

ПРОТОКОЛ № 19

- Общего собрания Товарищества собственников недвижимости
земельных участков «Дачный поселок Нива»
- прием и исключение членов Товарищества
- выборы новых членов Правления Товарищества на новый срок;
- об утверждении ПРС на взносы на ведение финансово-хозяйственной деятельности и
обслуживание инфраструктуры и имущества общего пользования на 2025 год и финансово-
экономического обоснования размера взноса
- отчет Председателя Правления за 2023 год
- прочие вопросы, включенные в повестку общего собрания

Форма проведения: очная, в форме личного присутствия, путём голосования по бюллетеням

Дата проведения: с «01» июня 2024 года

Место проведения: Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское поселение, вблизи д. Дубининское, на территории ТСН «Дачный посёлок Нива», участок № 1 (кадастровый номер 50:05:0120245:1408)

Начало регистрации: 12 часов 00 минут

Окончание регистрации: 12 часов 30 минут

Собрание открыто: 12 часов 30 минут

Собрание закрыто: 14 часов 42 минуты

Объявление результатов Общего собрания (голосования): с последующим размещением на сайте <http://tsndpniva.ucoz.net/>, в общей группе WhatsApp.

На собрании присутствовали (Ведомость регистрации на общее собрание - Приложение 1):

59 человек, из них 39 членов Товарищества (34 человек личное присутствие, 5 человек предоставили доверенности), что составляет 62,9% от общего числа членов Товарищества (на дату проведения собрания всего членов Товарищества – 62 человека).

Кворум для проведения и голосования для поставленных вопросов набран. Собрание правомочно.

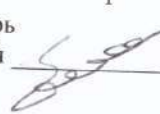
Председательствующий на собрании – Ефремова Екатерина Львовна.
Секретарь собрания – Завьялова Светлана Владимировна

С повесткой дня, с предварительной приходно-расходной сметой на членские взносы и взносы на обслуживание с индивидуальными садоводами, все члены товарищества и индивидуальные садоводы имели возможность ознакомиться на сайте ТСН «Дачный поселок Нива» <http://tsndpniva.ucoz.net/>, в общей группе WhatsApp. Голосование проходит по бюллетеням, которые были размещены на официальном сайте Товарищества <http://tsndpniva.ucoz.net/>, а также выданы всем до начала собрания.

Повестка дня:

1. Выборы председательствующего на собрании, секретаря собрания, счетной комиссии для подсчета голосов на собрании при принятии решений.
2. Прием новых членов Товарищества, исключение из членов Товарищества.
3. Утверждение реестра членов товарищества ТСН "Дачный поселок Нива".
4. Выборы новых членов Правления ТСН «Дачный поселок Нива» на новый срок, в связи с выходом из Правления двух членов.
5. Утверждение приходно-расходной сметы на ведение финансово-хозяйственной деятельности, на содержание и обслуживание инфраструктуры и другого имущества общего пользования ТСН "Дачный поселок Нива" на предстоящий 2025 год, а также финансово-экономическое обоснование размера вышеуказанного взноса, как для членов Товарищества, так и для собственников земельных участков, ведущих садоводство и огородничество в индивидуальном порядке на 2025 год.
6. Определение необходимых работ на текущий 2024 год и предстоящий 2025 год по благоустройству территории ТСН Дачный поселок Нива» и источники их финансирования.

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель счетной
комиссии 

7. Отчёт Председателя Правления о проделанной работе и финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год.

8. Ответы на вопросы, поступившие до проведения Общего собрания, и во время собрания.

Решения:

1. По первому вопросу

1.1. Как действующий Председатель Правления ТСН «Дачный поселок Нива», Ефремова Екатерина Львовна предложила возложить на себя обязанность и ответственность председательствующего на собрании.

1.2. Секретарем собрания вызвалась Завьялова Светлана Владимировна.

