

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

город Калининград

17.00-19.30 ч. 27 января 2017 года

Членов ТСН «Морское» на дату общего собрания - **46** человек.

Всего собственников земельных участков на территории ТСН «Морское» **70** человек.

Итого членов Товарищества **65,71 %** от количества всех собственников земельных участков на территории Товарищества.

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

Результаты регистрации: на собрании присутствует **34** члена Товарищества и **3** собственника земельных участков, изъявивших желание вступить в члены Товарищества. Присутствует **3** сторонних наблюдателя, планирующих к покупке участки в Товариществе.

Итого присутствующих на общем собрании членов Товарищества **73,91 %** от всех членов Товарищества, и **52,85 %** от количества всех собственников земельных участков на территории Товарищества.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня

1) О рассмотрении заявлений граждан, являющихся собственниками земельных участков, о принятии их в члены товарищества.

2) Утверждение отчета правления товарищества по финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год и исполнении приходно-расходной сметы за 2016 год.

3) Утверждение приходно-расходной сметы на 2017 год и установление размера членского взноса, а также платежа садовода-индивидуала на 2017 год.

4) Утверждение сметы и целевого взноса на строительство сетей водопровода по территории товарищества, напорной части хозяйственно-бытовой и дождевой канализации от территории товарищества до насосной станции ОАО «ОКОС», насосных станций и очистных сооружений хозяйственно-бытовой и дождевой канализации.

5) Утверждение сметы и целевого взноса на строительство энергоснабжения товарищества (объектов общего долевого имущества товарищества).

6) О принятии решения по собственникам земельных участков, осуществивших незаконный захват земель общего пользования товарищества (установивших заборы, ограждения на земле общего пользования), что создает препятствия и невозможность строительства инженерных коммуникаций.

7) Утверждение названий улиц в товариществе для последующего внесения в проект организации застройки товарищества и предоставления этой информации в администрацию муниципального округа.

8) Досрочное переизбрание членов правления товарищества, председателя правления товарищества и избрание заместителя председателя правления.

9) Согласование заключения с контрагентами договоров на 2017 год: договора на охрану территории и имущества ТСН, договора на оказание юридической помощи ТСН, договора на содержание дорог и земли общего пользования ТСН в надлежащем состоянии, договор на обслуживание электрохозяйства ТСН, договора с представителем заказчика застройщика (ТСН) перед проектировщиками инженерных сетей, дорог, газ, вода, строителями, администрацией Зеленоградска по согласованиям и строительной части.

10) Разное.

Перед началом рассмотрения вопросов повестки дня единогласным решением участников собрания:

- 1) председателем собрания избран [REDACTED], секретарем собрания избран адвокат [REDACTED];
- 2) утверждена представленная повестка дня. В установленном Уставом товарищества порядке, дополнений или изменений в повестку дня от членов ТСН не поступило;
- 3) собрание было открыто.

Вопрос № 1

Слушали: председателя [REDACTED], который сообщил, что на 27.01.2017 года поступили три заявления от собственников земельных участков, расположенных на территории товарищества о включении их в члены: от [REDACTED] (участок №14), от [REDACTED] (участок №37), [REDACTED] (участок №70). Предложил принять их в члены Товарищества и прекратить членство в связи с прекращением права собственности на земельный участок, расположенный на территории товарищества, [REDACTED] (участок №70).

По первому вопросу решили: принять в члены: [REDACTED] (участок №14), [REDACTED] (участок №37), [REDACTED] (участок №70). Председателю правления Товарищества оформить установленным порядком личные дела, членские книжки садоводов, ознакомить вступивших собственников в члены Товарищества с Уставом ТСН, внутренними документами ТСН (положениями, правилами, регламентами, инструкциями и т.д.).

Прекратить членство в связи с прекращением права собственности на земельный участок, расположенный на территории товарищества, [REDACTED] (участок №70).

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

С данного момента, вступившие в члены Товарищества имеют право обсуждать вопросы и голосовать по повестки дня общего собрания членов Товарищества.

Результаты голосования: «ЗА» - 34 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Решение принято единогласно.

Таким образом, членов Товарищества стало 48 человек, что является 68,57 % от количества всех собственников земельных участков на территории Товарищества.

На собрании присутствует 37 членов Товарищества, что является 77,08 % от всех членов Товарищества, и 52,85 % от количества всех собственников земельных участков на территории Товарищества.

Кворум имеется.

Вопрос № 2

Слушали: Председатель собрания [REDACTED] представил:

- отчет правления по исполнению приходно-расходной сметы по членским взносам товарищества за 2016 год,
- таблицу движения денежных средств на расчетном счете товарищества за 2016 год,
- таблицу по платежам (поступлению денежных средств) от членов товарищества и садоводов - индивидуалов за 2016 год.

