

Товарищество собственников недвижимости «Золотьково»
143330 Московская область, Наро-Фоминский район, городское
поселение Верея, у деревни «Золотьково»
ИНН 5030027827 КПП 503001001 ОГРН 1025003757591
т. (925) 840-48-43

ПРОТОКОЛ № 31
Заседания членов Правления

Товарищество собственников недвижимости «ЗОЛОТЬКОВО»

Полное фирменное наименование и место нахождения:	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЗОЛОТЬКОВО» (далее ТСН) 143330, Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский р-н, городское поселение Верея, у деревни Золотьково
Дата проведения заседания	31 октября 2017 года
Время начала заседания	13 часов 00 минут
Время окончания заседания	15 часов 22 минуты
Место проведения заседания	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский р-н, городское поселение Верея, у деревни Золотьково
Дата составления протокола:	31 октября 2017 года

Присутствовали:

Председатель Правления: Смирнов И.В.

Члены правления:

Левченко И.И.

Косарева Л.П.

Субботин В.Е.

Трофименко С.И.

Присутствуют: 5

Отсутствуют: 2

Кворум имеется. Заседание правомочно принимать решения по вопросам, поставленным на голосование.

ПОВЕСТКА ДНЯ ЗАСЕДАНИЯ:

1. Выборы секретаря заседания.
2. Отчет Председателя Правления о проделанной работе за август, сентябрь, октябрь 2017 г.
3. План работы Правления на ноябрь, декабрь 2017 г., январь 2018 г.
4. О режиме работы нижнего въезда на ул. Победа в зимний период.
5. Об оформлении земель общего пользования.
6. О взыскании задолженности с членов ТСН перед ТСН в судебном порядке.

1. Выборы секретаря заседания.

Выступил: Смирнов И.В.

Предложил: избрать секретарем заседания Трофименко С.И.

Решение: избрать секретарем заседания Трофименко С.И.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2. Отчет Председателя Правления о проделанной работе за август, сентябрь, октябрь 2017 г.

Выступил: Смирнов И.В.

Отчитался о проделанной работе за август, сентябрь, октябрь 2017 г.

Решение: Утвердить отчет Председателя Правления и выплатить премию Председателю Правления за август, сентябрь, октябрь 2017 г. в размере 100%.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.**3. План работы Правления на ноябрь, декабрь 2017 г., январь 2018 г.****Выступил:** Смирнов И.В.**Предложил:** в вышеуказанном периоде осуществить следующие мероприятия:

- закончить ревизию технического состояния и чистку трансформатора 630 +63 кВА;
- закончить пуско-наладку шлагбаума на ул. Рябиновая;
- установить видеонаблюдение за въездами на ул. Рябиновая и ул. Победа (нижний въезд);
- организовать вырубку сухостоя на пересечении ул. Рябиновая и Земляничная, ул. Морской проспект и Радужная;
- установить будку над скважиной для инвентаря
- осуществить ремонт внешнего ограждения ТСН;
- организовать работу по взысканию долгов с членов ТСН (подготовка документов в помощь юристу, взаимодействие с юристом).

Решение:

- закончить ревизию технического состояния и чистку трансформатора 630 +63 кВА;
- закончить пуско-наладку шлагбаума на ул. Рябиновая;
- установить видеонаблюдение за въездами на ул. Рябиновая и ул. Победа (нижний въезд);
- организовать вырубку сухостоя на пересечении ул. Рябиновая и Земляничная, ул. Морской проспект и Радужная;
- установить будку над скважиной для инвентаря
- осуществить ремонт внешнего ограждения ТСН;
- организовать работу по взысканию долгов с членов Товарищества ТСН (подготовка документов в помощь юристу, взаимодействие с юристом).

Срок исполнения: 1 февраля 2018 г.**Голосование:**

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

4. О режиме работы нижнего въезда на ул. Победа в зимний период

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: поступил ряд заявлений в устной форме с просьбой оставить открытыми ворота нижнего въезда на зимний период в связи с тем, что при движении автомобиля по ул. Победа к верхнему въезду (в горку) велика вероятность пробуксовки.

Также для удобства обслуживания мусоро-снегоуборочной техникой в зимний период целесообразно ворота держать открытыми.

С августа по октябрь нижний въезд находился без наблюдения вахтера. Происшествий за этот период не было.

Предложил: оставить ворота нижнего въезда на ул. Победа открытыми на зимний период. Организовать на верхнем посту охраны видеонаблюдение за нижним постом. На зимний период убрать часть мусорных баков для сохранности.

Решение: оставить ворота нижнего въезда на ул. Победа открытыми на зимний период. Организовать на верхнем посту охраны видеонаблюдение за нижним постом. Убрать часть мусорных баков.

Срок исполнения: до 1 февраля 2017 г. организовать на верхнем посту охраны видеонаблюдение за нижним постом.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	3
«ПРОТИВ»	2
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

5. Об оформлении земель общего пользования

Выступил: Смирнов И.В.

Предоставил: замеры компании ООО «Базис».

Выступил: кадастровый инженер

Доложил: Оформление земель общего пользования производится по внешним и внутренним границам ТСН только одновременно.

1. В первую очередь необходимо произвести замеры (съемку) по внешним и внутренним границам ТСН, в том числе и между собственниками, определить места конфликтов. Ориентировочная стоимость услуг – 1 000 000 руб. (около 2 000 р. с одного участка).

Работать далее с замерами, выполненными компанией ООО «Базис», не предоставляется возможным, так как они произведены не в полной мере и не корректно, а также на данный момент являются не актуальными: нет границ между участками, нет границ не отмежёванных участков, не проставлены координаты и т.д.

Ситуация в ТСН «Золотьково» типична для большинства садовых Товариществ в Московской области.