1.3. Ефремова Е.Л. предложила собственникам земельных участков, присутствующим на собрании, выдвигать свои кандидатуры в счетную комиссию для подсчета голосов на данном собрании. Изъявили желание состоять в счетной комиссии:

1. Глухова Елена Алексеевна – председатель счетной комиссии

2. Тюкачева Екатерина Игоревна - член счетной комиссии

3. Кудряшова Ирина Львовна - член счетной комиссии

Прошу проголосовать «за» или «против», голосуют все присутствующие на собрании.

Итоги голосования (голосование в форме тайного голосования по бюллетеням):

1.1. Выбор председательствующего на собрании:

«ЗА» - 41 голоса

«ПРОТИВ» - 1 голос

Не голосовали по данному вопросу - 11 человек

Принято большинством голосов.

1.2. Выбор секретаря собрания:

«ЗА» - 43 голоса

«ПРОТИВ» - 0 голос

Не голосовали по данному вопросу - 10 человек

Принято большинством голосов.

1.3. Выбор счетной комиссии для подсчета голосов:

«ЗА» - 43 голоса

«ПРОТИВ» - 0 голос

Не голосовали по данному вопросу - 10 человек

Принято большинством голосов.

Решение. Утвердить председательствующего на собрании, секретаря собрания, состав счетной комиссии для подсчета голосов на настоящем собрании в составе:

1. Ефремова Екатерина Львовна - председательствующий на собрании

2. Завьялова Светлана Владимировна - секретарь собрания

3. Глухова Елена Алексеевна - – председатель счетной комиссии

Тюкачева Екатерина Игоревна - член счетной комиссии

Кудряшова Ирина Львовна - член счетной комиссии

2. По второму вопросу

2.1. В Правление Товарищество поступило два заявления от собственников земельных участков о желании вступить в члены Товарищества:

1. Семенко Максим Николаевич, участок № 49

2. Потапова Елена Валентиновна, участок № 66

Заявления написаны по форме.

Прошу проголосовать только членов Товарищества (п.1, п.п. 7, ст. 17 217-ФЗ от 29.07.2017, ст.9 Устава Товарищества) : «за» или «против».

Итоги голосования – голосуют только члены ТСН «Дачный поселок Нива»:

«ЗА» - 35 голосов

«ПРОТИВ» - 0 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 2 человека

Принято квалифицированным большинство голосов

2

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель
комиссии 

2.2. В Правление Товарищества а также на собраниях, заявлений о желании выйти из членов Товарищества не поступало.

Прошу проголосовать только членов Товарищества (п.1, п.п. 7, ст. 17 217-ФЗ от 29.07.2017, ст.9 Устава Товарищества) : «за» или «против».

Итоги голосования – голосуют только члены ТСН «Дачный поселок Нива»:

«ЗА» - 27 голосов

«ПРОТИВ» - 0 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 10 человек

Принято квалифицированным большинством голосов

3. По третьему вопросу

Реестр членов Товарищества (Приложение 2) закреплён Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ ст. 15. Данный документ является важным для жизни самого Товарищества. Как мы видим, на каждом собрании определяется кворум для правомочности принятия решений, в том числе и для ведения финансово-хозяйственной жизнедеятельности Товарищества и благоустройства дачного поселка.

По состоянию на 01.06.2024 членами Товарищества являются 62 собственника земельных участков (указаны только номера участков):

003	056	120
010	058	121
011	059	125
012	060	126
013	061	129
014	064	130, 131
015	065	133, 134
016	067, 068, 069, 070	135
017	071	137
020	076	138, 139
022, 023	079	146
025	084	151
029	086	158
030	088	159
035, 036	094	160
039	095	161
042	099, 106	162
043	111	164
051	112, 113	166
053	115, 116	180
054	117	

В 2023 году утратили членство участки 118, 124, в связи с продажей земельных участков. Два новых члена Товарищества приняты предыдущим вопросом по повестке.

В целях соблюдения Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ в Протоколе не указываются Фамилии, Имена и Отчества собственников земельных участков. Полные сведения указаны в Приложении к данному протоколу в самом реестре членов Товарищества.

