

**Протокол  
общего собрания членов  
товарищества собственников недвижимости «Морское»**

город Калининград

17.25-20.10 ч. 24 февраля 2016 года

На настоящий момент членов ТСН «Морское» 41 человека.

Перед началом собрания производится процедура регистрации членов Товарищества, прибывших на собрание (регистрационный лист Приложение № 1 к протоколу).

Результаты регистрации: на собрании присутствует 25 человек членов ТСН, 1 человек, собственник земельного участка, представивший в правление Товарищества заявления на вступление в члены ТСН, 2 человека являющиеся садоводами-индивидуалами, а также бухгалтер Товарищества и адвокат, представляющий интересы Товарищества по соглашению. Кворум имеется.

Единогласным решением собрания председателем собрания избран Гайсин Айрат Райфатович, секретарем собрания избрана Адаменко Олеся Владимировна. Собранием поручено подсчет голосов, осуществлять секретарю собрания.

Единогласным решением собрание считается открытым.

**Повестка дня**

1. Отчет правления Товарищества о проделанной работе, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и исполнении приходно-расходной части сметы, за период с 16 апреля 2015 года по 31 декабря 2015 года.

2. О рассмотрении заявления граждан, являющихся собственниками земельных участков, о принятии их в члены Товарищества.

3. О принятии решения об исключении из членов Товарищества садоводов, являющихся злостными неплательщиками обязательных взносов (платежей), установленных общим собранием членов Товарищества.

4. Об утверждении трассы ограждения территории ТСН «Морское» в натуре, установка которого планируется с 01 апреля 2016 года.

5. Об организации круглосуточной охраны территории Товарищества с 01 апреля 2016 год, утверждение договора и условий на такую охрану с конкретным охраняемым предприятием, утверждения формы постоянных и временных пропусков на территорию Товарищества на основании п. 5 Правил внутреннего распорядка ТСН «Морское» (утв. общим собранием от 23.07.2015), утверждении даты подачи членами Товарищества в правление списков членов семьи, транспортных средств, подлежащих внесению в пропуска.

6. О выборе состава комиссии по контролю за соблюдением законодательства в ТСН «Морское».

7. О принятии решения в отношении садоводов, не оплативших обязательные взносы (платежи) за 2015 год.

8. О заключении договора на комплексное проектирование инженерных сетей (ливневая и бытовая канализация, водопровод) от индивидуальных земельных участков по территории ТСН к местам их подключения.

9. Разное.

Повестка дня утверждена единогласно.

## Вопрос № 1

Слушали: председатель правления Гайсин А.Р. отчитался перед общим собранием членов Товарищества о проделанной работе за период с 01.07.2015 по 31.12.2015 года.

Довел до членов собрания исполнение приходно-расходной сметы по членским взносам и платежам садоводов-индивидуалов за 2015 год и представил на обозрение отчет на бумажном носителе утвержденный членами правления и ревизором Товарищества (Приложение № 2 к протоколу);

Сообщил, что расходование денежных средств, поступающих на расчетный счет Товарищества в виде членских взносов и платежей садоводов-индивидуалов осуществляется в четком соответствии с утвержденной расходной сметой на 2015 год и в обязательном порядке согласовывался членами правления ТСН непосредственно на заседаниях правления.

Также председатель Гайсин А.Р. довел до членов собрания объем поступления денежных средств по банковскому расчетному счету от членов ТСН и садоводов-индивидуалов, расходовании таких денежных средств за период:

-с 2011 по 01.07.2014 - председатель правления Должиков Е.Ю.;

-с 01.07.2014 по 01.07.2015 - председатель правления Трофименко Р.Ю.;

-с 01.07.2015 по 31.12.2015 - председатель правления Гайсин А.Р., и представил на обозрение членов собрания отчет на бумажном носителе утвержденный членами правления и ревизором Товарищества (Приложение № 3 к протоколу), при этом пояснил, что первичные бухгалтерские документы, подтверждающие целевое использование поступивших денежных средств за период с 2011 по 01.07.2014 года в размере 1 941 989,40 руб. отсутствуют.

