

ПРОТОКОЛ № 10
ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОЧНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ (далее – ОСС)
СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТСН «РАЗДОЛЬЕ» (далее – ТСН)

Московская область, Клинский район,
дер. Богаиха, д.1

"24" ноября 2024 года

Форма проведения: очная

Присутствовали собственники участков ТСН – 36 человек, в т.ч.:

1) **Члены ТСН – 33 человека, в т.ч.:**

Лично – 17 (участки: 87, 40, 3, 43, 52, 1, 70/71, 23/29, 82, 34, 93, 35, 37, 65, 62/63, 66, 45/46);

По доверенности – 16 (участки: 39, 75, 53, 73/74, 2, 13, 14, 22, 15, 83, 24, 9, 20, 19, 67, 58).

2) **Без членства в ТСН – 3 человек, в т.ч.:**

Лично – 1 (участки: 131);

По доверенности – 2 (87А, 28).

Список участников приведен в Приложении №1 к настоящему Протоколу на 6 листах, доверенности прилагаются.

Всего членов ТСН к началу собрания – 51 человек, из них 33 человека присутствует на собрании.

Члены ТСН, присутствующие на ОСС, составляют более 50% (пятидесяти процентов) общего числа членов Товарищества.

Кворум для принятия решений имеется.

Место проведения собрания: Российская Федерация, Московская обл., Клинский район, дер.Богаиха, д.1 (въезд в ТСН «Раздолье»)

Время проведения собрания: 12:00-14:00

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор секретаря и председателя собрания ТСН.
2. Выбор счетной комиссии собрания ТСН.
3. Исключение граждан из числа членов ТСН по основаниям согласно Устава ТСН.
4. Доведение до собственников земельных участков в границах ТСН (далее – собственников ТСН) информации в отношении дорог 1-й и 2-й очередей, а также иных земель в границах ТСН. Обсуждение позиции собственников ТСН в отношении указанных земельных участков в целях оперативного решения вопроса в интересах собственников ТСН (сервитут/приобретение/иное).
5. Утверждение Изменения №1 к финансово-экономическому обоснованию сметы ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025).
6. Утверждение Изменения №1 к смете ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025).
7. Утверждение Изменения №1 к годовому размеру взносов / платы лиц, ведущих садоводство без участия в ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025).
8. Прочие вопросы по хозяйственным вопросам.

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:

1. Выбор Секретаря Собрания и Председателя Собрания

По первому вопросу повестки дня поступили предложения по следующим кандидатурам с их согласия:

Секретарь Собрания – Магдий Ольга Александровна (уч 23/29);

Председатель Собрания - Васильев Вячеслав Вячеславович (уч 45/46), Председатель Товарищества

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Избрать Васильева Вячеслава Вячеславовича - Председателем Собрания, Магдий Ольгу Александровну – Секретарем Собрания.

2. Выбор счетной комиссии

По второму вопросу повестки дня поступило предложение вынести на голосование кандидатуру Магдий Ольги Александровны (уч.23/29) с ее согласия, являющуюся Секретарем настоящего собрания.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Избрать счетную комиссию в лице Магдий Ольги Александровны, которая является Секретарем собрания с правом подсчета голосов.

3. Исключение граждан из числа членов ТСН по основаниям согласно Устава ТСН.

По третьему вопросу повестки дня Правление ТСН сообщило об отсутствии данных об утрате членами ТСН права собственности на земельные участки в границах ТСН. Указанный вопрос на голосование не выносился в связи с отсутствием предмета голосования.

4. Доведение до собственников земельных участков в границах ТСН (далее – собственников ТСН) информации в отношении дорог 1-й и 2-й очередей, а также иных земель в границах ТСН. Обсуждение позиции собственников ТСН в отношении указанных земельных участков в целях оперативного решения вопроса в интересах собственников ТСН (сервитут/приобретение/иное).

