

Протокол № 8 от 20.12.2020

Общего собрания

членов Товарищества собственников недвижимости «Яхрома-СБ» и
собственников земельных участков, расположенных на территории
ТСН «Яхрома-СБ», не являющихся членами ТСН
(далее – Общее собрание, Общее собрание ТСН «Яхрома-СБ»)

Дата проведения очной части собрания - 28.11.2020

Место проведения очной части собрания - Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, ул. Светлая, детская площадка.

Дата проведения (дата окончания подсчета голосов) - 18.12.2020

Дата начала голосования – 28.11.2020.

Дата окончания голосования – 14.12.2020.

Дата составления протокола - 20.12.2020.

Место проведения (адрес приема предложений от участников собрания, адрес приема бюллетеней и иной переписки, а также адрес подсчета голосов и хранения документов): Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, ул. Светлая, административное здание.

Председатель собрания:

Председатель Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашина Елена Ивановна, собственник земельного участка № 11

Секретарь собрания:

Красовская Марина Анатольевна, собственник земельного участка № 57

Счетная комиссия в составе:

- Захаров Сергей Иванович, собственник земельного участка № 43
- Маршуков Владимир Валентинович, собственник земельного участка № 67
- Исмаилов Тейноб Гаджи Оглы, собственник земельного участка № 75

На основании подп. 2 п. 5, п. 5.1, п. 6, подп. 1 п. 10 Постановления Губернатора МО от 12.03.2020 г. № 108-ПП «О введении в Московской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и некоторых мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-2019) на территории Московской области» в ситуации введенного режима повышенной готовности ТСН «Яхрома-СБ» провело очную часть собрания на открытом воздухе, с соблюдением социальной дистанции, все участники собрания обеспечены масками и перчатками. В ходе очной части собрания слушали председателя ТСН «Яхрома-СБ» Николашину Е.И. относительно оформления недвижимого имущества, в том числе, земельного участка, находящегося в общем пользовании членов ТСН.

Однако ввиду отсутствия кворума, принято решение провести собрание путем письменного опроса всех участников.

Таким образом, на основании п. 8.5. Устава **внеочередное общее собрание ТСН «Яхрома-СБ» проведено в очно-заочной форме.**

Собрание проведено по инициативе – Правления ТСН «Яхрома-СБ», в составе:

- Николашина Елена Ивановна, земельный участок № 11
- Николашин Михаил Викторович, земельный участок № 11
- Красовская Марина Анатольевна, земельный участок № 57
- Баутин Александр Михайлович, земельный участок № 64
- Юрченко Дмитрий Евгеньевич, земельный участок № 25

Рекомендуемая повестка дня, а также материалы общего собрания, дата его проведения, обращение к членам и собственникам ТСН с просьбой направлять свои вопросы и предложения по повестке дня и по существу поставленных вопросов, опубликовано на веб-сайте www.yakhroma-sb.ru 09.11.2020.

Инициаторы собрания за четырнадцать дней до даты проведения очной части собрания уведомили членов ТСН/собственников земельных участков, расположенных на территории ТСН, о проведении Общего собрания путем вручения каждому члену ТСН/собственнику земельного участка, расположенного на территории ТСН, уведомления под расписку, посредством почтового отправления электронной почтой, а также почтовым отправлением на почтовый адрес собственника. В указанных уведомлениях содержалась ссылка на публикацию материалов собрания на официальном сайте ТСН «Яхрома-СБ».

Поступило обращение от собственника участка № 118 Егоровой А.Р. вынести на голосование вопрос о частичном демонтаже сооружений на игровой площадке, в связи с ошибочной разметкой границ (межевания). Других предложение не поступало.

Правлением была скорректирована повестка Общего собрания, и окончательная повестка 17.11.2020 была размещена на информационных стендах на игровой площадке, в административном здании, опубликовано на веб-сайте www.yakhroma-sb.ru, а также в группе мессенджера What'sApp Товарищества Дача_Яхрома_СБ.

Бюллетени (решения собственников) были направлены каждому члену ТСН/собственнику земельного участка, расположенного на территории ТСН, электронной почтой, либо вручены лично под расписку на очной части собрания и после окончания очной части за шестнадцать дней до даты приема бюллетеней.

Реестр бюллетеней, копии писем, направленных электронной почтой, прилагаются к данному протоколу.

На дату проведения собрания установлено, что количество лиц, имеющих право принимать участие в Общем собрании в качестве членов ТСН «Яхрома-СБ» /собственников земельных участков, расположенных на территории ТСН, составляет 101 человек, которые являются собственниками недвижимости общей площадью 117 634 кв.м, что составляет 128,5 голосов (100% голосов).