Далее, председатель довел до участвующих на собрании информацию об объеме денежных средств, поступивших на расчетный счет кредитного учреждения за период с 17.07.2015 по 31.12.2015 в разрезе каждого земельного участка с разбивкой по каждому взносу (платежу), а также информацию об их расходовании и представил на обозрение утвержденный правлением и ревизором Товарищества отчет на бумажном носителе (Приложение № 4 к протоколу).

Далее, председатель довел до собрания сведения об объеме денежных средств, поступивших всего за период с 2011 по 24.02.2016, на момент проведения собрания, в разрезе каждого земельного участка с разбивкой по каждому взносу (платежу) и представил на обозрение утвержденный правлением и ревизором Товарищества отчет на бумажном носителе (Приложение № 5 к протоколу).

Выступил ревизор Товарищества Морозова Е.В., проводившая ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период 01.07.2015 по 31.12.2015 в составе члена правления Мальцевой Н.М. и бухгалтера Товарищества, по результатам которой нарушений выявлено не было, денежные средства использовались по назначению в соответствии со сметой и решениями общего собрания Товарищества.

В заключении председатель просил членов общего собрания утвердить отчет правления Товарищества за указанный период.

По первому вопросу решили: принять отчет финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за указанный период, утвердить расходы, произведенные правлением Товарищества во исполнение решения собрания Товарищества и согласно расходной части сметы на 2015 год, а также произведенные для обеспечения текущей деятельности Товарищества (Приложение № 4).

Результаты голосования: «ЗА» - 25 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

## Вопрос № 2

Слушали: председатель Гайсин А.Р. проинформировал собрание членов ТСН, что в правление Товарищества поступило заявление от собственника земельного участка № 80 о принятии ее в члены ТСН «Морское».

В соответствии с Уставом Товарищества и поступившими заявлением предложил принять собственника земельного участка № 80 в члены ТСН «Морское»

По второму вопросу решили: принять в члены ТСН «Морское» являющуюся собственником земельного участка № 80.

Председателю правления Товарищества оформить установленным порядком личное дело, членскую книжку садовода, ознакомить вступившего в члены Товарищества с Уставом ТСН, внутренними документами ТСН (положениями, правилами, регламентами, инструкциями и т.д.).

Правлению Товарищества провести сверку уплаченных обязательных взносов (платежей). В случае имеющейся задолженности, проинформировать о наличии задолженности по обязательным взносам (платежам) и пеням за просрочку их оплаты.

С данного момента вступившая в члены Товарищества и присутствующая на собрании имеет право обсуждать и голосовать по повестки дня общего собрания членов Товарищества. В итоге членов Товарищества - 42 человека, присутствующих на собрании - 26 человека, кворум имеется.

Результаты голосования: «**ЗА**» - 25 чел.; «**ПРОТИВ**» - нет; «**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ**» - нет. Решение принято единогласно.

Далее, председатель Гайсин А.Р. сообщил, что после утверждения повестки дня общего собрания, уведомлении членов Товарищества о повестке, дате и времени его проведения, правлению Товарищество стало известна информация, непосредственно затрагивающая права и законные интересы всех без исключения собственников земельных участков, расположенных в границах территории ТСН «Морское». Предложил довести до всех присутствующих имеющуюся информацию в вопросе «№ 9. Разное», принять необходимые решения, в связи с чем изменить порядок рассмотрения вопросов повестки дня.

Общим собранием решили изменить порядок повестки дня, следующим вопросам считать «Вопрос № 9. Разное», в котором предоставить возможность правлению и председателю довести до общего собрания имеющуюся информацию.

Результаты голосования: «**ЗА**» - 26 чел.; «**ПРОТИВ**» - нет; «**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ**» - нет. Решение принято единогласно.

### Вопрос № 9

Слушали: председатель Гайсин А.Р. проинформировал, что решением окружного Совета депутатов МО «Зеленоградский городской округ» от 19 ноября 2015 № 301 было утверждено внесение изменений в Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение». Данное решение подписано главой МО «Зеленоградский городской округ» С.В. Кулаковым и опубликовано в районной газете «Волна» № 92 от 25.11.2015 года (страница № 5).

Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение» утвержден решением поселкового совета депутатов МО «Ковровское сельское поселение» (второго созыва) от 23 декабря 2012 № 53. Решение опубликовано в районной газете «Волна» № 103 от 29.12.2012 года (страница № 4).

Согласно внесенных изменений, в Генеральном плане МО «Ковровское сельское поселение» запроектировано дорожное полотно регионального значения и инженерные сети, проходящие через земельные участки, принадлежащие Товариществу и его членам, что существенным образом затрагивает права и законные интересы правообладателей земельных участков, в последующем с большой вероятностью приведет к изъятию земельных участков.

29 января 2016 года МО «Зеленоградский городской округ» провело публичные слушания с целью рассмотрения внесения изменений в Правила землепользования и застройки, а также рассмотрения Проекта планировки территории вблизи поселка Куликово, примыкающей к игровой зоне «Янтарная» для последующего их утверждения. В данных документах территориального планирования также запроектировано дорожное полотно регионального значения и инженерные сети, проходящие через земельные участки, принадлежащие Товариществу и его членам.

В связи с тем, что вышеуказанные документы были приняты с существенными нарушениями действующего законодательства, публичные слушания проводились без уведомления и участия представителей Товарищества и его членов, а внесенные изменения являются необоснованными, председатель правления и адвокат, представляющий интересы ТСН, по поручению правления Товарищества, обратились с жалобой в прокуратуру Зеленоградского района от 04.02.2016 года и дополнительной уточненной жалобой от 25.02.2016 года, с заявлением в МО «Зеленоградский городской округ» от 03.02.2016 года, с письменной и устной жалобой на личном приеме к главе Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области Васюковой Н.В.

Кроме того, неоднократно обращались на личном приеме к заместителю главы администрации МО «Зеленоградский городской округ» Беляеву В.А., архитектору МО «Зеленоградский городской округ» Забродской М.А. с просьбой разъяснить сложившуюся ситуацию и по возможности совместно решить вопрос, исключающий возможность в последующем изъятие земельных участков.

Более того, адвокатом, представляющим интересы ТСН «Морское», организована судебная работа по оспариванию незаконных и необоснованных нормативных правовых актов и решений должностных лиц МО «Зеленоградский городской округ» ущемляющих права Товарищества и его членов в Калининградском областном суде и Зеленоградском районном суде Калининградской области.

Также, председатель сообщил, что установленная в 2015 году охранный зона ветрогенераторных установок существенным образом нарушает права и законные интересы членов Товарищества и препятствует производству застройки территории Товарищества, в связи с чем имеется необходимость в оспаривании установлении такой охранной зоны в судебных органах. Кроме того, ветрогенераторные установки выработали свой срок эксплуатации и представляют угрозу для безопасности жизнедеятельности членов Товарищества, в связи с чем имеется необходимость обращения Товарищества в контролирующие органы Ростехнадзор, Роспотребнадзор, а также в судебные органы с целью приостановления их работы, с последующим их демонтажем и утилизацией.

На основании изложенного, председатель Гайсин А.Р. просил общее собрание обсудить представленную информацию, принять соответствующие решения и поручения для последующей их реализации правлением Товарищества.

По девятому вопросу решили: правлению Товарищества в обязательном порядке продолжить начатую работу по оспариванию в административном и судебном порядке незаконных и необоснованных решений должностных лиц и органов МО «Зеленоградский городской округ», а также оспариванию нормативных правовых актов, которые затрагивают права и законные интересы Товарищества и его членов, являющихся правообладателями земельных участков.

Также правлению Товарищества организовать работу по обращению в контролирующие и судебные органы для оспаривания охранной зоны и признании создающих угрозу здоровью и жизни граждан РФ, расположенных в непосредственной близости с территорией ТСН, ветрогенераторных установок.

Для ведения указанной судебной работы правлению Товарищества заключить с адвокатом, представляющим интересы Товарищества, соглашение на оказание юридической помощи, расценки по которым установить путем переговоров, руководствуясь разумностью и в соответствии со сложностью дела, а также объемом потраченного времени.