По четвертому вопросу повестки дня:

Выслушали доклад Председателя Товарищества Васильева В.В., который:

4.1. Выступил с предложением приобретения земель в границах ТСН, а именно:

- дорога - к.н. 50:03:0060480:1117 (площадь 32 370 кв.м., кад. стоимость 12 618 473,40 руб.);

- дорога – к.н. 50:03:0060480:1172 (площадь 48 965 кв.м., кад. стоимость 18 697 285,25 руб.);

- стоянка – к.н. 50:03:0060480:1189 (площадь 718 кв.м., кад. стоимость 382 507,32 руб.);

4.2. Сообщил, что указанные в п.4.1 настоящего Протокола земельные участки продаются собственником земель как единый лот (собственник отказался рассматривать возможность продажи земель по отдельности) и будут являться землями общего пользования (далее – ЗОП) для собственников ТСН;

4.3. Довел до сведения присутствующих на ОСС обязанности уплаты ТСН земельного налога в случае приобретения ТСН земельных участков. Одновременно жители провели обсуждение относительно процентной ставки земельного налога;

4.4. Озвучил предложение о цене покупки указанных в п.4.1 настоящего Протокола земельных участков в размере 550 000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, при том, что указанные участки на дату собрания выставлены в интернете по цене 9 000 000 руб., и 2 000 000 руб. При этом, в процессе согласования с собственником земель цены сделки (в целях минимизации цены договора), собственник земель запросил при указанной цене договора, согласовать невзимание взносов с других его 11 (одиннадцати) участков в границах ТСН, которые были приобретены им одним лотом с дорогами ТСН, на период владения им участками (до их перепродажи), но не позднее 28.06.2026г. Указанное условие в отношении взносов предложено зафиксировать Гарантийным письмом;

4.5. Сообщил, что при заключении договора купли-продажи земельных участков, ТСН понесет расходы по регистрации сделки и поделился порядком действий от заключения договора купли-продажи с нотариальным сопровождением сделки до регистрации перехода права собственности на земельные участки;

4.6. Предложил после покупки ЗОП, осуществить межевание дорог с тем, чтоб при подтверждении жителями желания разделения ТСН на два поселка (1-я очередь и 2-я очередь) на следующем очередном ОСС, документация ТСН была максимально подготовлена к процедуре, а также в целях передачи сетей ТСН в Россети (выделение отдельного кадастрового номера участка под трансформатором), а также предложил осуществить на 2-й очереди разметку дорог на местности для того, чтоб обозначить их четкие границы (как стартовый этап подготовки к ремонту дорог).

Жители провели обсуждение и обмен мнениями.

Вопрос покупки земельных участков, указанных в п.4.1 по цене согласно п.4.4 настоящего Протокола и согласно предложенных Правлением ТСН процедур, вынесено на голосование:

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

1. Приобрести в собственность ТСН «Раздолье» земельные участки общего назначения, указанные в п.4.1 настоящего Протокола, относящиеся к имуществу общего пользования за 550 000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

2. Предоставить продавцу земельных участков Гарантийное письмо о невзимании взносов с других его 11 (одиннадцати) участков в границах ТСН, которые были приобретены им одним лотом с дорогами ТСН, на период владения им участками (до их перепродажи), но не позднее 28.06.2026г.
3. Осуществить нотариальное сопровождение заключения договора купли-продажи с использованием депозитного счета для расчетов по договору.
4. Поручить нотариусу оформление регистрации перехода права собственности на земельные участки в Росреестре.
5. Выполнить межевание дорог ТСН и разметку дорог 2-й очереди ТСН на местности.
6. Ответственным за заключение договора купли-продажи, регистрацию перехода права собственности на земельные участки, межевание, разметку дорог и все сопутствующие действия назначить Председателя Товарищества Васильева В.В.

5. Утверждение Изменения №1 к финансово-экономическому обоснованию сметы ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025).