Прошу по этому вопросу голосовать только членов Товарищества, что логично: «за» или «против».

Итоги голосования – голосуют только члены ТСН «Дачный поселок Нива»:

«ЗА» - 28 голосов

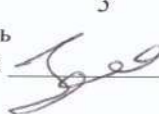
«ПРОТИВ» - 0 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 9 человек

Принято квалифицированным большинством голосов.

Решение. Реестр членов Товарищества ТСН «Дачный поселок Нива» утвержден.

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель
комиссии 

4. По четвертому вопросу

Выступила Ефремова Екатерина Львовна.

Два члена Правления изъявили желание выйти из состава Правления по собственному желанию, это Казымов Андрей Владимирович и Гацко Иван Дмитриевич. Предложено на общем собрании выдвигать свои кандидатуры.

Свои кандидатуры в члены Правления выдвинули Узаков Рустам Эрнстович (участок 111) и Старцев Николай Сергеевич (участок 86). Оба кандидата являются собственниками земельных участков, членами Товарищества, задолженностей по взносам на сегодняшний день не имеют. Препятствий для отклонения кандидатов нет.

Выборы проходят по бюллетеням, которые были размещены на официальном сайте Товарищества tsndpniva.ucoz.net и выданы до начала собрания. Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 2017-ФЗ голосовать по данному вопросу могут только члены Товарищества.

Итоги голосования (голосование по бюллетеням):

4.1. Узаков Рустам Эрнстович

«ЗА» - 29 голосов

«ПРОТИВ» - 5 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 3 человека

Принято квалифицированным большинством голосов.

4.2. Старцев Николай Сергеевич

«ЗА» - 23 голос

«ПРОТИВ» - 10 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 4 человека

Не принято, нет квалифицированного количества голосов.

Решение: Членом Правления на срок 2 года, с момента подписания протокола, становится Узаков Рустам Эрнстович.

5. По пятому вопросу выступила Ефремова Екатерина Львовна.

Утверждение финансово-экономического обоснования (ФЭО) регламентируется ст. 14 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ. В данном документе рассмотрены все статьи ПРС, обоснование данных трат на ведение финансово-хозяйственную деятельность Товарищества. Прошу ознакомиться с ФЭО (Приложение 3) и проголосовать всех жителей посёлка после обсуждения ПРС на 2025 год. По данному вопросу голоса принимаются как от членов Товарищества, так и от индивидуальных садоводов квалифицированным количеством голосов.

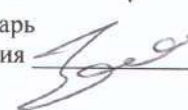
Как неоднократно озвучивалось на предыдущих общих собраниях, одним из важных документов Некоммерческого объединения является приходно-расходная смета (ПРС), именно он определяет бюджет расходования денежных средства на финансово-хозяйственную деятельность нашего дачного посёлка. Источниками финансирования являемся мы с вами, оплачивая взносы на ведение финансово-хозяйственной деятельности и содержание инфраструктуры и другого имущества Товарищества (у членов Товарищества они называются членскими, у садоводов, ведущих садоводство или огородничество на земельных участках, расположенных в границах территории ТСН «Дачный поселок Нива», без участия в Товариществе (ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ,) - далее по тексту «индивидуальные садоводы», так и звучат полным определением), целевые взносы на создание инфраструктуры общего пользования. Других источников финансирования для нашего с вами отдыха и пребывания на дачных участках нет. В нашем посёлке изначально нет разграничений по суммам взносов, то есть как члены Товарищества, так и индивидуальные садоводы платят одинаково. Правление Товарищества, при составлении проекта ПРС, старается указывать только необходимое для комфортного отдыха и нахождения, всем жителям дачного посёлка, не зависимо от членства в Товариществе.

Взносы в Товарищество регулируются ст. 5, ст. 14 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ, ст. 5 Устава Товарищества.

