

ОТЧЕТ СОВЕТА КООПЕРАТИВА (ПУЭСК) «БЛИЖКИЙ» ПО ИТОГАМ РАБОТЫ В 2023 ГОДУ

г. Краснодар

23 апреля 2024 г

Настоящий Годовой отчет (далее - Отчет) подготовлен Советом ПУЭСК «Ближкий» (далее - Кооператив) и содержит основные результаты деятельности Совета Кооператива в период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Цель отчета - в соответствии с Уставом Кооператива проинформировать членов Кооператива о деятельности Совета за отчетный период.

Отчет представляется на утверждение членам Кооператива на очередном Годовом общем собрании членов Кооператива.

Основной состав Совета кооператива был сформирован на Общем собрании в 14.06.2023 года (Протокол № ОС-08/2023). При этом, в связи с утверждением Новой редакции Устава кооператива, приведением структуры управления в соответствие с действующим законодательством, Правление, как коллективный исполнительный орган кооператива был преобразован в коллективный представительный орган – Совет Кооператива.

Решением этого собрания в бюллетени для голосования за состав Совета кооператива были включены избранные ранее члены Правления (4 человека). Одновременно, в связи с поступившим предложением об увеличении численности состава Совета до 9 (девяти человек), было предложено дополнительно включить в бюллетени для голосования 5 (пять) кандидатур: Морозовой М.В.; Никулина Е. И.; Перелевской Ж. Е.; Хрипуновой Л. А. и Кархина А.С., которые и были избраны.

Решением внеочередного Общего собрания 24.12.2023 -14.01.2024 года (Протокол №ОС-09/2024) досрочно были прекращены полномочия членов Совета Белик Р.В. и Морозовой М.В. Этим же собранием в состав Совета были доизбраны два члена Кооператива: Май Светлана Викторовна и Березин Дмитрий Карекинович.

В связи с прекращением полномочий Морозовой М.В., один протокол заседания Совета, где ее голос был решающим, аннулирован. В остальных протоколах на кворум и итоги голосования исключение Морозовой М.В. не повлияло, поскольку ее голос не являлся решающим.

Три члена Совета кооператива: Никулин Е. И. (в декабре 2023 года) Ковалев С. Н., и Хрипунова Л. А. (в январе 2024 года) подали заявления о выходе из кооператива и расторжении договоров об условиях членства в ПУЭСК «Ближкий» в знак несогласия с решением внеочередного Общего собрания, участники которого проголосовали против внесенного инициативной группой ИЖС, с их участием, предложения о порядке расчета и размере членского взноса членов кооператива.

Их полномочия как членов Совета Кооператива были прекращены решением общего собрания, состоявшимся 03.03 - 05.03.2024 года, досрочно (п.12.4.4 Устава Кооператива).

В период между подачей ими заявлений о выходе до проведения общего собрания, где рассматривался вопрос об их исключении, работа Совета фактически

была заблокирована, отсутствие кворума на заседаниях препятствовало принятию каких-либо решений.

Эта ситуация показала, что решение об увеличении количества членов Совета Кооператива до 9 (девяти) человек заведомо было ошибочным.

Как выяснилось впоследствии цель инициаторов данного предложения изначально была направлена на то, чтобы парализовать работу Совета.

В связи с несогласием с действиями членов Совета, блокировавших его работу, я, как председатель Совета Кооператива выступила инициатором проведения собрания (в соответствии с п.13.15 Устава Кооператива) в марте 2024 года.

Необходимость его проведения была также связана с тем, что директором Кооператива Карагезовым Ф.А., являющимся единоличным исполнительным органом и распорядителем денежных средств Кооператива, было подано заявление на увольнение по собственному желанию. Одновременно было подано заявление на увольнение и бухгалтером Кооператива Замиховской О.А.

Сегодня состав Совета включает 6 (шесть) членов Кооператива:

1. Заема Людмила Михайловна – председатель Совета
2. Березин Дмитрий Карекинович–член Совета
3. Золотарев Сергей –член Совета
4. Кархин Антон Сергеевич–член Совета
5. Май Светлана Викторовна–член Совета
6. Перелевская Жанна Евгеньевна–член Совета

Как вы знаете, на последнее общее собрание был вынесен и получил одобрение членов кооператива вопрос об уменьшении численности Совета кооператива до 5 (пяти) человек. Сегодня в повестку собрания включен вопрос о досрочном сложении полномочий членом Совета кооператива Май С.В. в связи с назначением ее на должность Директора кооператива. При положительном решении данного вопроса состав Совета будет соответствовать решению, принятому общим собранием ранее.