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие (лично или через представителя) лица, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В Общем собрании ТСН «Яхрома-СБ», приняли участие (лично или через представителя) 86 человек (лист регистрации бюллетеней прилагается), владеющие недвижимостью общей площадью 99 377 кв. м, что составляет 101 голосов, то есть 83,85

процентов от общего числа голосов. Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня Общего собрания:

1. Избрание секретаря общего собрания;
2. Избрание председателя общего собрания;
3. Избрание членов счетной комиссии общего собрания;
4. Презентация сайта, созданного для информирования о жизнедеятельности ТСН, регистрации личных кабинетов для заочного голосования, оплаты текущих платежей онлайн, обсуждение возникающих вопросов и т.д.;
5. Утверждение вопроса о проведении голосований на базе сайта ТСН www.yakhroma-sb.ru;
6. Оформление права собственности на земельный участок общего назначения ТСН «Яхрома-СБ» и избрание лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
7. Оформление прав на газопровод ТСН «Яхрома-СБ» и утверждение списка физических лиц-инвесторов.
8. Оформление прав на водонапорную башню, ВЗУ, ЛЭП, КПП.
9. Утверждение Сметы доходов и расходов на 2021г.;
10. Утверждение Целевого взноса на проведенный ремонт и модернизацию КТП 356, КТП 357;
11. Утверждение стоимости подключения к электрическим сетям ТСН «Яхрома-СБ» на 2021год;
12. Утверждение Целевого взноса на оформление ЗОП и ОИ. Судебные издержки, юридические консультации, пошлины;
13. Утверждение Целевого взноса (возмещение) средств на размер расходов по ремонту и модернизации водонапорной башни, аварийного ремонта ВЗУ;
14. Утверждение Инвестиционного взноса при подключении к водопроводу ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год;
15. Утверждение Инвестиционного взноса при подключении к газопроводу ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год;
16. Утверждение Ревизионного отчета за 2018 год;
17. Утверждение Ревизионного отчета за 2019 год;
18. Утверждение Финансового Отчета Председателя правления, об исполнении сметы за период 2019 год;
19. Утверждение демонтажа, монтажа (перенос) ряда строений на детской площадке, а именно: беседки, песочницы, детской горки, лавочки для отдыха.

По первому вопросу:

Избрание секретаря общего собрания ТСН «Яхрома-СБ».

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать секретарем общего собрания ТСН «Яхрома-СБ» Красовскую Марину Анатольевну.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: по первому вопросу «Избрание секретаря общего собрания ТСН «Яхрома-СБ» – избрать секретарем общего собрания Красовскую Марину Анатольевну.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
95426,1	96%	0	0	3951	4%

По второму вопросу:

Избрание председателя общего собрания ТСН «Яхрома-СБ».

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать председателем общего собрания ТСН «Яхрома-СБ» Николашину Елену Ивановну.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: по второму вопросу «Избрание председателя общего собрания ТСН «Яхрома-СБ» – избрать председателем общего собрания Николашину Елену Ивановну.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
99377,0	100%	0	0	0	0

По третьему вопросу:

Избрание счетной комиссии общего собрания ТСН «Яхрома-СБ».

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать членами счетной комиссии общего собрания ТСН «Яхрома-СБ»

- Захаров Сергей Иванович, собственник земельного участка № 43
- Маршуков Владимир Валентинович, собственник земельного участка № 67
- Исмаилов Тейюб Гаджи Оглы, собственник земельного участка № 75

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: по третьему вопросу «Избрание счетной комиссии общего собрания ТСН «Яхрома-СБ» – избрать членами счетной комиссии общего собрания ТСН «Яхрома-СБ»

- Захаров Сергей Иванович, собственник земельного участка № 43

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
81031,0	81,5%	0	0	18346,0	18,5%

- Маршуков Владимир Валентинович, собственник земельного участка № 67

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
81031,0	81,5%	0	0	18346,0	18,5%

- Исмаилов Тейюб Гаджиевич Оглы, собственник земельного участка № 75

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших

80111,0	80,6%	920,0	0,9%	18346,0	18,5%
---------	-------	-------	------	---------	-------

По пятому вопросу:

Утверждение вопроса о проведении голосований на базе сайта ТСН www.yakhroma-sb.ru.

ПРЕДЛОЖЕНО: Разрешить Правлению организовать на базе сайта www.yakhroma-sb.ru проведение онлайн голосований. Регламент проведения онлайн голосований опубликован на сайте ТСН "Яхрома-СБ". Приложение № 1 (Регламент проведения онлайн голосования).

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Разрешить Правлению организовать на базе сайта www.yakhroma-sb.ru проведение онлайн голосований.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
92666,0	93,2%	3031,0	3,1%	3680,0	3,7%

По шестому вопросу:

Оформление права собственности на земельный участок общего назначения ТСН «Яхрома-СБ» и избрание лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

ДОКЛАД Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны.