Проект ПРС (Приложение 4) опубликован на сайте Товарищества <http://tsndpniva.ucoz.net/>

Ознакомиться с вышеуказанными документами могли все участники Товарищества. Предложений по изменению или дополнению до собрания не поступало. Поэтому было принято решение голосовать по каждой статье сметы на собрании. По данному вопросу голоса

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель
комиссии 

принимаются как от членов Товарищества, так и от индивидуальных садоводов квалифицированным количеством голосов.

На основании голосования и пересмотра статей и суммы предварительных расходов на 2025 год по ПРС, необходимо принять решение об утверждении ФЭО на 2025г.

5.1. За финансово-экономическое обоснование размера взноса необходимо проголосовать после обсуждения, пересмотра приходно-расходный сметы на предстоящий год.

«ЗА» - 16 голоса

«ПРОТИВ» - 1 голоса

Не голосовали по данному вопросу - 36 человек

Не принято, нет квалифицированного количества голосов.

Содержание и обслуживание имущества общего пользования (хозяйственные расходы): на 2025 год – 968793,39 рублей

В том числе:

5.2. Вывоз ТКО - 288793,39 руб. - увеличение расхода обусловлено расчетом вывоза ТКО по нормативу, согласно:

«ЗА» - 44 голоса

«ПРОТИВ» - 4 голоса

Не голосовали по данному вопросу - 5 человек

Принято квалифицированным большинством голосов.

5.3. Покос травы на участках ЗОП (земель общего пользования) - 120000,00 руб. - сумма расхода оставлена на уровне прошлого года:

«ЗА» - 40 голоса

«ПРОТИВ» - 11 голоса

Не голосовали по данному вопросу - 2 человек

Принято квалифицированным большинством голосов

5.4. Чистка подъездных путей (дорог) от снега - 480000,00 руб. - сумма расхода исправлена во время собрания, путем обсуждения (3000,00руб./час):

«ЗА» - 38 голоса

«ПРОТИВ» - 11 голоса

Не голосовали по данному вопросу - 4 человек

Не принято, нет квалифицированного количества голосов.

Вознаграждения и заработные платы, оплаты по договорам ГПХ, налоги, страховые взносы (административные расходы): на 2025 год – 777150,00 рублей

В том числе:

5.5. Вознаграждение Председателя Правления - 360000,00 руб. - сумма расхода исправлена во время собрания, путем обсуждения (30000,00руб./мес):

«ЗА» - 40 голоса

«ПРОТИВ» - 11 голоса

Не голосовали по данному вопросу - 2 человек

Принято квалифицированным большинством голосов

5.6. Заработная плата бухгалтера - 180000,00 руб. - сумма расхода исправлена во время собрания, путем обсуждения (15000,00руб./мес):

«ЗА» - 39 голоса

«ПРОТИВ» - 11 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 3 человека

Принято квалифицированным большинством голосов

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель
комиссии 

5.7. Страховые взносы и налоги на ФОТ - 163080,00 руб. - 30,2% от ФОТ, согласно НК РФ, оставлено на уровне прошлого года - сумма расхода исправлена во время собрания, путем обсуждения:

«ЗА» - 44 голоса

«ПРОТИВ» - 8 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 1 человека

Принято квалифицированным большинством голосов

5.8. На землю - 74072,00 руб. - увеличение обусловлено повышением кадастровой стоимости земельных участков, $(23606451,90 + 556871,04 + 526402,50) \times 0,3\%$, согласно НК РФ :

«ЗА» - 53 голоса

«ПРОТИВ» - 0 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 0 человека

Принято единогласно

5.9. Банковское обслуживание (ведение расчётного счета) на 2025 год - 7200,00 рублей - оставлено на уровне прошлого года:

«ЗА» - 53 голоса

«ПРОТИВ» - 0 голосов

Не голосовали по данному вопросу - 0 человека

Принято единогласно

5.10. Расходы, связанные с бухгалтерским обслуживанием (административно-хозяйственные расходы): - бухгалтерское ПО, сдача отчетности по ТКС, обмен ЭДО с контрагентами, лицензия КriptoПро – 32567,00 руб. - предварительная цена за продукт с сайта Бухсофт:

