

**Протокол общего собрания
товарищества собственников недвижимости (ТСН) «Новинки»
№ 1**

Дата: «20» июня 2026 г.

Форма проведения: очная

Место проведения: Московская обл., г. Сергиев Посад, д. Новинки,
территория ТСН «Новинки»

Время начала собрания: 14.00

Время окончания собрания: 16:00

На момент проведения общего собрания членов ТСН «Новинки» согласно реестру – 70 чел. Зарегистрировано членов ТСН на собрании – 52 чел., в том числе по доверенности – 12 чел., что составляет 74,3% $52 \cdot 100 / 70$) от общего числа участников товарищества, Общее собрание участников товарищества правомочно. Кворум состоялся.

Также приняли участие в собрании:

- лица, имеющие участки в границах ТСН «Новинки», ведущие садоводство без участия в Товариществе (собственник земельного участка №19, собственник земельного участка №20, собственник земельного участка №77, собственник земельного участка №99) - 4 чел.

Всего зарегистрировано на собрании – 56 собственников земельных участков (Лист регистрации участников общего собрания в Приложении №1 к протоколу).

Приглашенные лица – Управляющая Анисимова Татьяна Александровна.

Повестка дня для общего собрания участников товарищества:

1. Об определении порядка проведения общего собрания. Выборы секретаря собрания и счетной комиссии.
2. Об утверждении реестра членов ТСН «Новинки».
3. Об утверждении отчета о работе председателя и правления за 2025 год, оценке работы председателя и правления в 2025 году.
4. Об отчете ревизионной комиссии ТСН «Новинки» за 2025 год, оценке работы ревизионной комиссии.
5. Об утверждении бухгалтерской отчетности за 2025 год.
6. Об утверждении приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования на период II-е полугодие 2026 года – I-е полугодие 2027 года. Утверждение размера, сроков оплаты и пени за просрочку внесения членских взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, за указанный период.
7. Об утверждении приходно-расходной сметы на устройство труб для отвода воды на перекрестке 3-й улицы и покрытия дороги из асфальтовой крошки после укладки труб. Утверждение размера, срока оплаты и пени за просрочку оплаты целевых взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на проведение работ.
8. Об утверждении приходно-расходной сметы на установку автоматического антивандального шлагбаума при въезде и установку системы видеонаблюдения. Утверждение размера, срока оплаты и пени за просрочку оплаты целевых взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на проведение работ.
9. Разное, обсуждение, ответы на вопросы садоводов и пр.

Решение:

1) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества «Об определении порядка проведения общего собрания. Выборы секретаря собрания и счетной комиссии»:

1.1. В качестве председательствующего на общем собрании предложено избрать действующего председателя правления Тимонину Елену Николаевну, в качестве секретаря общего собрания члена правления Лебедеву Л.И., в счетную комиссию избрать членов ревизионной комиссии Дорофееву Н.В., Каретную Т.С. и члена правления Шварцбурга Л.А.

1.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«1. Избрать в качестве председательствующего на общем собрании участников товарищества Тимонину Елену Николаевну. 2. Избрать в качестве секретаря на общем собрании участников товарищества Лебедеву Л.И. Осуществление подсчета голосов поручить членам ревизионной комиссии Дорофеевой Н.В., Каретной Т.С. и члену правления Шварцбургу Л.А.».**

1.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – 52, кворум имеется.

1.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 52 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

Выступила председатель собрания Тимонина Е.Н. с предложением о том, что для дальнейшего проведения общего собрания необходимо предоставить слово управляющей Анисимовой Татьяне Александровне, которая является ключевой фигурой для жизнедеятельности нашего товарищества и лицом владеющим информацией по всем текущим вопросам.

Возражений от присутствующих участников общего собрания не поступило.

Слово предоставлено управляющей Анисимовой Татьяне Александровне для дальнейшего проведения общего собрания по повестке дня.

2) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об утверждении реестра членов ТСН «Новинки»».

2.1. Управляющая Анисимова Татьяна Александровна выступила с докладом об изменениях в реестре членов Товарищества, произошедших за период с 19.07.2025 г. по 18.06.2026 г.:

- В связи с продажей участка №99 членство предыдущего собственника прекращено. Новый владелец вправе подать заявление на прием в члены товарищества.
- Собственник участка №42 подал заявление в правление на прием в члены Товарищества.

В адрес правления на текущую дату не поступали заявления на прием в члены ТСН.

2.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества об утверждении реестра членов ТСН «Новинки»: **«Принять в члены Товарищества собственников земельных участков: №99 Яковлева Дмитрия Вадимовича. Утвердить реестр членов ТСН «Новинки» на дату 20.06.2026 года в списочном составе 71 (семьдесят один) член».**

2.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – 52, кворум имеется.

2.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 52 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

Анисимова Т.А. пояснила общему собранию, что принятый в члены в дальнейшем имеет право голоса по всем вопросам при проведении данного собрания и попросила членов счетной комиссии пересчитать кворум для принятия решений по остальным вопросам повестки дня.

С учетом одного принятого в члены товарищества, общее число членов составляет 71 человек. Из 70 членов товарищества, присутствует на собрании 52 чел., что составляет 74,6% ($53 \cdot 100 / 71$) от числа членов ТСН «Новинки». Кворум имеется. Общее собрание участников товарищества для дальнейшего проведения правомочно.

3) По вопросу повестки дня общего собрания: «Об утверждении отчета о работе председателя и правления за 2025 год, оценке работы председателя и правления в 2025 году».

3.1. Слушали доклад управляющей Анисимовой Татьяны Александровны о работе правления и ведении финансово-хозяйственной деятельности с июля 2024 по июнь 2025 года.

Полная версия отчета о работе председателя, управляющей и правления прилагаются к настоящему протоколу. Предложено признать работу председателя, управляющей и правления удовлетворительной.

3.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Утвердить отчет о работе председателя, управляющей и правления с июля 2025 по июнь 2026 года. Признать работу председателя, управляющей и правления удовлетворительной».**

3.3. По данному вопросу имею право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – 53, кворум имеется.

3.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 53 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

4) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об отчете ревизионной комиссии ТСН «Новинки» за 2025 год, оценке работы ревизионной комиссии»:

4.1. Версия отчета ревизии за 2025 года опубликована на сайте Товарищества до проведения общего собрания и прилагается к настоящему протоколу. Предложено утвердить отчет ревизии и признать работу ревизионной комиссии по проверке за 2025 год выполненной.

4.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Утвердить отчет ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности правления Товарищества за 2025 год и признать работу ревизионной комиссии по проверке за 2025 год выполненной».**

4.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – 53, кворум имеется.

4.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 53 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

5) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об утверждении бухгалтерской отчетности за 2025 год»

5.1. Слушали доклад управляющей Анисимовой Татьяны Александровны с информацией об основных показателях бухгалтерской отчетности за 2024 год. Даны пояснения о законодательно установленной №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» обязанности по утверждению и представлению пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности. Согласно норме Федерального закона №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» от 12.01.96 утверждение годового отчета и бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческой организации относится к исключительной компетенции высшего органа управления некоммерческой организации.

Бухгалтерская отчетность за 2025 года опубликована на сайте Товарищества до проведения общего собрания. Бухгалтерская отчетность за 2024 год отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение организации ТСН «Новинки» по состоянию на 31 декабря 2025 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение

денежных средств за 2025 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности. Предложено утвердить бухгалтерскую отчетность за 2025 год.

5.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Утвердить бухгалтерскую отчетность ТСН «Новинки» за 2025 год».**

5.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **53**, кворум имеется.