В настоящее время в фактическом владении и пользовании ТСН «Яхрома-СБ» находится земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183, на котором расположены дороги, газо- и водопровод, а также иное имущество общего пользования ТСН «Яхрома-СБ». Данный земельный участок относится к государственной (муниципальной) собственности.

09.09.2020 г. нами подано заявление в Росреестр о государственной регистрации права собственности ТСН «Яхрома-СБ» на данный земельный участок. Однако согласно Уведомлению о приостановлении государственной регистрации прав от 22.09.2020 г., регистрация была приостановлена в связи с отсутствием у ТСН «Яхрома-СБ» оснований приобретения права собственности. При этом государственный регистратор предложил собственникам недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» оформить право общей долевой собственности на данный земельный участок на основании п. 4 ст. 24 ФЗ РФ от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Согласно данной норме земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. Предоставление земельного участка общего назначения в указанном случае может осуществляться по заявлению лица,

уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества.

Если Общее собрание согласно оформить земельный участок в общую долевую собственность собственников недвижимости ТСН, ему необходимо принять соответствующее решение, а также избрать лицо, уполномоченное на подачу соответствующего заявления в Росреестр.

Существует второй вариант – выкуп или аренда земельного участка согласно статьям 39.3, 39.6. ЗК РФ на торгах. Оснований для приобретения права на земельный участок без торгов не имеется. Учитывая, что цена земельного участка для выкупа неадекватно высока, ТСН «Яхрома-СБ» могло бы подать заявление в местную администрацию о проведении аукциона на право заключения договора аренды.

В случае, если мы не будем ничего делать, может возникнуть вопрос о правомерности строительства и принудительном сносе ограждения, сторожки, или вопрос о передаче данного земельного участка в собственность или аренду третьему лицу, которое в дальнейшем может требовать установления платного сервитута за использование (проезд, проход) нами этой земли.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Вариант 1. Оформить земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183 в общую долевую собственность собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ», с определением размера долей согласно приложенному Расчету размера долей в праве общей долевой собственности.

Избрать Николашину Елену Ивановну, 17.07.1974, жен, паспорт гражданина Российской Федерации серия 4519, номер 397398, выдан 05.10.2019, ГУ МВД РОССИИ ПО Г, МОСКВЕ, код подразделения 770-073, зарегистрированную по адресу Россия, 115573, г. Москва, ул. Мусы Джалиля, д.34, корп.1, кв.40 лицом, уполномоченным на оформление земельного участка с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенного по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ» в общую долевую собственность собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ».

Поручить Николашиной Елене Ивановне в установленном законом порядке зарегистрировать право общей долевой собственности собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» на земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенный по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ», для чего:

быть представителем собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» во всех государственных и муниципальных органах, организациях и учреждениях, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, а также любых отделах и иных подразделениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, МФЦ, Комитете по Земельным Ресурсам и Землеустройству, Земельной комиссии, ФГУ «Земельная кадастровая палата», Управлении Роснедвижимости, ТО, КУГИ, КУМИ, ИФНС, органах местного самоуправления, органах по градостроительству и архитектуре, органах технического надзора, санитарно-эпидемиологических органах, органах пожарного надзора, органах технической инвентаризации, Администрации, муниципальных образованиях, и других

соответствующих организациях и учреждениях, по вопросу регистрации права общей долевой собственности собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» на земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенный по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ»; во исполнение данного поручения подавать заявления о государственной регистрации, расписываться на любых необходимых документах, с правом подавать, получать и подписывать разного рода справки, заявления и иные документы, уплачивать следуемые сборы и госпошлины, расписываться и выполнять иные действия и формальности, связанные с данным поручением.

Вариант 2. Подать заявление о предоставлении ТСН «Яхрома-СБ» в аренду (на торгах) земельного участка с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенного по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ», для чего обратиться на портал Госуслуги Московской области или в МФЦ. Иных предложений не поступало.

РЕШИЛИ: по шестому вопросу «Оформление права собственности на земельный участок общего назначения ТСН «Яхрома-СБ» и избрание лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)».

Оформить земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183 в общую долевую собственность собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ», с определением размера долей согласно приложенному Расчету размера долей в праве общей долевой собственности.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
88516,0	89,1%	5801,0	5,8%	5060,0	5,1%

РЕШИЛИ: Избрать Николашину Елену Ивановну, 17.07.1974, жен, паспорт гражданина Российской Федерации серия 4519, номер 397398, выдан 05.10.2019, ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ, код подразделения 770-073, зарегистрированную по адресу Россия, 115573, г. Москва, ул. Мусы Джалиля, д.34, корп.1, кв.40 лицом, уполномоченным на оформление земельного участка с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенного по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ» в общую долевую собственность собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ».