«ЗА» - 52 голоса

«ПРОТИВ» - 1 голос

Не голосовали по данному вопросу - 0 человека

Принято квалифицированным большинством голосов

5.11. Судебные расходы для взыскания задолженности взносов с собственников земельных участков, уклоняющихся от их уплаты на 2025 год - 150 000,00 рублей - оставлено на уровне прошлого года:

«ЗА» - 47 голоса

«ПРОТИВ» - 51 голос

Не голосовали по данному вопросу - 1 человека

Принято квалифицированным большинством голосов

5.12. Расходы, связанные с открытием/закрытием откатных ворот - сим-карта для GSM-модуля, сотовая связь «Мегафон», тариф умные вещи - 2400,00 рублей в год:

«ЗА» - 49 голоса

«ПРОТИВ» - 2 голос

Не голосовали по данному вопросу - 2 человека

Принято квалифицированным большинством голосов

5.13. Расходы, связанные с открытием/закрытием откатных ворот - электроэнергия для работы привода, Мосэнергосбыт - 2400,00 рублей в год:

«ЗА» - 49 голоса

«ПРОТИВ» - 2 голос

Не голосовали по данному вопросу - 2 человека

Принято квалифицированным большинством голосов

5.14. Профилактика и обезвреживание борщевика (гербицид Грейдер 1л) - 3684,00 рублей в год:
«ЗА» - 49 голоса
«ПРОТИВ» - 2 голос
Не голосовали по данному вопросу - 2 человека
Принято квалифицированным большинством голосов

5.15. Почтовые расходы (200 электронных заказных писем х 114,60 тарифы Почта России)- 22920,00 рублей в год:
«ЗА» - 48 голоса
«ПРОТИВ» - 3 голос
Не голосовали по данному вопросу - 2 человека
Принято квалифицированным большинством голосов

Решение. Приходно-расходная смета на ведение финансово-хозяйственной деятельности, на содержание и обслуживание инфраструктуры и другого имущества общего пользования ТСН "Дачный поселок Нива" на 2025 год не принята, в связи с тем, что не принято финансово-экономическое обоснование вноса.

6. По шестому вопросу

Выступила Ефремова Екатерина Львовна, и предложила провести ямочный ремонт на внутрипоселковых проездах, источник финансирования данных работ может служить резервный фонд, который создан из средств полученных процентов от размещения денежных средств на депозите в банке, после уплаты налогов и сборов. Данный вопрос решено снять с голосования, и отложить на следующее общее собрание.
«ЗА» - 40 голоса
«ПРОТИВ» - 2 голос
Не голосовали по данному вопросу - 11 человека
Принято большинством голосов

Решение. Снять с голосования вопрос о ямочном ремонте внутрипоселковых проездов и отложить на следующее собрание.

7. По седьмому вопросу.

Отчет Председателя Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Дачный поселок Нива» за прошедший 2023 год (Приложение 5) был размещен на сайте Товарищества. С ним все могли ознакомиться. Вопросов и замечаний к отчету от собственников земельных участков не поступало.

Как видно из отчета, финансовое положение оставляет желать лучшего. Очень много собственников земельных участков не исполняет свои обязательства по уплате ежегодных и целевых взносов. Но в то же время все хотят добираться на свои участки по дороге, не зависимо от погодных условий. Так же замечено, что и стоимость участков возрастает при продаже, при всем при этом продавцы не вложили ни копейки в обустройство дачного поселка.