Основные результаты деятельности Совета Кооператива

Совет в отчетный период действовал в рамках своих компетенций, определенных в Уставе Кооператива, осуществляя общее операционное руководство деятельностью Кооператива, а именно:

1. Принимая решения о членстве в Кооперативе заявителей и ведению реестра членов Кооператива;
2. Выполняя решения Общего собрания членов Кооператива;
3. Обеспечивая делопроизводство Кооператива;
4. Осуществляя контроль за внесением взносов и обязательных платежей;
5. Осуществляя организационно-техническое обеспечение общих собраний членов Кооператива;
6. Осуществляя контроль за организацией охраны имущества Кооператива;
7. Участвуя в рассмотрении конфликтных ситуаций;
8. Осуществляя контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации и Устава Кооператива;
9. Обеспечивая доступ членов Кооператива к материалам повестки Общих собраний членов Кооператива.

Согласно реестра членами кооператива (ПУЭСК) «Близкий» на текущую дату

являются 99 собственников.

За 2023 год из кооператива выбыли: в связи с отчуждением объектов недвижимости 4 (четыре) члена Кооператива; в связи с приведением в соответствие с требованиями Устава членства лиц, имеющих объекты недвижимости на территории Кооператива в общей или долевой собственности – 10 (десять) членов Кооператива. В связи со смертью выведен из членства – 1 (один) член Кооператива. В знак несогласия с решением Общего собрания от 14.01.2024 года по вопросу об альтернативном тарифе членских взносов – были из членства в Кооперативе – 14 (четырнадцать) собственников, расторгли договора об условиях членства - 6 (шесть).

В тоже время в 2023 году членами Кооператива стали 19 новых собственников. Семь собственников приняты в члены Кооператива на недавнем заседании Совета кооператива 10.03.2024 года. Надо сказать, что закрепление в Уставе за Советом Кооператива полномочий по приему в члены кооператива, позволяет более оперативно решать эти вопросы.

В 2023 году состоялось 14 заседаний Совета. В среднем заседания Совета проходили 1 раз в месяц. В таблице приведен полный перечень протоколов заседаний Совета за 2023 год. Не все заседания Совета были результативны. Нередко приходилось возвращаться к одному и тому же вопросу. Некоторые члены Совета не всегда были последовательны в своих решениях и беспристрастны при их обсуждении.

Таблица - Перечень протоколов заседаний Совета за 2023 год.

дата	№ протокола	Повестка заседания
24.01.2023	№ К-2023-24/01	1. О местонахождении на территории коттеджного поселка объектов инженерной инфраструктуры и иных капитальных /некапитальных сооружений, принадлежащих арендаторам ООО СЗ «Элефант-А», ООО «СтройСетьРесурс» и ИП Митусовой. 2. О проблемах безопасной эксплуатации детской площадки в коттеджном поселке «Ближкий». 3. Об оформлении права подписи банковских документов Председателю правления кооператива Заема Л.М..
13.03.2023	№ К-2023-13/03	1. Об устройстве ограждения по периметру поселка «Ближкий» (в районе 4-й очереди) и ограждения КНС
12.04.2023	№ К-2023-12/04	1. О проекте сметы доходов и расходов Кооператива на 2023 год. 2. Об очередном (годовом) общем собрании членов Кооператива и формировании его повестки. 3. О проекте новой редакции Устава ПУЭСК «Ближкий». 4. О прекращении членства в Кооперативе в связи с отчуждением объектов недвижимости на территории Кооператива; в связи с приведением в соответствие с требованиями Устава членства лиц, имеющих объекты недвижимости на территории Кооператива в общей или долевой собственности; а также в связи со смертью члена Кооператива.
03.05.2023	№ К-2023-03/05	1. Об итогах проведения очередного (годового) общего собрания членов ПУЭСК «Ближкий» 30 апреля 2023 года.
17.05.2023	№ К-2023-17/05	1. Об итогах проведения очередного общего (повторного) собрания членов ПУЭСК «Ближкий» 14 мая 2023 года. 2. О финансовом обеспечении деятельности ПУЭСК «Ближкий» во втором квартале 2023 года.
05.06.2023	№ К-2023-05/06	1. О проведении очередного (повторного) общего собрания членов потребительского управленческо-эксплуатационного специализированного кооператива «Ближкий» (ПУЭСК «Ближкий»)