Кроме того, правлению Товарищества продолжить работу по изменению документов территориального планирования МО «Зеленоградский городской округ», согласованию с исполнительными органами государственной и муниципальной власти концепции развития жилой застройки ТСН «Морское» в соответствии с утвержденным проектом организации застройки Товарищества от 2009 года, и внесенными органами власти изменениями.

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

## Вопрос № 3

Слушали: председатель правления Товарищества Гайсин А.Р. сообщил собранию, что собственник земельных участков №№ 33, 35, являющаяся членом ТСН «Морское», не уплачивает членские и целевые взносы, является задолжником в пользу Товарищества более 300 тыс. рублей, не участвует в общих собраниях членов Товарищества, игнорирует принятые решения общего собрания и правления Товариществ. Кроме того, гр. \_\_\_\_\_ оспаривает, в т.ч. и в судебных органах свое членство в ТСН «Морское».

На основании изложенного правление Товарищества предлагает исключить из членов ТСН «Морское».

По третьему вопросу решили: исключить \_\_\_\_\_, собственника земельных участков №№ 33, 35 из числа членов ТСН «Морское».

Правлению Товарищества направить в адрес \_\_\_\_\_ предложение заключить Договор на пользование имуществом общего пользования в ТСН «Морское». В случае, игнорирования обязать ее заключить такой договор в судебном порядке.

Кроме того, правлению товарищества обратиться в судебные органы с целью взыскания с \_\_\_\_\_ в пользу ТСН «Морское» задолженности по членским и целевым взносам, пени за их просрочку, а также ограничить \_\_\_\_\_ в использовании имущества общего пользования Товарищества до полного погашения существующей задолженности и заключении соответствующего договора.

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

## Вопрос № 4

Слушали: председатель Гайсин А.Р. озвучил и представил на обозрение на бумажном носителе несколько вариантов трассы установки ограждения территории Товарищества, монтаж которого планируется с 01 апреля 2016 года. Просил обсудить и утвердить один из вариантов.

По четвертому вопросу решили: утвердить трассу установки ограждения территории Товарищества (Приложение № 6 к протоколу).

Правлению Товарищества осуществить установку ограждения с 01 апреля 2016 года, перед установкой разметить трассу, обозначить проходящие в непосредственной близости кабеля и линии, по факту установки организовать исполнительную съемку, для чего привлечь специалиста (геодезиста) с которым заключить договор на выполнение данных работ, по факту их приемки произвести оплату.

Кроме того, перед началом установки ограждения согласовать проведения работ с представителями ОАО «КГК»,

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

## Вопрос № 5

Слушали: председатель Гайсин А.Р. сообщил, что во исполнение решений общих собраний от 23.07.2015 года и 26.11.2015 года, приходно-расходной сметы на 2016 год, получил коммерческие предложения от частных охранных предприятий ООО «Беркут плюс» и ООО «ЧОП Патриот» на организацию круглосуточной охраны территории и имущества Товарищества, организации пропускного режима, с 01 апреля 2016 года.

Представил на обозрение данные коммерческие предложения, в которых было изложено, что ООО «Беркут плюс» предлагает круглосуточное обеспечение пропускного режима и охрану территории, а также защиту жизни и здоровья людей на период 2016 года в размере 44 640 рублей

за тридцать календарных дней, при этом предоставляет за свой счет временное помещение для размещения сотрудников охраны и биотуалет (Приложение № 7 к протоколу).

Коммерческое предложение ООО «ЧОП Патриот» составляет 50 000 рублей ежемесячно (Приложение № 8 к протоколу).

Председатель просил общее собрание рассмотреть и обсудить оба варианта и принять соответствующее решение.

По пятому вопросу решили: утвердить организацию круглосуточной охраны и осуществление пропускного режима территории Товарищества с 01 апреля 2016 года. Заключить договор на охрану с ООО «Беркут плюс» стоимостью 44 640 рублей ежемесячно. Правлению Товарищества определить место установки временного помещения для сотрудников охраны, биотуалета, также осуществить подключение временного помещения к системе энергоснабжения Товарищества (трансформаторной подстанции) для чего организовать закупку материалов, привлечь специалистов и осуществить оплату их работы.

Также правлению Товарищества установить контейнеры ТБО, заключить договор с МУП ЖКХ «Зеленоградский городской округ» на вывоз ТБО.