Дал краткие пояснения по данным документам, после передал слово ревизору товарищества [REDACTED]. Ревизор сообщила, что в рамках проведенной ревизии ей были изучены и проанализированы: первичная документация ТСН за 2016 год, банковские выписки за

весь 2016 год о поступлениях и произведенных платежах, протоколы общих собраний и заседаний правления товарищества, бухгалтерская отчетность.

В результате проверки было установлено, что все расходы, произведенные товариществом за 2016 год, соответствуют утвержденной приходно-расходной смете за 2016 год, основаны на решениях, принятых или общим собранием членов ТСН или решениями правления, принятыми в рамках их компетенции. Нецелевого расходования денег со стороны руководства товариществом в ходе проведенной ревизии – установлено не было.

Остатки денег на счете соответствуют действительности и представленным для проверки документам.

После этого [REDACTED] ответил на вопросы членов товарищества и рассказал о фактических результатах работы за 2016 год. Пояснил, что по периметру земельного участка товарищества был поставлен забор с двумя воротами и семью калитками; заключен договор с охранным предприятием на физическую охрану территории и имущества ТСН; приобретено 2 участка на территории товарищества по 300 000 рублей каждый, один из которых уже продан за ту-же сумму и новым собственником оплачены все причитающиеся взносы и платежи; оформлено право собственности на трансформаторную подстанцию; заказаны проекты на инженерные сети – канализации, ливневую канализацию, насосные станции, водопровод; проведена большая работа с органами государственной и муниципальной власти по переносу дороги, которая согласно плану должна пройти через всё ТСН, что на текущий момент уже достигнута предварительная устная договоренность, что дорогу будут переносить, что запланированы встречи в Правительстве Калининградской области по дальнейшему обсуждению и решению этого вопроса, который является для всего товарищества приоритетным. Ведется работа по взысканию с должников членских и целевых взносов в судебном порядке.

После предложил утвердить представленный отчет правления ТСН по финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год и исполнения приходно-расходной сметы за 2016 год. Утвердить результаты проведенной ревизии за 2016 год.

По второму вопросу решили: утвердить представленный отчет правления ТСН по финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год и исполнения приходно-расходной сметы за 2016 год. Утвердить результаты проведенной ревизии за 2016 год.

Результаты голосования: «ЗА» - 37 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

Решение принято единогласно.

Вопрос № 3

Слушали: Выступил председатель правления [REDACTED] и представил на рассмотрение общему собранию приходно-расходную смету по членским взносам за 2017 год. Пояснил, что размер взносов с каждого собственника земельного участка рассчитан исходя из 32,47 рублей за 1 кв.м. Далее, предложил рассмотреть и утвердить каждую строку расходов данной сметы.

Были рассмотрены и обсуждены: расходы по зарплате сотрудников и взносам в ПФР и ФОТ, по обслуживанию электроустановки, по расторжению договора на оказание юридической помощи с Адвокатским кабинетом [REDACTED] по заключению соглашения с Адвокатским кабинетом №256 [REDACTED] на юридическое сопровождение деятельности товарищества на 2017 год, расходы на проектирование, услуги банка по обслуживанию расчетного счета, геодезические работы, расходы по содержанию дорог и земли общего пользования, по оплате потребленной электроэнергии, по оплате услуг охраны с ЧОП «Патриот» (50 000 рублей в месяц), за сайт в интернете, услуги оповещения смс, судебные расходы и уплату госпошлин, расходы на обслуживание биотуалета, оплату земельного налога и расходы по отправке бух.отчетности через интернет. Итого расходов на общую сумму: 2 206 044 рублей 27 копеек.

По третьему вопросу решили:

1) утвердить представленную приходно-расходную смету по членским взносам за 2017 год исходя из расчета 32,47 рублей за 1 кв.м. на общую сумму 2 206 044 рублей 27 копеек.

2) в соответствии с направленными председателем правления товарищества в адрес адвоката [REDACTED] в конце декабря 2016 года уведомлениями о расторжении с ним договора на оказание юридических услуг, расторгнуть данный договор с адвокатом [REDACTED] с 01.01.2017 года.

3) утвердить представленный проект соглашения об оказании юридической помощи с Адвокатским кабинетом №256 [REDACTED] Поручить председателю правления [REDACTED] подписать данное соглашение с оплатой адвокату в размере 40 000 рублей в месяц.

Результаты голосования: «ЗА» - 34 чел.; «ПРОТИВ» - 1; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2. **Решение принято большинством голосов.**

Вопрос № 4

Слушали: Выступил председатель собрания [REDACTED] который сообщил собранию, что сметы на строительство водопровода и канализации не готовы из-за временного отсутствия утвержденного собранием проектировщика, в связи с чем, вопрос повестки дня об их утверждении необходимо оставить пока без рассмотрения.

