

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 № 36
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	16 июня 2018 года
Время начала заседания	14 часов 00 минут
Время окончания заседания	15 часов 27 минут
Место проведения заседания	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский р-н, городское поселение Верея, у деревни Золотьково
Дата составления протокола:	16 июня 2018 года

Присутствовали:

Председатель Правления: Смирнов И.В.

Члены правления:

Косарева Л.П.

Левченко И.И.

Цуркан В.В.

Присутствуют: 4

Отсутствуют: 2

В связи со смертью Субботин В.Е. членом Правления более не является.

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

ПОВЕСТКА ДНЯ ЗАСЕДАНИЯ:

1. Выборы секретаря заседания.
2. О проекте изменений в Устав
3. О постановке земель общего пользования на учет.
4. Утверждение повестки дня к Общему собранию 21 июля 2018 года
5. Утверждение проекта сметы
6. Бродячие собаки

1. Выборы секретаря заседания.

Выступил: Смирнов И.В.

Предложил: избрать секретарем заседания Белоусову Н.В.

Решение: избрать секретарем заседания Белоусову Н.В.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2. О проекте изменений в Устав

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: Мне было поручено на заседании членов Правления от 29.04.2018 подготовить сравнительный анализ Устава и ФЗ № 217. Анализ был подготовлен и направлен для ознакомления всем членам правления на электронные адреса. Хочу отметить основные моменты:

1. Новый Федеральный закон не предусматривает институт уполномоченных, поэтому в новой редакции Устава была исключена форма проведения Общего собрания с участием уполномоченных. Вместо этого закон предусматривает следующие формы проведения: очную, очно-заочную и заочную.
2. Заменены ссылки на актуальный закон (ФЗ-217 вместо ФЗ-66)
3. Согласно новому закону: «Собственники садовых земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, вправе создать лишь одно садоводческое некоммерческое товарищество для

управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства». Поскольку такие вопросы возникали среди членов ТСН, необходимо добавить этот пункт в Устав с целью их разъяснения.

4. Цели и предмет деятельности Товарищества были отредактированы в соответствии с новым законом. Принципиальной разницы эта правка не несет, но лучше отражает действительность.
5. Уменьшается количество взносов с трех (вступительные, членские, целевые) до двух (членские и целевые взносы). При этом четко определено, на что необходимо собирать членские, а на что целевые взносы.
6. Согласно новому закону для утверждения размера и порядка оплаты взносов необходима подготовка финансово-экономического обоснования. Союз садоводов России разъясняет это таким образом: необходимо определить на Общем собрании, каким образом будет определяться размер взносов: исходя из соток, количества членов или же участков. Согласно действующему Уставу взносы в нашем ТСН определяются на 1 участок. Новый закон позволяет оставить данный расчет. Изменений в данный раздел внесено не было.
7. Для всех владельцев участков теперь будут определены равные права и обязанности по оплате расходов Товарищества, независимо от членства в нем. Не требуется заключать договоры на пользование инфраструктуры и имуществом общего пользования товарищества с правообладателями земельных участков, не являющихся членами товарищества. Соответственно были отредактированы пункты Устава.
8. Владельцы участков, не являющиеся членами Товарищества, получают право голоса на общем собрании по вопросам, затрагивающим их финансовое или имущественное положение, так как обязанность вносить плату на равных условиях с членами товарищества возникает у всех правообладателей земельных участков в силу закона. Данные правки были также внесены в проект Устава.
9. Изменены технические требования о большинстве голосов участников общего собрания, необходимом для принятия решения (более 50% членов товарищества; не менее двух третей от членов товарищества; не менее двух третей от всех участников общего собрания). Данные правки также были отражены в проекте Устава.
10. Исполнительные (председатель и правление) и контрольный орган (ревизионная комиссия) товарищества могут избираться на срок до пяти лет. В проекте Устава мы предлагаем срок – 5 лет.
11. Так как был отменен вступительный взнос, согласно новому закону: «Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства, следует судьбе

права собственности на такой садовый земельный участок». Текст Устава отредактирован в соответствии с этой статьей.

12. Установлены требования к документам и данным, которые обязан предоставить член товарищества правлению. В случае неисполнения требования о предоставлении достоверных сведений член товарищества несет риск отнесения на него расходов товарищества, связанных с отсутствием в реестре членов товарищества актуальной информации.
13. «Членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества только в связи с неуплатой взносов в течение более трех месяцев с момента возникновения этой обязанности». Эта правка также была внесена в текст новой редакции.
14. С 01.01.19 оплата взносов и электроэнергии возможна лишь безналичным способом. В связи с этим отредактирована ст.1.10 действующего Устава товарищества.
15. Новым законом теперь запрещено оставлять лишь пеший доступ и ограничивать проезд к собственности должников. Поэтому данная мера воздействия на должников в досудебном порядке была исключена из Устава. Вместо этого законом предусмотрено взимание пени за просрочку по платежам. Этот вопрос также будет вынесен отдельно в повестку дня Общего собрания.