Поручить Николашиной Елене Ивановне в установленном законом порядке зарегистрировать право общей долевой собственности собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» на земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенный по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ», для чего:

быть представителем собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» во всех государственных и муниципальных органах, организациях и учреждениях, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, а также любых отделах и иных подразделениях Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, МФЦ, Комитете по Земельным Ресурсам и Землеустройству, Земельной комиссии, ФГУ «Земельная кадастровая палата», Управлении Роснедвижимости, ТО, КУГИ, КУМИ, ИФНС, органах местного самоуправления, органах по градостроительству и архитектуре, органах технического надзора, санитарно-эпидемиологических органах, органах пожарного надзора, органах технической инвентаризации, Администрации, муниципальных образованиях, и других соответствующих организациях и учреждениях, по вопросу регистрации права общей долевой собственности собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» на земельный участок с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенный по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ»; во исполнение данного поручения подавать заявления о государственной регистрации, расписываться на любых необходимых документах, с правом подавать, получать и подписывать разного рода справки, заявления и иные документы, уплачивать следуемые сборы и госпошлины, расписываться и выполнять иные действия и формальности, связанные с данным поручением.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
89436,0	90,1%	5801,0	5,8%	4140,0	4,2%

По седьмому вопросу:

Оформление прав на газопровод ТСН «Яхрома-СБ» и утверждение списка физических лиц-инвесторов.

ДОКЛАД Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны, которая сообщила следующее.

Согласно ТУ на газификацию № 1730-28/17 от 15.08.2005 г. и письму от 02.12.2005 г. застройщиком газопровода низкого давления, обслуживающего ТСН «Яхрома-СБ», являлось ныне ликвидированное ТСЖ «Яхрома-СБ», при этом существовала группа инвесторов, перечисленных в инвестиционном контракте и некоторых решениях ТСЖ и ТСН.

Газопровод относится к объектам недвижимого имущества, право собственности на который подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. По предварительной информации инвесторы, которые за счет своих личных денежных средств построили газопровод низкого давления/ компенсировали стоимость его строительства, могут зарегистрировать право общей долевой собственности на него.

Список таких физических лиц-инвесторов опубликован и предлагается к утверждению Общим собранием. Также необходимо обратиться в специализированную организацию для подготовки пакета документов с целью постановки газопровода низкого давления на кадастровый учет и регистрации прав на него.

ПРЕДЛОЖЕНО:

- Утвердить список физических лиц-инвесторов.
- Обратиться в ООО «Спектр-газ» (подрядчик при строительстве газопровода) или АО «Мособлгаз» с целью получения дополнительной информации о возможностях по

подготовке пакета документов для постановки на кадастровый учет и регистрации прав на газопровод. В случае, если указанные организации не занимаются соответствующим видом деятельности, обратиться в любую организацию, осуществляющую оформление документов кадастрового учета, а также документов о собственности на газопроводы на территории Дмитровского района Московской области.

По итогам данной работы провести в 2021 году общее собрание, которым утвердить объем денежных затрат, необходимых для постановки на кадастровый учет и оформление права общей долевой собственности на газопровод.

Иных предложений не поступало.

РЕШИЛИ: утвердить список физических лиц-инвесторов. Приложение №6 (Список инвесторов Газового фонда по состоянию на 28.11.2020г.)

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
89798,0	90,4%	3031,0	3,1%	6548,0	6,6%

РЕШИЛИ: Обратиться в ООО «Спектр-газ» (подрядчик при строительстве газопровода) или АО «Мособлгаз» с целью получения дополнительной информации о возможностях по подготовке пакета документов для постановки на кадастровый учет и регистрации прав на газопровод. В случае, если указанные организации не занимаются соответствующим видом деятельности, обратиться в любую организацию, осуществляющую оформление документов кадастрового учета, а также документов о собственности на газопроводы на территории Дмитровского района Московской области.

По итогам данной работы провести в 2021 году общее собрание, которым утвердить объем денежных затрат, необходимых для постановки на кадастровый учет и оформление права общей долевой собственности на газопровод.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
87488,0	88%	3951,0	4%	7938,0	8%

По восьмому вопросу:

Оформление прав на водонапорную башню, скважину на воду, ЛЭП, расположенным по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ»

ДОКЛАД Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны, которая сообщила следующее.

Водонапорная башня, скважина на воду, ЛЭП, имеющиеся во владении и пользовании ТСН «Яхрома-СБ», являются объектами недвижимости, но не были поставлены на кадастровый учет, права на них не были зарегистрированы в установленном порядке.

В настоящее время это имущество является бесхозяйным, так как ТСЖ прекратило свое существование без правопреемства в результате халатного, безответственного

отношения действующего на тот момент Председателя Правления В.С. Самошина. До момента оформления земельного участка, на котором расположены эти объекты, всё, что может сделать ТСН «Яхрома-СБ» -- принять на баланс (поставить на забалансовый счет) это имущество, от имени собственников недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» осуществлять соответствующие обязанности и полномочия, нести ответственность за это имущество.

