

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

Дата: «19» июля 2025 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 – 67 чел. Зарегистрировано членов ТСН на собрании – 54 чел., в том числе по доверенности – 25 чел., что составляет 80,6% ($54 \cdot 100 / 67$) 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 №14, собственник земельного участка №17, собственник земельного участка №19, собственник земельного участка №42, собственник земельного участка №49, собственник земельных участков №58, собственник земельного участка №76, собственник земельного участка №77) - 8 чел.

Всего зарегистрировано на собрании – 62 собственника 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 2024 год, оценке работы председателя и правления в 2024 году.
4. Об отчете ревизионной комиссии ТСН «Новинки» за 2024 год, оценке работы ревизионной комиссии.
5. Об утверждении бухгалтерской отчетности за 2024 год.
6. Об утверждении приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования на период II-е полугодие 2025 года – I-е полугодие 2026 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 ремонтные работы на водозаборном узле. Утверждение размера, сроков оплаты и пени за просрочку оплаты целевых взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на проведение ремонтных работ.
8. О выборах председателя и правления ТСН «Новинки» сроком на 2 (два) года.
9. О выборах ревизионной комиссии ТСН «Новинки» сроком на 2 (два) года.
10. Разное, обсуждение: программа социальной газификации, изменение назначения земли, перенос контейнерной площадки, установка автоматического шлагбаума и камер видеонаблюдения, 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 – **54**, кворум имеется.

1.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **54** 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 13.07.2024 г. по 19.07.2025 г.:

- В связи с продажей участка №76 членство предыдущего собственника прекращено. Новый подал заявление на прием в члены товарищества.
- В связи со смертью собственника участка №42 членство в товариществе прекращено с даты смерти.
- В связи со смертью собственника участков №114,115 членство в товариществе прекращено с даты смерти.

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: №14 Рустамова Виктория Валерьевна, №17 Прокопьев Сергей Викторович, №76 Шишова Ольга Владимировна. Утвердить реестр членов ТСН «Новинки» на дату 19.07.2025 года в списочном составе 70 (семьдесят) членов».**

2.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **54**, кворум имеется.

2.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **54** 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 троих принятых в члены товарищества, общее число членов составляет 70 человек. Из 70 членов товарищества, присутствует на собрании 57 чел., что составляет 81,4% ($57 \cdot 100 / 70$) 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 2024 год, оценке работы председателя и правления в 2024 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 2024 по июнь 2025 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 – 57, кворум имеется.

3.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 57 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 2024 год, оценке работы ревизионной комиссии»:

4.1. Версия отчета ревизии за 2024 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 2024 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 2024 год и признать работу ревизионной комиссии по проверке за 2024 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 – 57, кворум имеется.

4.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 57 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

5) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «Об утверждении бухгалтерской отчетности за 2024 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 2024 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 2024 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности. Предложено утвердить бухгалтерскую отчетность за 2024 год.

5.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Утвердить бухгалтерскую отчетность ТСН «Новинки» за 2024 год».**

5.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **57**, кворум имеется.

5.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **57** 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 2025 года – I-е полугодие 2026 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 2025 года – I-е полугодие 2026 года, документы финансово-экономического обоснования подтверждающие расчеты, размещены на интернет сайте товарищества в разделе «собрание 2025» и информационных стендах 05-го июля 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 2025 года – I-е полугодие 2026 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 2025 года – I-е полугодие 2025 года для расчета членских взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе на общую сумму 1 830 400,00 (Один миллион восемьсот тридцать тысяч четыреста 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 2024 года – I полугодие 2025 года в размере 2500 (две тысячи пятьсот) 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 2025 года - не позднее 10-го августа 2025 года;
- за 4 квартал 2025 года - не позднее 10-го октября 2025 года;
- за 1 квартал 2026 года - не позднее 10-го января 2026 года;
- за 2 квартал 2026 года - не позднее 10-го апреля 2026 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 – 62 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» - 62 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 ремонтные работы на водозаборном узле. Утверждение размера, сроков оплаты и пени за просрочку оплаты целевых взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на проведение ремонтных работ»

7.1. Управляющая ТСН «Новинки» Анисимова Татьяна Александровна выступила с докладом о том, что на водозаборном узле необходимо выполнить ряд работ. В мае 2025 года были приглашены специалисты на обследование водозаборного узла, поставлены задачи по ремонтным работам и установки необходимого оборудования для правильной работы насоса.