Это основные моменты, которые были внесены в проект нового Устава. Несмотря на то, что сроки изменения учредительных документов новым законом не установлены, для возможности эффективного управления товариществом рекомендуется принять новые редакции в течение 2018-2019 годов. В случае, если новые поправки не будут приняты на Общем собрании в 2018 году, то те статьи действующего Устава, которые будут противоречить ФЗ-217, с 1 января 2019 года будут считаться недействительными.

Предложил: утвердить проект изменений к Уставу для вынесения на утверждение Общего собрания 21 июля 2018 года. Разместить проект изменений к Уставу на официальном сайте ТСН золотково.рф и на информационных щитах.

Срок исполнения: 14 июля 2018 г.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.**3. О постановке земель общего пользования на учет.****Выступил:** Смирнов И.В.

Доложил: поставить земли общего пользования на кадастровый учет необходимо до начала 2020 года, в противном случае придется оплачивать повышенный налог.

Межевание, которое было проведено в 2014 году более не актуально и выполнено не в полной мере. Воспользоваться данными ООО «Базис» сейчас при оформлении ЗОП, по оценке специалистов, не представляется возможным.

Коммерческие организации готовы выполнить межевание наших земель общего пользования и поставить на кадастровый учет за 1 500 000 – 2 000 000 р..

При обращении к БТИ г. Верея кадастровый инженер оценил работы по межеванию и оформлению ЗОП в 1 000 000 р.. На данный момент это самое выгодное предложение. Целевой взнос, таким образом, составит 2 000 р. с одного участка. При этом сотрудники БТИ готовы также предоставить скидку 50 % для членов Товарищества, которые еще не отмежевали свои участки и не поставили дома на учет или же для исправления кадастровых ошибок (при выявлении таковых). Сроки по межеванию земель общего пользования напрямую зависят от исправлений кадастровых ошибок. Предположительно оформление земель в нашем ТСН займет около года, после 100% собираемости целевого взноса .

Предложил: оформлять земли общего пользования ТСН в БТИ г. Вереи. Вынести на Общее собрание 21 июля 2018 года утверждение целевого взноса в размере 2000 р. на обмер и постановку на учет земель общего пользования ТСН.

Решение: оформлять земли общего пользования ТСН в БТИ г. Вереи. Вынести на Общее собрание 21 июля 2018 года утверждение целевого взноса в размере 2000 р. на обмер и постановку на учет земель общего пользования ТСН.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	4

«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

4. Утверждение повестки дня к Общему собранию 21 июля 2018 года.

Выступил: Смирнов И.В.

Предложил: утвердить повестку дня к Общему собранию, которое пройдет 21 июля 2018 года в следующей редакции:

1. Регистрация участников.
2. Выборы председателя (ведущего) Общего собрания.
3. Выборы секретаря Общего собрания.
4. Выборы счетной комиссии.
5. Утверждение порядка проведения Общего собрания, регламента выступлений, порядка голосования и подсчета голосов и др.
6. Определение кворума путем подсчета присутствующих членов ТСН, расчет голосов на одного уполномоченного.
7. Принятие новых членов ТСН.
8. Исключение из членов ТСН.
9. Отчет председателя правления о проделанной работе и об исполнении сметы за период с 1 августа 2017 г. – по 31 июля 2018 г.
10. Отчет контрольно-ревизионной комиссии ТСН за 2016, 2017 – 1 квартал 2018 г.
11. О создании комиссии для постановки имущества ТСН на учет с целью приведения в соответствие современным нормам и требованиям.
12. Выборы членов правления ТСН на очередной период.
13. Выборы председателя правления ТСН на очередной период.
14. Выборы ревизионной комиссии ТСН на очередной период.
15. Выборы председателя ревизионной комиссии ТСН на очередной период.
16. О необходимости внесения изменений в Устав ТСН в связи с вступлением в силу с 01.01.19 нового ФЗ № 217 о садовых товариществах и утратой своей силы ФЗ № 66.
17. О взимании пени за несвоевременную оплату электроэнергии, членских и целевых взносов.
18. Утверждение сметы финансово-хозяйственной деятельности ТСН на период с 1 августа 2018 по 31 июля 2019 г. и величины членского взноса на период 1 августа 2018 – 31 июля 2019 г.
19. Утверждение целевого взноса на обмер и постановку на учет земель общего пользования ТСН.