В дальнейшем собственники недвижимости ТСН «Яхрома-СБ» могут сделать попытку признать право собственности на эту недвижимость в порядке приобретательной давности, с учетом, однако, установленных законом обязательных правил. Сначала это имущество должно быть поставлено Росреестром на учет как бесхозное. По истечении года со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. И только если данное имущество не будет признано по решению суда поступившим в муниципальную собственность, оно может быть приобретено в собственность в силу приобретательной давности.

Срок приобретательной давности – 15 лет. Перечисленное имущество стало бесхозным 08.10.1998 г., когда Сбербанк фактически передал это имущество ТСЖ «Яхрома-СБ» (ни сделка, ни право не были зарегистрированы).

В дальнейшем, с момента ликвидации ТСЖ, данное имущество перешло во владение, пользование и распоряжение его членов в порядке универсального правопреемства. Бывшие члены ТСЖ которые открыто, добросовестно, непрерывно владеют и пользуются данным имуществом как своим собственным, в том числе, осуществляют ремонт и техническое обслуживание. Управление общим имуществом от имени собственников осуществляется ТСН «Яхрома-СБ».

ПРЕДЛОЖЕНО: Сохранить за ТСН «Яхрома-СБ» право управлять общим имуществом, расположенным на земельном участке с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенный по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ», а именно:

1) Водонапорная башня БР25Б зав.№991305;

2) Здание водозаборного узла в составе: 2.1. Артезианская скважина на воду (абс. отметка 224 м, глубина 190 м, 0,4 км СВ от деревни Андреевское Дмитровского района Московской области); 2.2. Насос скважинный – 1 шт., 2.3. Автоматика; 2.4. Гидроаккумуляторы – 3 шт.; 2.5. Трубы и задвижки.

3) Система электроснабжения в составе: 3.1. ЛЭП-6 В. – длина 1000 метров; 3.2. ЛЭП-0,4 кв- длина 5000 метров; 3.3. КТП 356 100кВт – 1шт.; 3.4. КТП 357 160 кВт. – 1 шт.; 3.5. Комплекты трансформаторных подстанций – 2 шт.; 3.6. Секция забора с дверцей и лестницей – 2шт.; 3.7. Разъединитель 3-х полюсный – 2 шт.; 3.8. Балансовый прибор учета – 2 шт.; 3.9. Опоры ж/б для электрических линий 81 шт, из них 8 шт с укосами.; 3.11. Фонари уличного освещения - 73 шт.;

4) Административное здание 45 кв.м.

5) Забор по периметру земель общего пользования - ≈1700 метров; въездные ворота с калиткой – 2 шт.

6) Внутренние дороги с покрытием из асфальтовой крошки 9100 кв.м, пожарные проезды отсыпанные гравием 1500 кв.м.

7) Оборудованная площадка для отдыха и игр. Беседка деревянная 58 кв.м.

ТСН «Яхрома-СБ» управляет этим общим имуществом от имени собственников, обеспечивает его сохранность, надлежащее техническое состояние, определяет расходы и собирает взносы на его содержание.

Поручить ТСН «Яхрома-СБ» провести инвентаризацию общего имущества ТСН «Яхрома-СБ», составить Акт, поставить его на бухгалтерский учет на забалансовые счета согласно нормативам бухгалтерского учета.

РЕШИЛИ: по восьмому вопросу «Оформление прав на водонапорную башню, скважину на воду, ЛЭП»:

Сохранить за ТСН «Яхрома-СБ» право управлять общим имуществом, расположенным на земельном участке с кадастровым № 50:04:0020111:183, расположенный по адресу Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ», а именно:

1) Водонапорная башня БР25Б зав.№991305;

2) Здание водозаборного узла в составе: 2.1. Артезианская скважина на воду (абс. отметка 224 м, глубина 190 м, 0,4 км СВ от деревни Андреевское Дмитровского района Московской области); 2.2. Насос скважинный – 1 шт., 2.3. Автоматика; 2.4. Гидроаккумуляторы – 3 шт.; 2.5. Трубы и задвижки.

3) Система электроснабжения в составе: 3.1. ЛЭП-6 В. – длина 1000 метров; 3.2. ЛЭП-0,4 кв- длина 5000 метров; 3.3. КТП 356 100кВт – 1шт.; 3.4. КТП 357 160 кВт. – 1 шт.; 3.5. Комплекты трансформаторных подстанций – 2 шт.; 3.6. Секция забора с дверцей и лестницей – 2шт.; 3.7. Разъединитель 3-х полюсный – 2 шт.; 3.8. Балансовый прибор учета – 2 шт.; 3.9. Опоры ж/б для электрических линий 81 шт, из них 8 шт с укосами.; 3.11. Фонари уличного освещения - 73 шт.;

4) Административное здание 45 кв.м.