5.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 53 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

б) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об утверждении приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования на период II-е полугодие 2026 года – I-е полугодие 2027 года. Утверждение размера, сроков оплаты и пени за просрочку внесения членских взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, за указанный период».

6.1. Проект приходно-расходной сметы на II-е полугодие 2026 года – I-е полугодие 2027 года, документы финансово-экономического обоснования подтверждающие расчеты, размещены на интернет сайте товарищества в разделе «собрание 2026» и информационных стендах 12-го июня 2025 года – не менее чем за семь дней до даты проведения общего собрания, согласно норме пункта 17 статьи 17 «Компетенции общего собрания» Федерального закона №217-ФЗ.

Слушали доклад управляющей Анисимовой Татьяны Александровны о финансово-экономическом обосновании приходно-расходной сметы и о причинах изменения отдельных статей приходно-расходной сметы на II-е полугодие 2026 года – I-е полугодие 2027 года по сравнению со сметой на предыдущий период.

Общему собранию предложены поквартальные сроки оплаты и размер пени за просрочку внесения членского взносов и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

Приходно-расходная смета, расчеты и документы финансово-экономического обоснования прилагаются к настоящему протоколу.

6.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания: **«Утвердить приходно-расходную смету и финансово-экономическое обоснование на период II-е полугодие 2026 года – I-е полугодие 2027 года для расчета членских взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе на общую сумму 1 940 227,00 (Один миллион девятьсот сорок тысяч двести двадцать семь рублей 00 копеек).**

Утвердить размер членского взноса и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе за год на период II полугодие 2026 года – I полугодие 2027 года в размере 2650 (две тысячи шестьсот пятьдесят) руб. за 1 сотку площади земельного участка. Утвердить следующие сроки оплаты: оплату членского взноса и плату для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе производить поквартально, а именно:

- за 3 квартал 2026 года - не позднее 10-го июля 2026 года;
- за 4 квартал 2026 года - не позднее 10-го октября 2026 года;
- за 1 квартал 2027 года - не позднее 10-го января 2027 года;
- за 2 квартал 2027 года - не позднее 10-го апреля 2027 года.

Установить пени за просрочку внесения членских взносов и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

Разместить приходно-расходную смету и расчет квартальной стоимости с учетом площади для каждого участка на информационной доске на территории товарищества и интернет сайте товарищества в разделе «документы»».

6.3. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **56** чел., включая количество лиц, без участия в товариществе, принявших участие в голосовании по данному вопросу. Кворум имеется.

6.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **56** голосов «ПРОТИВ» - **0** голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - **0** голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

7) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об утверждении приходно-расходной сметы на устройство труб для отвода воды на перекрестке 3-й улицы и покрытия дороги из асфальтовой крошки после укладки труб. Утверждение размера, срока оплаты и пени за просрочку оплаты целевых взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на проведение работ».

7.1. Выступила управляющая Анисимова Татьяна Александровна о том, что неоднократно поступают жалобы от собственника участка №33 с вопросом подтопления перекрестка на 3-й улицы и центральной дороги, с просьбой уложить трубу большего диаметра. По данному вопросу был приглашен подрядчик, который нам делал дорогу из асфальтовой крошки, который нам подготовил коммерческое предложение.

7.2. Формулировка вопроса, поставленного на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«1. Утвердить финансово-экономическое обоснование и приходно-расходную смету на устройство труб для отвода воды на перекрестке 3-й улицы и покрытия дороги из асфальтовой крошки после укладки труб на общую сумму 320 104 (Триста двадцать тысяч сто четыре) рубля 00 копеек.**

2. Утвердить размер целевого взноса и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на устройство труб для отвода воды на перекрестке 3-й улицы и покрытия дороги из асфальтовой крошки после укладки труб в размере 3 370 (Три тысячи триста семьдесят) рублей 00 копеек».

7.3. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **56** чел., включая количество лиц, без участия в товариществе, принявших участие в голосовании по данному вопросу. Кворум имеется.

