольщиками своих долей был не выполнен. Для устранения недоделок решением общего собрания собственников 14 марта 2018 года по шестому вопросу был утвержден перечень объемов работ и стоимость их устранения. В свою очередь Кузнецов, Коваль, Кузьмина и Пряхин недовольные тем, что их планы на наш объект разрушились они путем обращения в инстанции всех уровней, в т.ч. и через суд добились наложения ареста на объект и данный арест по факту был снят в только ноябре 2018 года. При постановке на кадастровый учет были установлены неточности и после их устранения 30 октября 2018 года было выдано по сути настоящее Разрешение на ввод в эксплуатацию. ЖСК подало в УФРС контрольный пакет на регистрацию первой квартиры, после прохождения и регистрации первой квартиры ЖСК стало выдавать добросовестным дольщикам пакет документов необходимы для регистрации квартир. Попытки Кузнецова и иных недобросовестных граждан зарегистрировать свои квартиры без документов от ЖСК потерпели неудачу. В настоящее время на доме в отдельных квартирах ведется чистовая отделка в нескольких квартирах уже живут люди.

Согласно решению общего собрания от 29 ноября 2016 года, сумма на достройку объекта (пай) была установлена в размере 45686628,75 руб. стоимость дополнительных взносов на устранение недостатков в виде недовыполненных из-за наличия дефицита денежных средств объемов работ согласно решению общего собрания собственников от 14 марта 2018 года составила 5447416,28 руб. Всего по решениям общих собраний стоимость достройки объекта составила 51134045,03 руб. Необходимо особо отметить, что положительный результат деятельности ЖСК в части достройки объекта без финансового участия генерального подрядчика ООО «АкваРос-ДВ» был бы невозможен. Решением общего собрания от 11 сентября 2017 года по тринадцатому вопросу сумма участия генподрядчика была утверждена в размере 13397984,74 руб. Таким образом, общая сумма достройки объекта составила **64532029,77 руб**. Также в целях исключения непонимания отдельными дольщиками назначения субсидий следует указать, что Субсидии – это целевые средства, которые были предоставлены 20 декабря 2017 года, кода работы по благоустройству и монтажу лифтов были выполнены и в этот же день средства были перечислены подрядчикам. Возможность ЖСК заработать в качестве подрядчика по организации монтажа лифтового оборудования была исключена, т.к. Кузнецов Кузьмина и

Пряхин в своих заявлениях предполагали о хищениях субсидий, но данные измышления не нашли подтверждения в судебных решениях.

По состоянию на 01.01.2019 года недоплата со стороны недобросовестных дольщиков составила 10628983,68 руб., также к этой сумме необходимо добавить размер недоплаты по содержанию объекта в размере 1830347,75 руб. и недобор по штрафным санкциям и процентам по оплате за заемные средства, которые были привлечены от собственников на достройку в размере 2333266,31 руб. (здесь необходимо понимать суровую реальность в том, что суды эту сумму корректируют). ИТОГО долг в виде неоплаты со стороны недобросовестных дольщиков на 01.01.2019 составил 14792597,74 руб.

Негативным результатом недобросовестного отношения к своему имуществу явилось образование задолженности подрядным организациям и дольщикам, которые понимая серьезность процесса достройки заключили с ЖСК договоры займов. Сумма долговых обязательств с учетом решения общего собрания собственников от 11.09.2017 по 13-му вопросу составляет 12776330,79 руб., в том числе долг подрядчикам 4591760,02 руб. и заемщикам из числа дольщиков 8 184 570,77 руб.

Сопоставив сумму долга с суммой задолженности видим положительный результат по состоянию на 01.01.2019, т.к. сумма долга не превышает сумму задолженности, но жизнь вносит свои корректировки, и пока не будут произведены все расчеты по оплате обязательств, как со стороны ЖСК, так и со стороны дольщиков считать положительным преждевременно. Имеющийся положительный результат до завершения судебных процессов и прекращения общей долевой собственности со стороны должников не позволяет сегодня произвести окончательный расчет, т.к. в ходе судебных процессов происходит изменения решений общих собраний. Обжаловать эти решения полагаем нецелесообразным с учетом действий должников.

Необходимо отметить, что в связи с тем, что судебные процессы во времени могут еще занять много времени, т.к. должники, а именно Головина С.П. и Пряхин Г.И. дополнительно обратились в суд с исками о признании права на квартиры. В настоящее время расчет фактический стоимости кв.м. достройки не определен из-за непрекращающихся судебных разбирательств, на которые следует подать уточнение в части размера пая в целом, т.к. основные работы по достройке МКД завершены в 2018 году.

Голосовали:
За – 29 голосов или 90,6%. Против - 3 голоса (неплательщики Кузьмина М.А., Головина С.П, Пряхин Г.И.) Воздержались – нет.