		2. О состоянии работы с собственниками поселка «Ближкий», имеющими задолженность по оплате членских взносов.
22.06.2023	№ К-2023-22/06	1. Об инвентаризации парковочных мест и их закреплении за квартирами в домах блокированной застройки согласно проектного решения застройки поселка.
		3.О штатном расписании и кадровой политике кооператива. 4.О состоянии уплаты членских взносов и мерах по повышению уровня организации работы с должниками
25.07.2023	№ К-2023-25/07	1. О приеме в члены кооператива
		2.Об инвентаризации парковочных мест и их закреплении за квартирами в домах блокированной застройки согласно проектного решения застройки поселка.
		3.О состоянии уплаты членских взносов и мерах по повышению уровня организации работы с должниками
		4.О штатном расписании и кадровой политике кооператива.
23.08.2023	№К-2023-23/08	1. Об утверждении Положения о допуске грузового автотранспорта и спецтехники на территорию клубного поселка «Ближкий»
14.11.2023	№ К-2023-14/11	1. О приеме в члены кооператива
		2. Об отчете директора кооператива за 9 месяцев 2023 года
		3. О реконструкции системы видеонаблюдения в поселке «Ближкий»
06.12.2023	№ К-2023-06/12	1.Об итогах инвентаризации парковочных мест и их закреплении за квартирами в домах блокированной застройки согласно проектного решения застройки поселка.
		2. О восстановлении и модернизации системы видеонаблюдения в поселке «Ближкий»
		3.О проекте приходно-расходной сметы на 2024 год.
		4.О выполнении решений общего собрания членов кооператива от 14.06.2023 г.
		5.О проведении внеочередного очно-заочного Общего собрания членов кооператива и собственников, не являющихся членами кооператива:
14.12.2023	№ К-2023-14/12	1. О трудовом контракте Директора кооператива Карагезова Ф.А.
19.12.2023	№ К-2023-19/12	1. Об альтернативном тарифе членских взносов и тарифе платежей собственников, не являющихся членами кооператива, на покрытие затрат на содержание и ремонт, а также создание и приобретение имущества общего пользования на территории кооператива на 2024 год.
		2. О проведении аудиторской проверки оценки деятельности Кооператива
		3. О снятии полномочий с члена Совета Кооператива Белик Р.В.
		4. О снятии полномочий с члена Совета Кооператива Морозовой М.В.
27.12.2023	№ К-2023-27/12	1. Об увольнении директора кооператива Карагезова Ф.А. в связи с истечением срока действия трудового контракта.
		2. Об исключении из членов кооператива и снятии полномочий члена Совета кооператива с Никулина Евгения Игоревича

2023 год для Кооператива, в том числе для Совета кооператива, был сложным, нестабильным. С большим трудом, в течение года, была подготовлена новая редакция Устава Кооператива. В новом Уставе упорядочено взаимодействие

органов управления Кооперативом, повышена ответственность членов Совета Кооператива и Директора, как единоличного исполнительного органа, за принимаемые решения.

Были внесены новые положения в текст Устава, которые позволили более оперативно принимать решения по некоторым вопросам, в частности, предусмотрена ежеквартальная отчетность Директора кооператива о состоянии финансово-хозяйственной деятельности, а также закреплено право Совета Кооператива, по ходатайству Директора кооператива, производить корректировку статей приходно-расходной сметы и т.д.

Первый раз за время существования Кооператива приходно-расходную смету на предстоящий год решением внеочередного общего собрания членов кооператива приняли в январе 2024 года, а не в июне месяце, как часто это бывало.

В 2023 году состоялось 2 (два) общих собрания членов Кооператива, из которых:

1) **Годовое общее собрание от 14.06.2023 года** (Протокол ОС-08/2023), на котором были рассмотрены следующие вопросы и приняты соответствующие решения:

1. О прекращении членства в Кооперативе собственников в связи с отчуждением объектов недвижимости на территории Кооператива; в связи с приведением в соответствие с требованиями Устава членства лиц, имеющих объекты недвижимости на территории кооператива в общей или долевой собственности; а также в связи со смертью члена Кооператива.
2. Об утверждении Отчета о работе Правления Кооператива в 2022 году.
3. Об утверждении Акта Ревизионной комиссии по итогам финансово-хозяйственной деятельности кооператива в 2022 году.
4. Об утверждении бухгалтерского баланса Кооператива за 2022 год и Годового отчета Кооператива.
5. О досрочном сложении полномочий члена ревизионной комиссии Новоселовой В.М. и довыборах члена ревизионной комиссии.
6. Об утверждении новой редакции Устава кооператива.
7. О прекращении полномочий членов правления и председателя Правления Кооператива в связи с принятием новой редакции Устава.
8. Об определении численного состава Совета Кооператива, избрании Совета Кооператива и избрании Председателя Совета Кооператива (из числа членов Совета).
9. Об утверждении приходно-расходной сметы на 2023 год, размера членских взносов и платы на содержание и ремонт, а также создание и приобретение имущества общего пользования Кооператива.
10. О расторжении договоров аренды земли (№ 1848 от 01.04.2021г.; № 2019 от 01.03.2021г.; № 2020 от 01.03.2021г.; № 2143 от 01.03.2021г.) арендодатель – ПУЭСК «Ближкий», арендатор - ООО «СЗ «Элефант»); договоров аренды земли (№ 2019 от 01.03.2021г и № 2143 от 01.03.2021г.) арендодатель – ПУЭСК «Ближкий», арендатор – ООО «СтройСетьРесурс»; договора аренды (№ 2143 от 01.03.2021г.) арендодатель ПУЭСК «Ближкий», арендатор ИП Митусова С.В.
11. Об устройстве водозаборных скважин для полива мест общего пользования (зеленых зон) поселка.

12. О закреплении парковочных мест за квартирами в домах блокированной застройки.

2) Внеочередное очно-заочное общее собрание членов Кооператива от 24.12.2023 -14.01.2024 года (Протокол № ОС-09/2024) , на котором были рассмотрены следующие вопросы:

1. О сложении полномочий членами Совета ПУЭСК «Ближкий».
2. Об избрании новых членов Совета ПУЭСК «Ближкий».
3. Об утверждении Положения о Резервном фонде ПУЭСК «Ближкий».
4. Об утверждении приходно-расходной сметы ПУЭСК «Ближкий» на 2024 год.
5. Об утверждении тарифа членских взносов и тарифа платежей собственников, не являющихся членами кооператива, на покрытие затрат на содержание и ремонт, а также создание и приобретение имущества общего пользования на территории ПУЭСК «Ближкий» на 2024 год и сроков их внесения.

Общие доходы Кооператива за 2023 год составили 8917051,42 руб.

Общие расходы Кооператива за 2023 год составили 8366913,22 руб..

На конец 2023 году на счету Кооператива было 634724,22 руб.

В тоже время не была обеспечена устойчивая работа Кооператива как с точки зрения технического обслуживания поселка (проблемы с поливом), так и с финансовой точки зрения (нестабильность уплаты взносов).

Членам кооператива предоставляется возможность свободно участвовать в жизни Кооператива путем инициации и участия в общих собраниях членов Кооператива. К сожалению, должной активности собственников в этом направлении не наблюдается.

Все вопросы оперативного управления, содержания и текущего ремонта общего имущества решались Директором в пределах его полномочий, а в необходимых случаях, Советом.

Работа с должниками по судебному взысканию долгов и возмещению убытков, нанесенных кооперативу, Директором не проводилась.

Надеюсь, что со сменой Директора ситуация изменится в лучшую сторону. Работа по взысканиям должна быть продолжена до полного погашения долгов с учетом взыскания пени за просрочку оплаты и судебных издержек.

Общее собрание членов Кооператива является высшим органом ПУЭСК «Ближкий». Решения общих собраний, утвержденные нормы и правила являются руководством к действию для Директора, как единоличного исполнительного органа, и обязательным для исполнения в границах территории Кооператива всеми собственниками, даже если они не являются членами Кооператива.

Реализация намеченных планов зависит от единства и сплоченности, финансовой дисциплины, организованности и высокого чувства ответственности за общее дело каждого собственника. Мы все взяли на себя обязательства и только общими усилиями сможем добиться выполнения намеченного.

За 5 (пять) дней до начала Общего собрания все необходимые материалы по вопросам повестки дня были подготовлены для ознакомления членам Кооператива. Ознакомиться с ними можно было в офисе Кооператива (красный вагончик)

В отчетный период в адрес ПУЭСК поступило 48 входящих документа (заявления и жалобы от собственников, обращения различных организаций), отправлено исходящих 57 ответов и запросов.