Представлено коммерческое предложение от ИП Лещинская Н.Г. на сумму 200 555,00 рублей на стоимость материалов и необходимых работ.

Предложено утвердить приходно-расходную смету на ремонтные работы на водозаборном узле на общую сумму 200 555 (Двести тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек, а также целевой взнос и плату для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, в размере 2 100 (Две тысячи сто) рублей для каждого собственника земельного участка. Срок оплаты целевого взноса – не позднее 31.08.2025 г.

7.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания: 1. «Утвердить финансово-экономическое обоснование приходно-расходной сметы и приходно-расходную смету на ремонтные работы на водозаборном узле ТСН «Новинки» на общую сумму на общую сумму 200 555 (Двести тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек.

2. Утвердить размер целевого взноса и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на ремонтные работы на водозаборном узле ТСН «Новинки» в размере 2 100 (Две тысячи сто) для каждого собственника земельного участка.

3. Утвердить срок оплаты целевого взноса и платы для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на ремонтные работы на водозаборном узле ТСН «Новинки» – не позднее 31.08.2025 г.

4. Установить пени за просрочку внесения целевого взноса 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».

7.3. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – 62 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» - 62 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов
РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

8) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «О выборах председателя и правления ТСН «Новинки» сроком на 2 (два) года».

8.1. Управляющая ТСН «Новинки» Анисимова Татьяна Александровна предложила присутствующим на общем собрании членам Товарищества выдвинуть свои кандидатуры в

состав правления и на должность председателя Товарищества. Никто из членов Товарищества, присутствующих на общем собрании, не выдвинул свою кандидатуру в состав правления и на должность председателя. В соответствии с пунктом 6 статьи 16 ФЗ №217-ФЗ - лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества. Поступило предложение избрать на новый срок действующий состав членов правления.

8.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Определить состав правления с 23 сентября 2025 года сроком на 2 (два) года:**

Член ТСН и собственник участка №89 – Лебедева Людмила Ивановна,

Член ТСН и собственник участка №22 – Смирнова Ирина Николаевна,

Член ТСН и собственник участка №41 – Шварцбург Леонид Абрамович,

Член ТСН и собственник участка №36 – Тимонина Елена Николаевна,

Член ТСН и собственник участка №62 – Баранов Николай Николаевич (интересы может представлять по доверенности Баранова Любовь Альфонсовна)».

8.3. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **57**, кворум имеется.

8.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 57 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов.

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

8.5. Поступило предложение избрать на новый срок действующего председателя Тимонину Елену Николаевну.

8.6. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Назначить Тимонину Елену Николаевну на должность председателя ТСН «Новинки» с 23 сентября 2025 года сроком на 2 (два) года. Поручить заключить трудовой договор между ТСН «Новинки» и председателем Тимониной Елене Николаевне секретарю общего собрания Лебедевой Людмиле Ивановне».**

8.7. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **57**, кворум имеется.

8.8. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - 57 голосов «ПРОТИВ» - 0 голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов.

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

8.9. С докладом выступила председатель правления Тимонина Елена Николаевна: **«В связи с загруженностью по основному месту работы прошу заключить со мной договор с частичной занятостью. В связи с большим объемом административно-хозяйственной работы в СНТ заключить трудовой договор с управляющей Анисимовой Татьяной Александровной».**

8.10. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества:

«1. Заключить срочный трудовой договор с Анисимовой Татьяной Александровной в должности главного бухгалтера, с совмещением должности управляющей Товариществом с 23 сентября 2025 года сроком на 2 (два) года;

2. Установить размер фонда оплаты труда по договору, состоящий суммарно из заработной платы управляющего и главного бухгалтера, согласно утвержденной сметы и штатного расписания;

3. Предоставить Анисимовой Татьяне Александровне доверенность на право представления интересов Товарищества в государственных и иных органах по всем вопросам, возникающим в процессе финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Новинки»;

4. Предоставить Анисимовой Татьяне Александровне право первой подписи на платежных и иных финансовых документах ТСН «Новинки», право подписи хозяйственных и иных договоров, актов выполненных работ/ оказанных услуг, накладных на поставку ТМЦ в адрес ТСН «Новинки» без ограничения суммы сделки».