Решили:
- Отчет председателя правления ЖСК Кем В.И. о проделанной работе в 2018 году – утвердить.
- Поручить группе собственников, которые на общем собрании от 11.09.2017 по 14 вопросу были избраны для работы с должниками, произвести предварительный расчет стоимости кв.м площади по достройке МКД для его применения при окончательном расчете стоимости пая и пересчете его величины на площадь квартир в целях уточнения сумм затрат оплаченных собственниками. Данный расчет также востребован и по причине наличия ранее неучтенных и неутвержденных работ, которые выполнены по факту, в т.ч. в целях исполнения требований акта ИГСН по НСО от 27.12.2017. Наличие такого расчета ранее было предусмотрено п.2

Соглашения от 30.09.2014 и решениями общих собраний от 29.11.2016, от 14.03.2018 из-за отдельных несоответствий размеров долей квартирам в натуре, например размера доли Кузьминой М.А, по форме соответствует двухкомнатной квартире, а в натуре это трехкомнатная квартира. Расчет надлежит подготовить к утверждению общим собранием до 20 июня 2019 года.

По четвертому и пятому вопросам.
Слушали: члена ревизионной комиссии Доброскока С.Ф., который в устной форме доложил о результатах ревизии по документам ЖСК. Заключение ревизионной комиссии в письменной форме не исполнено из-за отсутствия по уважительной причине третьего члена ревизионной комиссии и в этой связи выражено просьба об отложении утверждения Заключения ревизионной комиссии до 20 июня 2019 года.

Голосовали: члены ЖСК
За - 19 голосов или 100%. Против – нет. Воздержались – нет.

Решили: Принять информацию к сведению и отложить утверждение отчета ревизионной комиссии до 20.06.2019.

По шестому вопросу.
Слушали: председателя правления ЖСК Кем В.И., которые предоставил собранию следующую информацию: у ЖСК из-за недобросовестного отношения к своему имуществу следующих дольщиков: Кузнецов В.А., Кузнецов К.В., Коваль В.И., Шавырина Г.М., Чайкина О.М., Кузьмина М.А., Гепоян М.С., Зороян А.З., Шинкевич И.В., Стрелкова Л.В., Головина С.П., Пряхин Г.И., Колоколова О.В. могут образоваться серьезные проблемы, а именно уже сегодня есть проблемы по содержанию общего имущества (охрана, уборка территории и мест общего пользования) , также просматриваются перспективы судебных исков со стороны подрядчиков, которые выполнили свои обязательства в части работ по достройке дома, а вот ЖСК свои обязательства из-за недобросовестных собственников, указанных выше не имеет возможности произвести расчеты с подрядчиками в полном объеме.

Второй год уже идут судебные процессы, которые стараниями юриста Ример, представляющего интересы Кузнецова В.А. и ФСИК имеют затяжной характер, т.к. где только можно пакостить этот «юрист» тут, как тут, например, все их апелляционные жалобы подаются только в последний день и непременно в адрес областного суда, откуда их возвращают в районный и, как результат, если решение было вынесено 30.10.2018, то вступило в законную силу это решение только спустя пять месяцев, а именно 26.03.2019. и так по всем делам не считая всех заявлений во все инстанции для оказания давления на ЖСК. Юрист Ример на суде заявил, что они с 2015 года готовились к этим судам. Именно по этой причине и идет такой длительный процесс.

Сегодня есть устойчивая группа любителей халявы – это должники, которые осознавая, что результат строительства положительный, но руководствуюсь своими низменными инстинктами в части получения наживы за счет других, тех кто поверил в дело достройки собственными силами и оплатил свою часть, что и привело к положительному результату. Каждый из инициативной группы должников, которые сегодня и ранее ведут огромную работу по дискредитации нашего объекта путем

написания в различные инстанции заведомо ложной информации, как от себя лично, так и коллективно.

ЖСК обратился с исками к собственникам-должникам: Кузнецову В.А., Кузнецову К.В., Коваль В.И., Шинкевич И.В. о взыскании неосновательного обогащения. Суд удовлетворил исковые требования ЖСК и вынес решения о взыскании с указанных граждан денежных сумм в пользу ЖСК, но данные граждане в ступившие в законную сил судебные решения игнорируют.

В свою очередь к ЖСК от собственников Коваль В.И., Кузнецова В.А., Кузнецова К.В. в суд были поданы заявления о признании Соглашения от 30.09.2014 незаключённым и о выделении долей указанным собственникам в пристройке. В удовлетворении исковых требований означенным собственникам отказано.

Также судом вынесены решения о взыскании неосновательного обогащения с собственников Гепояна, М.С., Зорояна А.З., Кузьминой М.А.

Решения по искам Пряхина Г.И., Головиной С.П. к ЖСК о признании права на квартиру и встречным искам ЖСК о взыскании неосновательного обогащения еще не вынесены, идут процессы.

Голосовали:
За – 29 голосов или 90,6% голоса. Против – 1 голос (Головина С.П.) Воздержались – 2 голоса (Пряхин Г.И., Кузьмина М.А.)

Решили: Утвердить отчет председателя правления по судебным делам.

По седьмому вопросу.
Слушали: председателя правления Кем В.И., который перечислил целевые затраты по видам работ и оборудованию, и которые ранее не были утверждены решением общего собрания, т.к. образованы в период 2017 года и 2018 году.