По пятому вопросу повестки дня выступил Васильев В.В. и сообщил, что в связи с принятым решением о покупке ЗОП, необходимо дополнить финансово-экономическое обоснование (далее – ФЭО) к смете на 2024-2025 (период с 01.05.2024-30.04.2025) новой статьей расходов Целевых взносов (далее – дополнительных взносов), а именно: статьей №33 «Приобретение земельных участков к.н.: 50:03:0060480:1117, 50:03:0060480:1172, 50:03:0060480:1189 (срок погашения целевого взноса по статье №33 до 31.12.2024)», которая будет подлежать включению в квитанции отдельной строкой со сроком уплаты взноса не позднее 31.12.2024. Указанный срок оплаты вызван тем, что необходимо в короткие сроки собрать сумму для заключения и регистрации договора купли-продажи земельных участков, указанных в 4.1 настоящего Протокола. Исходя из расчетной на дату настоящего ОСС стоимости плановых расходов на мероприятия, указанные в Разделе 4 настоящего Протокола, сумма дополнительного взноса с участка может составить порядка 5,000 руб. Однако, в связи с отсутствием данных обо всех собственниках ТСН (а именно, со 2-й очереди), что помещает оперативному сбору средств по статье №33 сметы, вынесено на обсуждение жителей определение суммы дополнительного взноса с каждого участка, но не менее 5,000 руб.

Жители предложили увеличить дополнительный взнос с каждого участка в ТСН, а в случае остатка неизрасходованных средств по статье №33 после выполнения всех запланированных мероприятий, Правлению отчитаться перед собственниками о произведенных расходах с тем, чтоб жители решили на какие цели использовать остаток собранных средств по указанной статье №33 ФЭО, сметы.

Правление ТСН дополнительно предложило присутствующим на ОСС следующее: после приобретения ЗОП, статьи №№28, 30-32 предлагается оставить в разделе сметы "целевые взносы" в целях оптимизации расходов на бухгалтерское обслуживание (во избежание перерасчета взносов по статьям и разделам сметы с 01.05.2024г.).

Дополнительно зафиксировано следующее:

- На дату подготовки ФЭО, предыдущее Правление ТСН не передало полный архив документов, информацию, реестр собственников ТСН, доступ к сайту ТСН, электронной почте ТСН. Данные в процессе розыска;
- Реестр собственников ведется и пополняется действующим Правлением ТСН на основе данных публичной кадастровой карты, а также данных и документов, полученных от собственников ТСН из иных официальных источников (Реестр содержит кадастровые номера и сотки по участкам. Реестр находится в работе Правления в целях розыска всех собственников и формирования архива данных по ним);
- Правлению известна лишь малая часть собственников 2-й очереди ТСН. 2-я очередь в большей части не освоена (это поле, где нет заборов, не видна по местности планировка улиц), соответственно, отсутствует взаимодействие с рядом собственников, ввиду их неизвестности).

Участники собрания обсудили доведенную Правлением ТСН информацию, Изменение №1 к ФЭО расходной части сметы, представленное к ОСС и предложили увеличить сумму дополнительного взноса с участка до 7,000 (семи тысяч) руб. 00 коп. со сроком оплаты взноса по статье №33 сметы, не позднее 31.12.2024г.

Вынесено на голосование:

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

1. Ввести ФЭО статью №33 «Приобретение земельных участков к.н.: 50:03:0060480:1117, 50:03:0060480:1172, 50:03:0060480:1189 (срок погашения целевого взноса по статье №33 до 31.12.2024), включая нотариальное оформление, межевание, разметка дорог 2-й очереди на местности и т.д.» и

утвердить сумму дополнительного взноса с участка по статье №33 в размере 7,000 (семь тысяч) руб. 00 коп.

2. Утвердить Изменение №1 к ФЭО в новой редакции (откорректировано на ОСС 24.11.2024 по решению №1 настоящего раздела Протокола).
3. Обязать Правление отчитаться перед собственниками о произведенных расходах по статье №33 ФЭО к следующему очередному ОСС. В случае остатка неизрасходованных средств по статье №33 после выполнения всех запланированных мероприятий (покупка ЗОП, межевание, разметка дорог на 2-й очереди и т.д.), вынести на обсуждение жителей решение на какие цели использовать остаток собранных средств по указанной статье №33 ФЭО, сметы.