8.11. По данному вопросу имеют право голоса только члены ТСН. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **57**, кворум имеется.

8.12. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **57** голосов «ПРОТИВ» - **0** голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - **0** голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

9) По вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: «О выборах ревизионной комиссии ТСН «Новинки» сроком на 2 (два) года»

9.1. Управляющая ТСН «Новинки» Анисимова Татьяна Александровна предложила присутствующим на общем собрании членам Товарищества, желающим участвовать в работе ревизионной комиссии, выдвинуть свои кандидатуры в члены ревизионной комиссии.

9.2. Поступило предложение избрать с 23 сентября 2025 года сроком на 2 (два) года ревизионную комиссию в составе: Дорофеева Н.В., Каретная Т.С., Сальникова Г.А.

9.3. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Определить состав ревизионной комиссии, действующий с 23 сентября 2025 года сроком на 2 (два) года: Дорофеева Надежда Васильевна, Каретная Татьяна Семеновна, Сальникова Галина Анатольевна».**

9.4. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **57**, кворум имеется.

9.5. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **57** голосов «ПРОТИВ» - **0** голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - **0** голосов.

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

10) Разное, обсуждение: программа социальной газификации, изменение назначение земли, перенос контейнерной площадки, установка автоматического шлагбаума и камер видеонаблюдения, ответы на вопросы садоводов и пр.»

10.1.1. На прошлом общем собрании было обсуждение по переносу контейнерной площадки. Данный вопрос отложен в виду того, что в соответствии с Распоряжение Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области от 28.12.2024 г. №3961-Р «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов для садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ на территории Московской области» установлен годово́й норматив накопления отходов в размере 0,004 м3 за 1 кв. метр общей площади земельного участка. Поскольку меньше норматива все равно не получится оплачивать региональному оператору, то общему собранию предложено перезаключить договор с региональным оператором на вывоз по нормативу с контейнерной площадки деревни Новинки и вообще убрать с территории контейнерную площадку.

10.1.2. Формулировка решения: **«Садоводом предложено подумать по вопросу перезаключения договора с региональным оператором на контейнерную площадку деревни».**

10.2.1. Зимой в общем чате Товарищества затрагивался вопрос изменений категории земли всего массива с «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населённого пункта» с целью получения сельского тарифа на оплату электроэнергии и программы социальной газификации.

В Московской области с 2023 года действует закон № 17/2023-ОЗ, который содержит следующие положения:

1. Товарищество должно иметь общую границу с населенным пунктом, то есть находиться фактически рядом с ним.
2. Его площадь не может быть больше площади населенного пункта (исключение делается для застройки ИЖС).

3. Присоединить к населенному пункту можно только все товарищество целиком по решению общего собрания, а не отдельные участки.
4. Не менее чем на половине участков должны быть построены жилые дома. Тут следует помнить, что жилым считается не любой капитальный дом, а только тот, который соответствует определенным критериям и признан жилым в законном порядке.
5. Территория СНТ должна иметь инфраструктуру, которая соответствует градостроительным нормативам.

Нет смысла принимать решение общего собрания по данному вопросу, поскольку в Товариществе нет 50% зарегистрированных домов с назначением «жилой», а инфраструктура товарищества явно не отвечает градостроительным нормативам.

10.2.2. Формулировка решения: «Общему собранию предложено сделать опрос в общем чате о количестве зарегистрированных жилых домов с назначением «жилой» и опрос о готовности садоводов перевести (зарегистрировать) дома в жилые строения».