Голосовали:
За - 29 голосов или 90,6%. Против - 2 голоса (Головина С.П. Пряхин Г.И.) Воздержались – 1 голос (Карандин Ю.П.)

Решили: Утвердить целевые затраты, а именно: оборудование ИТП – 2497300 руб., установка автоматических ворот – 55100руб., полиграфические услуги – 138200 руб., юридические услуги – 820000 руб., материальная помощь на содержание МКД в 2019 году – (80000 руб. оплата охраны в январе, 50000 руб. за тепло в феврале), произведенных ЖСК в целях организации достройки (доп.пай) и содержания общего имущества.

По восьмому вопросу.
Слушали: Савичева В.В., который предоставил собранию информацию о коммерческом предложении ПАО «Ростелеком) на установку домофона с видеонаблюдением.

Голосовали:
За – 30 голосов или 93,7%. Против - 2 голоса (Головина С.П., Кузьмина М.А) .
Воздержались – нет.

Решили: Утвердить условия установки домофона с видеонаблюдением согласно коммерческому предложению от ПАО «Ростелеком» с оплата 100 руб./мес.

По девятому вопросу.
Слушали: Савичева В.В. , который пояснил, что использовать площадку для сбора мусора по проекту не представляется возможным из-за неорганизованного сброса жителями соседних домов на нее мусора и пожога этого мусора, а за последствия пожара ответственность на ЖСК и в этой связи предлагается на территории на против будки сторожа установить закрытую контейнерную площадку с секционными автоматическими воротами на два кубовых контейнера. Проект и калькуляцию затрат разработать после утверждения собранием проекта и места установки.

Голосовали:
За – 30 голосов или 93,7%. Против - нет. Воздержались – 2 голоса (Головина С.П., Кузьмина М.А).

Решили: Утвердить проекта по устройству закрытого сооружения для временного хранения мусора на два кубовых контейнера и объема на хранение крупногабаритного мусора.

По десятому вопросу.
Слушали: Савичева В.В., который предложил должникам, указанным в п.6, которые из-за долгов не имеют регистрации права на квартиры установить такие же тарифы, которые начисляют собственникам квартир согласно решению общего собрания от 29.03.2018.

Голосовали:
За – 31 голос или 96,7%. Против - 1 голоса (Кузьмина М.А). Воздержались – нет.

Решили: Оставить размер оплаты по содержанию общего имущества жилого дома и квартир (отопление, содержание общего имущества дома, охрана …) для лиц, указанных в п.6 данной повестки, которые пока не зарегистрировали право собственности на квартиры из-за долгов в размере тарифов, утвержденных решением общего собрания собственников от 06.11.2014

Сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол: нет

Воздержались при голосовании:
По 6-му вопросу – Пряхин Г.И, Кузьмина М.А.
По 7-му вопросу – Карандин Ю.П.
По 9-му вопросу – Кузьмина М.А., Головина С.П.

Голосовали против:
По 2-му и 3-му вопросам – Кузьмина М.А, Головина С.П., Пряхин Г.И.
По 6-му вопросу – Головина С.П.
По 7-му вопросу – Головина С.П., Пряхин Г.И.
По 8-му вопросу – Кузьмина М.А., Головина С.П.
По 10-му вопросу – Кузьмина М.А.

Протокол общего собрания собственников хранится в ЖСК «Дом на Сибирской-35» по адресу: г.Новосибирск, ул.Сибирская, 35/1, пом.65.

Неотъемлемыми приложениями к настоящему протоколу являются:
1. Список (Журнал) регистрации членов ЖСК и собственников квартир со сведениями о них и их личными подписями за 16 мая 2019 г.

2. Копии Доверенностей - 2 шт.
3. Список Заказных писем об отправлении почтой 12.04.2019.
4. Копия Письма мэрии города Новосибирска от 05.08.2011 №31-21425.
5. Копия Выписки №3.1 из протокола от 29.09.2011 №320.
6. Пояснение к бухгалтерскому балансу 2018 года.
7. Распечатка с сайта Железнодорожного районного суда города Новосибирска.
8. Решение Железнодорожного районного суда города Новосибирска от 10.09.2018.
9. Решение Железнодорожного районного суда города Новосибирска от 31.10.2018.
10. Апелляционное определения Новосибирского областного суда от 01.11.2018
11. Справка УФССП по НСО от 15.01.2019.
12. Копия Акта приема-передачи от 04.06.2018 к договору №3/18 от 09.02.2018.
13. Копия Акта приема-передачи от 15.02.2018 к договору №3/18 от 09.02.2018.
14. Ответ ЖСК на запрос прокуратуры от 16.04.2019.
15. Ответ ЖСК на запрос прокуратуры от 29.04.2019 №2-28в-19.
16. Ведомость платежей собственников долей по состоянию на 01.01.2019.

Председатель собрания: Секретарь: Подсчет голосов выполнил:

Полухина К.В. Савичев В.В.