5) Забор по периметру земель общего пользования - ≈1700 метров; въездные ворота с калиткой – 2 шт.

6) Внутренние дороги с покрытием из асфальтовой крошки 9100 кв.м, пожарные проезды отсыпанные гравием 1500 кв.м.

7) Оборудованная площадка для отдыха и игр. Беседка деревянная 58 кв.м.

ТСН «Яхрома-СБ» управляет этим общим имуществом от имени собственников, обеспечивает его сохранность, надлежащее техническое состояние, определяет расходы и собирает взносы на его содержание.

Поручить ТСН «Яхрома-СБ» провести инвентаризацию общего имущества ТСН «Яхрома-СБ», составить Акт, поставить его на бухгалтерский учет на забалансовые счета согласно нормативам бухгалтерского учета.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
87488,0	88%	3951,0	4%	7938,0	8%

По девятому вопросу:

Утверждение Сметы доходов и расходов на 2021г.;

ДОКЛАД Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны, которая сообщила следующее.

Запланировано в 2021 году увеличить доходную часть сметы путем заключения договоров с собственниками – индивидуалами, коттеджного поселка, расположенного внутри нашего поселка, которые используют наравне с жителями ТСН Яхрома-СБ» места общего пользования, а также в полной степени используют объекты инфраструктуры ТСН «Яхрома-СБ» (въездная группа, детская площадка, дороги, освещение в ночное время, пожарные гидранты, 60% жителей используют водопровод ТСН и ВЗУ).

Запланировано подписать 10 договоров. Площадь участков от 1300 кв. м, и равна полуторным участкам ТСН ЯХРОМА-СБ.

Смета доходов увеличена на **252 000,00** в год.

Правлением было принято решение, на полученный доход в 2021 году увеличить заработную плату сторожам, сантехнику и электрику на 2 000 в месяц, что увеличивает смету расходов на **144 000,00** в год.

Для ведения полноценной хозяйственной деятельности ТСН требуется некоторое оборудование. Правление выражает благодарность собственнику участка № 84 Королеву Олегу, он предоставил новый триммер (бензиновую косу) в пользование ТСН безвозмездно. В течении года мы используем оборудование Олега Королева. Также безотказно ТСН помогали собственники: участок №22 Архипов Юрий, участка № 116 Скворцов Станислав предоставляя в пользование бензопилы для очистки санитарной территории ЛЭП, а также собственник участка №12 Темнохудов Игорь, предоставляя в пользование ТСН сварочный аппарат. Но, по мнению Правления, ТСН должен иметь собственное оборудование, и в связи с этим, предложено в смету расходов добавить статью расходов на приобретение оборудования. Правление рекомендует истратить на оборудование **85 800,00** за 2021 год.

Правление ПРЕДЛАГАЕТ утвердить в разделе расходов статью на борьбу с борщевиком на границе нашего ТСН со стороны «Кошкиного пруда». Летом 2020 году мы окашивали территорию 2 метра от забора уничтожая борщевик до цветения, но он опережал наши возможности, активно перерастал в соцветия, и постепенно «заходит» на территорию ТСН. Территория ВЗУ, а также ГРП уже поражена борщевиком на 20%. Для химической борьбы с борщевиком мы заложили в бюджет **30 000,00** используя остаток полученный от договорных отношений и исключили из сметы статью непредвиденные расходы. Работы планируются с привлечением фирмы с обязательной гарантией эффективности процедуры уничтожения растения.

Мы не повышаем текущие взносы на период 2021 год. Они остаются в том же размере. Только призываем вносить оплаты своевременно, без просрочек и задержек, приветствуется оплата авансом за каждый будущий период.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Смету доходов и расходов на 2021г.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить Смету доходов и расходов на 2021г.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
90816,0	91,4%	3031,0	3,1%	5530,0	5,6%

По десятому вопросу:

Утверждение Целевого взноса на проведенный ремонт и модернизацию КТП 356, КТП 357 расположенными по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Яхрома, МКР. «Поселковый», «Яхрома-СБ»

ДОКЛАД Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны, которая сообщила следующее.

2020 год внес много корректив в повседневную и общественную жизнь граждан. Товарищество не было исключением и в 2020 году имело множество сложностей. Одна из основных сложностей это запрет проведение массовых мероприятий. Запрет не позволял проводить общие собрания членов товарищества в течении года. Правление трижды приходилось переносить очное собрание (запланированы они были на 25.04.20, 28.06.20, 18.07.20). Но работу в ТСН Правление останавливать не имело право, так как наши социально-важные объекты должны работать безоговорочно точно и слажено. 29.07.2020 было проведено заочное собрание о замене аварийных трансформаторов. Был представлен предварительный расчет расходов на замену трансформаторов. Большинство голосов было принято решение произвести замену трансформаторов на КТП 356 и 357 на аналогичные. Смета на замену не утверждалась, но предварительный расчет был представлен собственникам. Так как Правление только после подсчета голосов определило формат замены «на аналогичные», была составлена окончательная смета по замене трансформаторов, и ремонту КТП 356 и 357 (Приложение №4 Смета на проведение работ по замене трансформаторов на КТП 356 и 357)