6. Утверждение Изменения №1 сметы ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025)

По шестому вопросу повестки дня вынесли на голосование утверждение Изменения №1 приходно-расходной сметы ТСН со следующими суммами расходной части:

Членские взносы 3 920 801,00 руб. (без изменений);

Целевые взносы 2 9568 000,00 руб. (увеличено на 1 610 000 руб. – введена ст.№33 сметы);

Общая стоимость расходов 6 888 801,00 руб. (увеличено на 1 610 000 руб. – введена ст.№33 сметы).

При приобретении земельных участков, указанных в статье №33 ФЭО к смете 2024-2025, статьи №№28, 30-32 сметы предлагается оставить в разделе сметы "целевые взносы" в целях оптимизации расходов на бухгалтерское обслуживание (во избежание перерасчета взносов по статьям сметы с 01.05.2024).

Вынесено на голосование:

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Утвердить Изменение №1 к смете ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025).

7. Утверждение Изменения №1 к годовому размеру взносов / платы лиц, ведущих садоводство без участия в ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025)

По седьмому вопросу повестки дня вынесены на голосование новые тарифы членских и целевых взносов для членов ТСН «Раздолье» (платы лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе), применяемые в период с **01.05.2024-30.04.2025** в размере с сотки в год:

- 7.1. без изменений (ежемесячная расчетная величина от количества соток):

	Членский взнос, руб. за сотку в год	Целевой взнос, руб. за сотку в год
Участки 1-ой очереди	1 640,93	551,92
Участки 2-ой очереди	1 079,74	406,08

- 7.2. без изменений (ежемесячная фиксированная величина с участка):

- взимание платы с количества участков и включением в квитанции отдельной строкой/оплатой по отдельной квитанции в размере 314,47 руб./мес с участка по перечню к ст.№14 сметы за вывоз мусора и 625 руб./мес с участка по перечню к ст.№31 уборка снега;

- 7.3. ввести изменение (разовая фиксированная величина с участка):

- дополнительный разовый фиксированный целевой взнос (взимание платы с лиц, ведущих индивидуальное хозяйство/не членов ТСН) с каждого участка в границах ТСН (за исключением участков продавца ЗОП) с включением в квитанции отдельной строкой/оплатой по отдельной квитанции в размере 7 000 руб. с участка сроком оплаты не позднее 31.12.2024г.

Вынесено на голосование:

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

1. Оставить без изменений годовые размеры членских и целевых взносов в ТСН на годовой период 2024-2025 (с 01.05.2024-30.04.2025) согласно указанных сумм и порядка начисления/оплат согласно п.7.1, 7.2 настоящего Протокола;
2. Утвердить дополнительный разовый фиксированный целевой взнос (взимание платы с лиц, ведущих индивидуальное хозяйство/не членов ТСН) с каждого участка в границах ТСН (за исключением участков продавца ЗОП) с включением в квитанции отдельной строкой/оплатой по отдельной квитанции в размере 7 000 руб. с участка сроком оплаты не позднее 31.12.2024г.

8. Прочие вопросы по хозяйственным вопросам

Вопросы отсутствовали. На голосование не выносилось.

Председатель общего собрания Васильев В.В. сообщил, что подсчет голосов осуществлялся счетной комиссией в лице Секретаря собрания; лица, принявшие участие в общем собрании и зарегистрированные для участия в общем собрании (члены ТСН, а также лица, ведущие индивидуальное хозяйство/не члены ТСН), проголосовали путем проведения открытого очного голосования; решения общего собрания, принятые в установленном 217-ФЗ порядке, являются обязательными для всех собственников земельных участков ТСН «Раздолье», в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании; все вопросы повестки дня внеочередного очного общего собрания ТСН рассмотрены, решения по ним оглашены; и объявил внеочередное/очное общее собрание закрытым.

Председатель Собрания



Васильев Вячеслав Вячеславович

Секретарь Собрания с правом подсчета голосов



Магдий Ольга Александровна

Приложение №1 к настоящему Протоколу:

Список собственников ТСН «Раздолье» к Протоколу собрания 24.11.2024 с подписями лиц, присутствовавших при проведении собрания на 6 (шести) листах.