Кроме того, правлению Товарищества с целью организации пропускного режима до 01 апреля 2016 года изготовить списки садоводов и пропуска, которые представить сотрудникам охранного предприятия. Пропуска на проезд автотранспорта на территорию Товарищества подготовить только для тех садоводов, которые оплатили в полном объеме установленные общим собранием членские и целевые взносы.

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

#### Вопрос № 6

Слушали: председатель Гайсин А.Р. сообщил о имеющихся фактах возведения садоводами на принадлежащих им земельных участках построек с нарушениями требований действующего законодательства РФ, требований Положения о порядке ведения строительных работ в ТСН «Морское» (утв. решением общего собрания членов Товарищества от 23.07.2015 года).

Кроме того, очередной раз сообщил о поступивших в адрес Товарищества запретах со стороны административных органов возводить строения на территории Товарищества в отсутствие должным образом организованной бытовой и ливневой канализации, так как земельные участки расположены в водоохранной зоне Балтийского моря, а также в охранной зоне напорного коллектора бытовой канализации.

На общем собрании членов ТСН, 23 июля 2015 года было утверждено Положение о комиссии по контролю за соблюдением законодательства в ТСН «Морское». Данная комиссия вправе фиксировать данные факты и проводить соответствующие мероприятия, установленные внутренними регламентами и положениями Товарищества с целью устранения нарушений действующего законодательства, предложил выбрать Комиссию в количестве трёх человек из числа членов Товарищества.

По шестому вопросу решили: избрать в Комиссию по контролю за соблюдением законодательства в ТСН «Морское» следующих садоводов из числа членов Товарищества: Стоянова Ю.В., Потехина С.Н. и Ганчева С.В. Председателем комиссии избрать Стоянова Ю.В.

В ходе своей работы членам комиссии строго руководствоваться действующим законодательством, Уставом Товарищества, Положением о комиссии и другими внутренними регламентирующими документами Товарищества. При организации работы комиссии и при подготовке актов о нарушении законодательства в обязательном порядке привлекать адвоката, представляющего интересы ТСН «Морское».

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

## Вопрос № 7

Слушали: председатель Гайсин А.Р. в очередной раз просил обсудить вопрос и принять решение в отношении садоводов, не оплативших обязательные взносы и платежи за 2015, 2016 годы.

По седьмому вопросу решили: правлению Товарищества продолжить работу по взысканию через судебные органы задолженности по обязательным взносам (платежам) установленных общим собранием членов Товарищества от 23 июля 2015 года, от 26 ноября 2015 года с собственников земельных участков, расположенных на территории Товарищества, а также через суд обязать садоводов, не вступивших в члены Товарищества заключить с Товариществом в лице председателя правления договоры о пользовании объектами инфраструктуры в ТСН «Морское», как того требует действующее законодательство РФ, Устав и внутренние положения (регламенты) Товарищества. Для претензионной и судебной работы привлечь на основании соглашения адвоката, представляющего интересы товарищества.

Правлению Товарищества в обязательном порядке произвести сверку по уплаченным обязательным взносам (платежам) и садоводам, уплатившим такие взносы (платежи) с пропуском установленного общим собранием срока, выставить пени за их просрочку, потребовать их оплаты.

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

## Вопрос № 8

Слушали: председатель Гайсин А.Р. сообщил, что правлением Товарищества в настоящий момент прорабатывается вопрос комплексного проектирования инженерных сетей (коммуникаций) ТСН «Морское», с исполнителями работ обсуждается стоимость проведения проектных работ.

По восьмому вопросу решили: правлению Товарищества продолжить работу в направлении проектирования инженерных сетей, по результатам готовности коммерческого предложения вынести его на общее собрание членов (собрание уполномоченных) Товарищества

Результаты голосования: «ЗА» - 26 чел.; «ПРОТИВ» - нет; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет. Решение принято единогласно.

Вопросы повестки дня исчерпаны, предлагается считать собрание закрытым.

Председатель общего собрания

у^у/ ~J?s^

Гайсин А.Р.

Секретарь общего собрания

 М-  
С

Адаменко О.В.