Деятельность по хозяйственной части:

- внутренние проезды в 2023 году - работы не производились. Хотелось бы, конечно, полностью закрыть этот проект, но наверно не всем надо. К сожалению деньги сдаются очень плохо.
- мусор вывозится согласно графика. Также периодически заказывается и дополнительный вывоз.
- окашивание ЗОП, не полностью, но на сколько хватило денежных средств.
- внутренние проезды и подъезды к поселку от снега чистится регулярно;
- заработная плата Председателю и бухгалтеру выплачивается не в полном объеме;
- налоги и страховые взносы уплачиваются в полном объеме и своевременно.
- разъяснения по разным вопросам собственникам предоставляются. Каждый получает ответ, никому не было отказано в общении с Председателем Правления, независимо от дней недели и времени суток;

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель
комиссии 

- общее ограждение территории ТСН Дачный поселок «Нива» - закрыта лицевая часть.
- финансовый отчет представлен, а также озвучен на собрании.

Итоги голосования:

«ЗА» - 39 голоса

«ПРОТИВ» - 2 голос

Не голосовали по данному вопросу - 12 человека

Принято большинством голосов

Решение. Отчет Председателя Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Дачный поселок Нива» за прошедший 2023 год представлен и утвержден большинством голосов.

8. По восьмому вопросу.

Все вопросы и предложения обсуждаются в течении всего календарного года. До собрания на электронную почту Правления поступили вопросы от собственников земельных участков.

8.1. Закрыть ворота и калитку около участка 1. Необходимо провести работы по монтажу привода для открытия ворот, GSM-модуля для открытия ворот по «звонку», электро-механического замка на калитку.

Итоги голосования:

«ЗА» - 26 голоса

«ПРОТИВ» - 0 голос

Не голосовали по данному вопросу - 27 человека

Не принято большинством голосов

8.2. Врезка ворот и калитки в общее ограждение около участка 72, по предложению Патовой А.Р.

Итоги голосования:

«ЗА» - 3 голоса

«ПРОТИВ» - 23 голос

Не голосовали по данному вопросу - 27 человека

Не принято большинством голосов

8.3. Привлечение внешнего аудита

Итоги голосования:

«ЗА» - 0 голоса

«ПРОТИВ» - 11 голос

Не голосовали по данному вопросу - 42 человека

Не принято большинством голосов

8.4. Монтаж видеонаблюдения на территории ТСН «Дачный поселок Нива»

Итоги голосования:

«ЗА» - 0 голоса

«ПРОТИВ» - 8 голос

Не голосовали по данному вопросу - 45 человека

Не принято большинством голосов

8.5. Установка дополнительной контейнерной площадки для сбора ТКО на участке 1.

Итоги голосования:

«ЗА» - 0 голоса

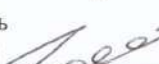
«ПРОТИВ» - 1 голос

Не голосовали по данному вопросу - 52 человека

Не принято большинством голосов

Решение. Все вопросы поступившие на электронную почту Правления не приняты большинством голосов, так как итоги голосования неоднозначны. К ним можно вернуться на следующих собраниях.

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель
счетной
комиссии 

Итог общего собрания (основные моменты):

- 6 человек покинули собрание, не сдав бюллетени
- приходно-расходная смета на 2025 год не принята из-за не принятия финансово-экономического обоснования взноса.

Сведения о лицах, голосующих против решения, потребовавших внесения об этом записи, не имеется.

Председатель общего собрания
ТСН «Дачный поселок Нива»

Е.Л. Ефремова

Секретарь общего собрания
ТСН «Дачный поселок Нива»

С.В. Завьялова

Председатель счетной комиссии

Е.А. Глухова



Приложения:

1. Ведомость регистрации собственников земельных участков, доверенности на собрание
2. Реестр членов Товарищества по состоянию на 01.05.2023г.
3. Финансово-экономическое обоснование размера взноса на 2025 год
4. Проект приходно-расходной сметы на 2025 год
5. Отчет Председателя Правления за 2023 год
6. Ведомость подсчета голосов по вопросам 1,6,8,
7. Ведомость подсчета голосов по вопросам 2,3,4
8. Ведомость подсчета голосов по вопросу 5
9. Подсчет голосов на собрании по бюллетеням, бюллетени
10. Прочие материалы к собранию

Председатель
собрания 

Секретарь
собрания 

Председатель счетной
комиссии 