

**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:**

<b>За:</b>	<b>единогласно</b>
<b>Против:</b>	-
<b>Воздержался:</b>	-
<b>Решение принято.</b>	

**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:**

<b>За:</b>	<b>единогласно</b>
<b>Против:</b>	-
<b>Воздержался:</b>	-
<b>Решение принято.</b>	

**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:**

<b>За:</b>	<b>единогласно</b>
<b>Против:</b>	-
<b>Воздержался:</b>	-
<b>Решение принято.</b>	

**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:**

<b>За:</b>	<b>единогласно</b>
<b>Против:</b>	-
<b>Воздержался:</b>	-
<b>Решение принято.</b>	

**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:**

<b>За:</b>	<b>единогласно</b>
<b>Против:</b>	-
<b>Воздержался:</b>	-
<b>Решение принято.</b>	

#### **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:**

<b>За:</b>	<b>единогласно</b>
<b>Против:</b>	-
<b>Воздержался:</b>	-
<b>Решение принято.</b>	

#### **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.