10.3.1. Управляющая Анисимова Т.А. пояснила общему собранию, что территория Товарищества не только не соответствует градостроительным нормам, а потихоньку превращается в джунгли из-за высаженных деревьев вдоль границ участков и некошеной травы, регулярно поступаю вопросы от садоводов с жалобами на соседей, а в период майского снегопада по территории товарищества из-за наклоненных деревьев было невозможно проехать ни по одной улице. Управляющая Анисимова Т.А. напомнила, что Уставом товарищество предусмотрены обязанности каждого собственника (пункт 6.5. Устава):

- п.6.5.10. соблюдать строительные, технические, экологические, противопожарные и санитарно-гигиенические и иные требования (правила, нормы и нормативы содержания садоводческих, огороднических, дачных поселков), содержать в надлежащем техническом состоянии и санитарном порядке прилегающие к участку проходы, проезды, инженерные сооружения (линии электропередач, водопровод, заборы и т.п.), проходящие по участку или по границе участка;
- п.6.5.11. не высаживать и не допускать разрастания деревьев и кустарников на внутренних улицах и проездах. Не сужать проезжую часть размещением каких-либо устройств или сооружений.
Правление Товарищества вправе удалять деревья, кустарники и прочие препятствия, сужающие проезжую часть внутренних улиц и проездов.
- п.6.5.12. своевременно проводить спил либо обрезку высокорослых деревьев, растущих непосредственно под линиями электропередач, либо угрожающих падению на провода линий электропередач, а также не допускать приближения веток к проводам линий электропередач на расстояние ближе 3-х (трех) метров.
Для обеспечения безаварийного функционирования и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства правление Товарищества вправе опиливать деревья в пределах минимально допустимых расстояний до их крон, а также вырубать деревья, угрожающие падением.
- п.6.5.13. производить регулярную уборку сухой травы, листвы, веток и другого мусора на земельном участке;
- п.6.5.14. проводить покос травы на земельном участке и на территории, прилегающей к земельному участку со стороны внутренних улиц и проездов (обочина внутренней улицы и/или проезда) на расстоянии не менее 3 (трех) метров от границы земельного участка, принадлежащего собственнику. Высота травяного покрова не может превышать 20 (двадцати) сантиметров.
- п.6.5.15. принимать меры по защите и предотвращению зарастания земельного участка и территории вдоль границы земельного участка многолетней сорной растительностью, деревьями и кустарником, не допускать рост сорняков и особенно борщевика Сосновского.
- п.6.5.16. осуществлять надлежащий уход за садовым участком, не допускать наступления признаков неиспользования земельного участка.
- п.6.5.17. в случае неисполнения собственником земельного участка обязанностей по содержанию земельного участка и территории, прилегающей к земельному участку, перечисленных в пунктах 6.5.12. – 6.5.15. организация проведения работ возлагается на правление Товарищества с учетом положения пункта 7.4. настоящего Устава.

- п.7.4. За нарушение, повлекшее нанесение ущерба имуществу или интересам Товарищества, или его членов, а также за несоблюдение обязанностей по использованию и содержанию земельного участка и территории, прилегающей к земельному участку, указанных в пунктах 6.5.12. – 6.5.15., правление или общее собрание членов Товарищества вправе предупредить нарушителя о недопустимости подобных действий и возможности применения более строгих мер воздействия, а также принять решение о возложении на нарушителя обязанности по возмещению причиненного ущерба.

10.3.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«В срок до 30.09.2025 г. каждому собственнику привести территорию вдоль границ своего участка в надлежащие состояние, а именно спилить деревья и осуществить покос прилегающей территории к участку. Собственникам, которые не приведут территорию вдоль границ своего участка в надлежащие состояния, согласно Устава правление организует проведение необходимых работ с нанятым подрядчиком с последующем перевыставлением суммы произведенных работ на собственника земельного участка».**

10.3.3. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **62** чел., включая количество лиц, без участия в товариществе, принявших участие в голосовании по данному вопросу. Кворум имеется.

10.3.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **62** голосов «ПРОТИВ» - **0** голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - **0** голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

10.4.1. В связи с погодными условиями (сильными ливнями), поступают вопросы подтопления участков. Мелиорация в СНТ — это комплекс мероприятий по отводу лишней воды из товарищества. Для этого роют каналы, закапывают трубы под дорогами, чтобы вода перетекала на другую сторону проезда.