20. Об отмене платы за въезд грузового автотранспорта на территорию ТСН.
21. О ликвидации всех преград и растительности вдоль дорог общего пользования ТСН.
22. Распределение денежных средств, полученных путем исполнения судебных приказов и исков от должников прошлых лет, на отсыпку дорог и юридические услуги для взыскания задолженностей.

- по п. 8. Кворум на общем собрании считается по количеству присутствующих членов Товарищества от их общего числа: необходимо более 50% присутствующих лично членов Товарищества или по доверенности. По ФЗ-217 исключить из членов Товарищества можно лишь за неуплату взносов. Таким образом, если исключить системных неплательщиков из членов Товарищества (которые как правило не посещают и общие собрания), сократится общее число членов Товарищества, и соответственно будет легче обеспечить кворум на собрании.

по п.11 – не все имущество общего пользования поставлено должным образом на учет. Необходимо создать независимую комиссию, чтобы привести в соответствие закону.

- по п. 17: предложить на рассмотрение общего собрания возможность взимания пени за просрочку по платежам с целью дисциплинирования членов Товарищества и правообладателей, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, так как несвоевременные платежи наносят ущерб Товариществу. Членские и целевые взносы подлежат уплате, согласно Уставу, в течение 3-х месяцев после утверждения на Общем собрании приходно-расходной сметы. В действительности же около 60% собственников участков оплачивают взносы в конце отчетного периода. Из-за этого эффективность исполнения сметы снижается.

Оплата электроэнергии должна производиться ежемесячно и не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным периодом. Из-за несвоевременной оплаты электроэнергии ПАО «Мосэнерго» может начислить пени. Соответственно эта задолженность должна ложиться на лица, из-за которых эти пени начислены.

- п.21 на территории нашего товарищества засажены кустарниками и деревьями кюветы вдоль дорог. Отсюда возникает ряд следующих проблем:

– Спецтехника, которая обслуживает наше ТСН, например грейдер, не везде может проехать.

- Снегоуборочной технике некуда сгребать снег.

- Дождевая и талая вода течет по дороге, вымывая покрытие. Чтобы углубить кюветы, необходимо в первую очередь избавиться от насаждений.

- также высокие деревья могут задевать провода линии электропередач,

что ставит под угрозу оборудование.

Решение: Утвердить повестку дня к очередному Общему собранию, которое пройдет 21 июля 2018 года, в вышеизложенной редакции. Опубликовать повестку дня на информационных щитах ТСН, а также на официальном сайте Товарищества.

Срок исполнения: 30 июня 2018

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

5. Утверждение проекта сметы.

Выступил: Смирнов И.В.

Предоставил: проект сметы на рассмотрение

Доложил: в связи с вступлением в силу ФЗ-217 с 01.01.19 необходимо учесть при подготовке сметы на очередной период, что стоимость услуг по обслуживанию ТСН увеличатся на 15 % из-за перехода на безналичную форму оплаты, так как это влечет за собой отчисления в налоговую службу. Также поэтому необходимо ввести в штат электрика.

Компания «Мехуборка» увеличила стоимость своих услуг за вывоз мусора в два раза, также увеличился и объем вывозимого мусора. Но на данный момент альтернативных организаций, которые могли бы предложить более выгодные условия сотрудничества, нет. Удорожание вызвано ограничением со стороны полигонов объема принимаемого мусора, ужесточению условий лицензирования, а также подорожанием цен на бензин.

Чтобы не увеличивать размер членского взноса, были перераспределены расходы по другим статьям.

Выступила: Косарева Л.П.

Доложила: при подготовке сметы на очередной период в статье «Фонд оплаты труда» необходимо расписать по отдельным графам отчисления, которые подлежат уплате в государственные органы, так как людям не ясно, какой размер заработной платы у сотрудников.

Решение: доработать к очередному заседанию членов Правления проект сметы, предоставить на утверждение с последующим вынесением на утверждение Общего собрания.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

6. Бродячие собаки

Выступил: Смирнов И.В.

Доложил: продолжают поступать жалобы на агрессивное поведение бродячих собак, обитающих возле 75 участка. Необходимо отреагировать.

Выступил: Левченко И.И.

Доложил: собаки не агрессивны и угрозы не представляют. Случаев нападения зафиксировано не было.

Выступил: Цуркан В.В.

Предложил: назначить ответственным за обработку поданных жалоб Левченко И.И.

Решение: назначить ответственным за обработку поданных жалоб об агрессивном поведении собак Левченко И.И.

Голосование:

Варианты голосования	Число голосов
«ЗА»	4
«ПРОТИВ»	0
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

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

Председатель Правления
ТСН «Золотьково»

Секретарь заседания



Смирнов И.В.

Белюсова Н.В.