Общий расход на замену трансформаторов, а также ремонт ввода и вывода на КТП 356 и 357 составил: 547 063, 50.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить размер Целевого взноса на проведенный ремонт и модернизацию КТП 356, КТП 357 - Расходы на ремонт и модернизацию разделить на доли. 1 доля = 3,5 кВт

Расчет: $547\,063,50 / 127 = 4\,308,00$

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить размер Целевого взноса на проведенный ремонт и модернизацию КТП 356, КТП 357 в размере 4 308,00 рублей.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
84436,0	85%	10341,0	10,4%	4600,0	4,6%

По одиннадцатому вопросу:

Утверждение стоимости подключения к электрическим сетям ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить стоимость и порядок подключения к электрическим сетям ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год.

- На момент подключения полное отсутствие задолженности перед ТСН.
- Стоимость трехфазного счетчика АСКУЭ с установкой на 2021 год: 21 200 (рассчитывается по формуле стоимость 2020 года 20 600 + 2,87% инфляции 2020 года)
- Стоимость однофазного счетчика АСКУЭ с установкой на 2021 год: 13 900 (рассчитывается по формуле стоимость 2020 года 13 500 + 2,87% инфляции 2020 года)

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить стоимость и порядок подключения к электрическим сетям ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
91638,0	92,2%	1399,5	1,4%	6339,50	6,4%

По двенадцатому вопросу:

Утверждение Целевого взноса на оформление ЗОП и ОИ. Судебные издержки, юридические консультации, пошлины.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить размер Целевого взноса на оформление ЗОП (земли общего пользования) и ОИ (общее имущество) - 1 800,00 – 1 доля. С возможностью оплаты равными долями. Сроком на 1 год. Ежемесячный платеж составит 150,00 в месяц.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить размер Целевого взноса на оформление ЗОП (земли общего пользования) и ОИ (общее имущество).

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
82018,0	82,5%	8511,0	8,6%	8848,0	8,9%

По тринадцатому вопросу: Утверждение Целевого взноса (возмещение) средств на размер расходов по ремонту и модернизации водонапорной башни, аварийного ремонта ВЗУ.

ДОКЛАД Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны, которая сообщила следующее.

В июне 2020 произошла авария на ВЗУ. Произошел прорыв трубы в земле, на глубине 3 метра. После аварии был затоплен ВЗУ, прилегающая территория. Возникла

необходимость аварийного ремонта, требовалась замена трубы 10 метров. После осмотра ВЗУ членами Правления, было также принято решение о проведении одновременно не только ремонта, но и чистки водонапорной башни, установка заплаток, покраски, её обеззараживанием. Также требовалась установка растяжек, установка подогревающего кабеля в холодном люке, ремонт трубы аварийного набора воды в водонапорную башню, замена электрической разводки на ВЗУ. В виду запретов на массовые мероприятия в связи с эпидемией COVID-2019, Правлением было принято решение по аварийному ремонту, а также капитальному ремонту и модернизации, провести работы на ВЗУ без отлагательств. В случае остановки ВЗУ Товарищество оставалось без подачи воды минимум на 6 месяцев, до проведения общего собрания для обсуждения сметы расходов на ремонт и модернизацию, а также принятия решения членами Товарищества о ремонте ВЗУ и сумме расходов. Было принято, что вопрос будет обсуждаться на ближайшем общем собрании собственников. На собрании представлена смета расходов (Приложение №5 (Смета понесенных расходов на ремонт модернизацию).

Общий расход по аварийному ремонту и модернизации ВЗУ составил: 388 340,00

ПРЕДЛОЖЕНО:

Разделить затраты на 127 долей (так как ВЗУ является собственностью всех собственников Товарищества) + 6 долей «Янтарный склон» (в 2017 году были приняты в инвесторы водного фонда) и возместить расходы в водный фонд в полном объеме.