Согласно ст. 23 ФЗ №217 «О ведении гражданами садоводства», в каждом СНТ должен быть проект мелиорации (ливнёвки). Управляющая Анисимова Т.А. пояснила общему собранию, что проекта мелиорации в документах нет, а по факту на всей территории вдоль границ каждого участка канав тоже нет, может изначально при образовании Товарищества они были, но многие посчитали, что они не нужны и засыпали каналы вдоль границ своих участков. Чтобы восстановить мелиорацию Товарищества нужно привлекать квалифицированных замерщиков, которые произведут замеры уклонов с целью разработки проекта и выполнят работы по обустройству мелиорации, но это будет стоить огромных денег, порядка несколько миллионов.

10.4.2. Формулировка решения: **«Собственникам предложено собраться улицами и определить кому из собственников необходимо прокопать каналы вдоль своих участков, поскольку у многих обустроены дренажные каналы, но есть садоводы, которым необходимо прокапать каналы вдоль своих участков для правильного стока ливневых (паводковых) вод».**

10.5.1. Поступают вопросы установки автоматического шлагбаума. Есть смысл ставить только антивандальный шлагбаум с откатным механизмом в сторону, но у нас при въезде нет места для отката стрела, а шлагбаумы другого принципа (поднятие) не надежны (легко ломаются) и имеют свойство замерзать зимой.

Поступило предложение установить автоматические глухие распашные ворота, чтобы чужие не приходили выкидывать мусор в контейнер Товарищества. Управляющая Анисимова Т.А. пояснила общему собранию, что автоматические распашные ворота однозначно будут стоить намного дороже, так как для них нужно два приводных синхронных мотора, при этом механизм будет снаружи и также будет иметь свойства замерзать, а еще под распашные ворота нужна регулярная чистка снега в зимний период.

Также не имеет смысла устанавливать дорогостоящее оборудование без видеонаблюдения, поскольку шлагбаум могут сломать случайно или намерено, а без видеонаблюдения установить виновников невозможно.

Антивандальный шлагбаум с откатным механизмом по сегодняшним ценам будет стоить около 200 000 руб., но к этой стоимости необходимо заложить стоимость подведения

электричества от сторожки до места установки шлагбаума и установку видеонаблюдения. Целевой взнос с каждого собственника будет примерно около 4000-5000 руб.

10.5.2. Формулировка решения, поставленная на голосование по данному вопросу повестки дня общего собрания участников товарищества: **«Предложено в этом году запросить коммерческие предложения на установку антивандального шлагбаума с откатным механизмом, необходимых электромонтажных работ для подключения шлагбаума и установку системы видеонаблюдения. Коммерческое предложение опубликовать в общем чате и провести заочное голосование на утверждение целевого взноса на реализацию проекта».**

10.5.3. Количество участников товарищества, принявших участие в голосовании по данному вопросу повестки дня – **62** чел., включая количество лиц, без участия в товариществе, принявших участие в голосовании по данному вопросу. Кворум имеется.

10.5.4. Итоги голосования по данному вопросу повестки дня:

«ЗА» - **62** голосов «ПРОТИВ» - **0** голосов «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - **0** голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

Приложения к протоколу:

Приложение №1 Лист регистрации участников общего собрания.

Приложение №2 Ведомость подсчета голосов при проведении общего собрания.

Приложение №3 Утверждённый общим собранием Реестра членов ТСН «Новинки» на 19 июля 2024 год.

Приложение №4 Отчет о работе председателя, управляющей и правления с июля 2024 г. по июнь 2025 г.

Приложение №5 Отчет ревизионной комиссии ТСН «Новинки» за 2024 год.

Приложение №6 Приходно-расходная смета и финансово-экономическое обоснование на период II-е полугодие 2025 года – I-е полугодие 2026 года для членских взносов и платежей для собственников земельных участков, ведущих садоводство без участия в Товариществе.

Приложение №7 Приходно-расходной сметы на ремонтные работы на водозаборном узле.

Председатель собрания



Е.Н. Тимонина

Секретарь собрания



Л.И. Лебедева