7.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **3** голоса «ПРОТИВ» - **53** голоса «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - **0** голосов

7.5. Формулировка решения по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Решением большинства отказано в утверждении приходно-расходной сметы и целевого взноса на устройство труб для отвода воды на перекрестке 3-й улицы и покрытия дороги из асфальтовой крошки после укладки труб».**

7.6. Внесено предложение отремонтировать полностью центральную улицу асфальтовой крошкой, поскольку дорогу не ремонтировали 5 лет, и дорога приходит в плачевное состояние. Общее собрание попросила управляющую узнать сумму необходимую для проведения ремонта центральной дороги.

8) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об утверждении приходно-расходной сметы на установку автоматического антивандального шлагбаума при въезде и установку системы видеонаблюдения. Утверждение размера, срока оплаты и пени за просрочку оплаты целевых взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на проведение работ».

8.1. Выступила управляющая Анисимова Татьяна Александровна о том, что на прошлогоднем общем собрании в очередной раз был поднят вопрос об установке шлагбаума и поставлен вопрос о том, что к следующему собранию запросить коммерческое предложение на установку шлагбаума и видеокамеры для представления общему собранию и утверждения целевого взноса.

8.2. Формулировка вопроса, поставленного на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«1. Утвердить финансово-экономическое**

обоснование и приходно-расходную смету на установку антивандального автоматического шлагбаума при въезде, установку системы видеонаблюдения и необходимых электромонтажных работ по подключению шлагбаума на общую сумму 308 705 (Триста восемь тысяч семьсот пять) рублей 00 копеек.

2. Утвердить размер целевого взноса и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на установку антивандального автоматического шлагбаума при въезде, установку системы видеонаблюдения и необходимых электромонтажных работ по подключению шлагбаума - без учета пульта для открытия – 3 250 (Три тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек. Стоимость пульта для открытия (по желанию садовода) – 900 (Девятьсот) рублей, целевой взнос с учетом пульта для открытия составляет 4 150 (Четы тысячи сто пятьдесят) рублей 00 копеек».

8.3. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – 56 чел., включая количество лиц, без участия в товариществе, принявших участие в голосовании по данному вопросу. Кворум имеется.

8.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 12 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 44 голосов

8.5. Формулировка решения по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Решением большинства отказано в утверждение приходно-расходную смету на установку антивандального автоматического шлагбаума при въезде, установку системы видеонаблюдения и необходимых электромонтажных работ».

9) Разное, обсуждение, ответы на вопросы садоводов и пр.

Пункт повестки дня «ответы на вопросы садоводов» остался без рассмотрения, так как вопросы были заданы по ходу обсуждения текущего состояния дел в товариществе и утверждения приходно-расходных смет.

Приложения к протоколу:

Приложение №1 Лист регистрации участников общего собрания.

Приложение №2 Выписка из Реестра членов ТСН «Новинки» на начало проведения собрания.

Приложение №3 Утверждённый общим собранием Реестра членов ТСН «Новинки» на 20 июня 2026 год.

Приложение №4 Отчет о работе председателя, управляющей и правления с июля 2025 г. по июнь 2026 г.

Приложение №5 Отчет ревизионной комиссии ТСН «Новинки» за 2025 год.

Приложение №6 Приходно-расходная смета и финансово-экономическое обоснование на период II-е полугодие 2026 года – I-е полугодие 2027 года для членских взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе.

Приложение №7 Проект приходно-расходной сметы на устройство труб для отвода воды и покрытия дороги из асфальтовой крошки (только отрезок дороги, где проведутся работы по укладке труб для отвода воды).

Приложение №8 Проект приходно-расходной сметы на установку антивандального автоматического шлагбаума при въезде, установку системы видеонаблюдения и необходимых электромонтажных работ по подключению шлагбаума.

Председатель собрания _____

Е.Н. Тимонина

Секретарь собрания _____

Л.И. Лебедева