2. После обмера и выявления конфликтов, следует оповестить таких собственников о наличии у них кадастровой ошибки с просьбой ее исправить. При этом необходимо пояснить, что возможно ошибка произошла не по вине собственника, а по вине геодезиста, который произвел неверный обмер. Конфликт может быть связан также с тем, что ранее при постановке на кадастровый учет требовалось предъявить лишь выкопировку из генерального плана без выезда на место. Повсеместно выявляются еще собственники, не согласовавшие свои границы с границами земель общего пользования. Согласно закону ответственность возлагается на собственника.

Кадастровая ошибка – это несоответствие сведений, изложенных в кадастровых документах, фактической ситуации (сюда входят смещения, увеличение или уменьшение площади участка и т.п.). Судебные дела по кадастровым ошибкам – очень долгий и сложный процесс, даже когда участок остается в своей площади.

3. Необходимо исправить все эти ошибки, так как при малейшем несоответствии Росреестр сразу же дает отказ в оформлении земель общего пользования.

Существует два варианта развития событий:

- вернуть границы участка в соответствие: то есть освободить занятую землю общего пользования (согласно судебному решению);
- собственникам, чьи участки оформлены с кадастровой ошибкой, необходимо согласовать свои границы с ТСН. В случае если общее собрание не против данного расположения, таким собственникам необходимо обратиться сообща в Росреестр с заявлением об оформлении существующих границ, а также с актом согласования границ с ТСН. Переоформление кадастровой ошибки стоит около 35 000 р. При переоформлении от 10 участков – около 10 000 р. Оспаривание кадастровой ошибки юристом в суде от 25 000 до 50 000 р.

4. ТСН необходимо подписать Акт согласования внешних границ с Лесхозом, Росавтодором и Администрацией города.

5. Заключительный этап - формирование межевого плана для земель общего пользования для подачи в Росреестр. Стоимость подготовки полного пакета документов около 400 000 р.

Вся процедура оформления земель общего пользования, таким образом, обойдется ТСН от 2 000 000 р. до 3 000 000 р (в зависимости от сложности конфликтов, путей решения и т.п.). По времени этот процесс может занять от 1 года до 3-х лет.

Заслушано. Голосование не требуется.

6. О взыскании задолженности перед ТСН в судебном порядке

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: на настоящий момент насчитывается около 100 должников перед ТСН, из них около 20 собственников, не появившихся с момента основания ТСН, данные по которым практически отсутствуют.

Выступил: Юрист Сергеев Т.В.

Доложил: основной долг – это задолженность по членскому и целевому взносам. Должник придерживает у себя деньги, которые он обязан был по закону выплачивать своевременно. Следовательно, помимо долга собственник должен также заплатить неустойку и процент за пользование чужими денежными средствами. Скорость удорожания денежных средств для садовода приблизительно 15% в год. Скорость подорожания долга меняется в зависимости от того, какую ключевую ставку принимает Центробанк.

С членов ТСН взыскивается долг в соответствии с Уставом и Протоколом Общего собрания.

С собственников, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, долг взыскивается по Договору.

Если человек вступил в собственность, но не заключил договор и не вступил в члены ТСН, с такого человека взыскивается долг по статье «неосновательное обогащение», так как ТСН постоянно несет расходы на содержание и благоустройство территории ТСН, в границах которого находится его земельный участок.

Если собственник участка умирает, наследник вступает в наследство, но не оформляет участок на себя, он все равно несет обязательства за эту собственность: в том числе и по оплате долга.

Также нужно учитывать понятие исковой давности. Срок исковой давности – 3 года. Он действует в том случае, если ответчик просит у суда его принять. В остальных случаях сумма долга взыскивается в полном объеме. Исходя из судебной практики, срок исковой давности взыскивается в 65 % случаев.

Стоимость ведения одного дела по взысканию долга с садовода – 25 000 р. по договору. При этом в суд подается данный договор, чтобы подтвердить фактически понесенные траты ТСН, для возмещения. По решению суда ТСН компенсируется данная трата за счет ответчика от 50% до 100%.

Юрист обязуется по договору выиграть суд и получить исполнительный лист – документ, по которому взыскиваются деньги с гражданина.

Дополнительные расходы, которые необходимо затратить в рамках подачи иска: оплата госпошлины (чем больше сумма иска – тем больше пошлина), отправка письменных уведомлений, выписка из ЕГРН, запрос персональных данных (если таковые отсутствуют). Эти расходы подтверждаются документально и составляют порядка 5000 – 7000 р. на каждый участок.

Для подачи иска необходимо знать: Ф.И.О. должника, адрес его регистрации, дату и место его рождения. В качестве доказательства долга суд спрашивает протокол Общего собрания ТСН за соответствующий период.

В случае если ответчик не оплачивает долг согласно принятому судебному решению, исполнительный лист необходимо подать в центральное отделение Сбербанка для ареста счета, если таковой имеется у ответчика. Если у гражданина не открыт счет, Сбербанк возвращает исполнительный лист, и далее процедура взыскания долга происходит через службу судебных приставов. Юридическая помощь, при необходимости, в данном варианте развития событий, оплачивается отдельно.

Решение: предоставить юристу Сергееву Т.В. копии протоколов Общего собрания ТСН «Золотьково» для ознакомления и вынесения экспертной оценки. Определить список 1-ой очереди должников (в количестве 10 человек) для подачи в суд. Одобрить авансовую оплату юридических услуг в размере 10 000 рублей за каждый иск (в сумме 100 000 р.).

Срок исполнения: 1 января 2018 г.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	5
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

Смирнов И.В. объявил заседание членов Правления ТСН «Золотьково» закрытым.

Председатель Правления
ТСН «Золотьково»



Смирнов И.В.

Секретарь заседания

Трофименко С.И.