Расчет: $388\,340,00 / 133 = 2\,920,00$

Взнос по заявлению собственника может быть внесен равными частями в течении 12 месяцев. Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить Целевой взнос (возмещение) средств на размер расходов по ремонту и модернизации водонапорной башни, аварийного ремонта ВЗУ в размере 2 920,00 рублей.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
79773,0	80,3%	12241,0	12,3%	7363,0	7,4%

По четырнадцатому вопросу:

Утверждение Инвестиционного вноса при подключении к газопроводу ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Инвестиционный взнос увеличить на процент инфляции за 2018 и 2019 гг. Данные с сайта <https://rosinfostat.ru>

Расчет стоимости: $250\,000 + 5,5\% + 4\% = 275\,000,00$

Утвердить размер инвестиционного газового вноса для новых инвесторов на 2021 год - 275 000,00

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ:

Утвердить размер инвестиционного газового взноса для новых инвесторов с 2021 год - 275 000,00

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
87028,0	87,6%	0	0	12349,0	12,4%

По пятнадцатому вопросу:

Утверждение Инвестиционного взноса при подключении к водопроводу ТСН «Яхрома-СБ» на 2021 год.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Инвестиционный взнос увеличить на процент инфляции за 2018 и 2019 гг. Данные с сайта <https://rosinfostat.ru>

Расчет стоимости: $150\,000 + 5,5\% + 4\% = 165\,000,00$

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ:

Утвердить размер инвестиционного водного взноса для новых инвесторов на 2021 год - 165 000,00 рублей

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
83345,0	85,5%	920,0	0,9%	13269,0	13,6%

По шестнадцатому вопросу:

Утверждение Ревизионного отчета за 2018 год.

Заслушали доклад председателя ревизионной комиссии Мезенцевой Галины Леонидовны.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Ревизионный отчет за 2018 год.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить Ревизионный отчет за 2018 год.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
87136,0	87,7%	3031,0	3,1%	9210,0	9,3%

По семнадцатому вопросу:

Утверждение Ревизионного отчета за 2019 год.

Заслушали доклад Председателя ревизионной комиссии Мезенцевой Галины Леонидовны.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Ревизионный отчет за 2019 год

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить Ревизионный отчет за 2019 год

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
87136,0	87,7%	3031,0	3,1%	9210,0	9,3%

По восемнадцатому вопросу:

Утверждение Финансового Отчета Председателя правления, об исполнении сметы за период 2019 год.

Заслушали доклад Председателя Правления ТСН «Яхрома-СБ» Николашиной Елены Ивановны.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить Финансовый Отчета Председателя правления, об исполнении сметы за период 2019 год и признать работу по исполнению бюджета за этот период удовлетворительной.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Утвердить Финансовый Отчета Председателя правления, об исполнении сметы за период 2019 год и признать работу по исполнению бюджета за этот период удовлетворительной.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
88976,0	89,5%	0	0	10401,0	10,5%

По девятнадцатому вопросу:

Утверждение демонтажа, монтажа (перенос) ряда строений на детской площадке, а именно: беседки, песочницы, детской горки, лавочки для отдыха.

Докладчик: Егорова Анна Романовна на очной части собрания отсутствовала и не выступала.

Ниже текст письма Егоровой А.Р., полученный Правлением и послуживший заявкой на постановку данного вопроса на голосование ОСС:

«Информация по ситуации о границах участка 118 и детской площадки.

Участки 118 и 119 были огорожены забором по межевым знакам с личным участием бывшего председателя нашего ТСЖ Самошина В.С. В 2018 году по просьбе соседей с участка 120 мною были проведены точные замеры границ участков 118, 119 сертифицированной организацией высокоточным оборудованием. Замеры показали, что часть детской площадки находится на территории участка 118, а часть участка 119 находится на территории участка 120, о чем были уведомлены бывшие председатели нашего ТСН.

Ситуацию с нашими соседями участка 120 по межеванию мы урегулировали.

А вопрос нахождения части беседки детской площадки на территории участка 118 до сих пор не решён.

Предлагаем вынести решение о демонтаже части беседки и остального имущества детской площадки, находящейся на территории участка 118, для восстановления границ нашего участка в соответствии с кадастровым планом.

Расстояния по переносу границ:

- со стороны беседки - 5.55 м

- со стороны тренажеров - 4.3 м»

ПРЕДЛОЖЕНО: Демонтаж, монтаж (перенос) ряда строений на детской площадке, а именно: беседки, песочницы, детской горки, лавочки для отдыха произвести

- За счет собственника участка 118 и ответственных за строительство детской площадки
- за счет средств ТСН. Целевое финансирование.

Иных предложений не поступило.

РЕШИЛИ: Демонтаж, монтаж (перенос) ряда строений на детской площадке, а именно: беседки, песочницы, детской горки, лавочки для отдыха произвести за счет собственника участка 118 и ответственных за строительство детской площадки.

«За счет собственника и виновных»		«За счет ТСН»	
Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших	Количество голосов, кв.м.	% от числа проголосовавших
69136,0	77,7%	19850,0	22,3%

Общее собрание закрыто.

Председатель собрания Николашина Елена Ивановна

ПОДПИСАНО

Секретарь собрания Красовская Марина Анатольевна

ПОДПИСАНО

Счетная комиссия в составе:

Захаров Сергей Иванович

ПОДПИСАНО

Маршуков Владимир Валентинович

ПОДПИСАНО

Исмаилов Тейюб Гаджи Оглы

ПОДПИСАНО