Пояснил при этом, что от собственника земельного участка №51 поступило альтернативное предложение по обустройству сети дождевой и ливневой канализации, а именно – сделать её самотечной в виде открытых канав, а не закапывать в землю трубы, как планировалось ранее и предоставил на обозрение присутствующим подготовленные проектные решения в виде чертежей планов и разрезами такого устройства сетей.

После обсуждения двух вариантов устройства и прокладки канализаций, члены товарищества

По четвертому вопросу решили: отклонить представленное предложение по обустройству сети дождевой и ливневой канализации в виде открытых канав, и подтвердить ранее принятое решение прокладки и строительства канализации путем укладки труб в землю.

Результаты голосования: «ЗА» - 37 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Решение принято единогласно.

Вопрос № 5

Слушали: Выступил председатель собрания [REDACTED] который сообщил собранию, что сметы на строительство электроснабжения мест общего пользования и имущества товарищества не готовы, в связи с чем, вопрос повестки дня об их утверждении необходимо оставить пока без рассмотрения.

По пятому вопросу решили: снять данный вопрос повестки дня с обсуждения в связи с отсутствием сметы.

Результаты голосования: «ЗА» - 37 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0
Решение принято единогласно.

Вопрос № 6

Слушали: Выступил председатель собрания [REDACTED] который сообщил собравшимся, что собственники земельных участков №№ 24, 28, 63, 65, 70, 71 и 74 устанавливая ограждения своих участков, поставили заборы за пределы своих территорий, то есть частично поставили заборы на земли общего пользования товарищества. Данное является по своей сути незаконным захватом земель общего пользования и в будущем создаст препятствия для проведения работ по строительству ливневой и дождевой канализаций, строительству энергоснабжения товарищества

По шестому вопросу решили: председателю правления поручить письменно обратиться к «собственникам» указанных участков с предложением добровольно и за свой счет произвести перенос неправильно установленных ими заборов (ограждений). В случае неисполнения этого требования – обратиться в суд с соответствующими исковыми заявлениями.

Результаты голосования: «ЗА» - 37 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0
Решение принято единогласно.

Вопрос № 7

Слушали: Выступил присутствующий на собрании Эдуард Черняк, который предложил утвердить следующие названия улиц в товариществе в соответствии с представленным планом:

Улица №1 – Верди, Улица №2 – Баха, Улица №3 – Шопена, Улица №4 – Моцарта,
 Улица №5 – Шиллера, Улица №6 – Брамса.

Член правления Мальцева Н.М. предложила альтернативный вариант названия улиц:

Улица №1 – Лазурная, Улица №2 – Изумрудная, Улица №3 – Янтарная,
 Улица №4 – Жемчужная, Улица №5 – Солнечная, Улица №6 – Береговая.

После обсуждения этих двух вариантов, члены товарищества

По седьмому вопросу решили: Утвердить следующие названия улиц в товариществе в соответствии с представленным планом: Улица №1 – Верди, Улица №2 – Баха, Улица №3 – Шопена, Улица №4 – Моцарта, Улица №5 – Шиллера, Улица №6 – Брамса.

Результаты голосования: «ЗА» - 36 чел.; «ПРОТИВ» - 1; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Решение принято единогласно.

Вопрос № 8

Слушали: Выступил председатель собрания [REDACTED], который сообщил, что член правления [REDACTED] перед проведением общего собрания подала заявление с просьбой исключить её из членов правления по личным обстоятельствам. В связи с чем, предложил:

1) в состав правления ТСН «Морское» избрать пять человек: [REDACTED]

2) Председателем правления избрать - [REDACTED]

3) Заместителем председателя правления избрать [REDACTED]

Иных предложений не поступило, иные кандидатуры выдвинуты не были.

По восьмому вопросу решили:

1) в состав правления ТСН «Морское» избрать пять человек: [REDACTED]

2) Председателем правления товарищества избрать [REDACTED]

3) Заместителем председателя правления избрать - [REDACTED]

Результаты голосования: «ЗА» - 37 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0
Решение принято единогласно.

Вопрос № 9

Слушали: Выступил председатель собрания [REDACTED] который предложил согласовать заключение на 2017 год следующих договоров с контрагентами на 2017 год:

- договора на охрану территории и имущества ТСН с ЧОП «Патриот» с оплатой 50 000 рублей в месяц,

- договора с ИП Зайченко В.О. на содержание дорог и земли общего пользования ТСН в надлежащем состоянии с оплатой 40 000 рублей за весь год,

- договора с ООО «Балтсервис» на обслуживание электрохозяйства ТСН с оплатой 15 000 рублей ежемесячно,
- договора с представителем заказчика застройщика (ТСН) перед проектировщиками инженерных сетей, дорог, газ, вода, строителями, администрацией Зеленоградска по согласованиям и строительной части – с оплатой 60 000 рублей за год.

По девятому вопросу решили:

1) Согласовать заключение на 2017 год следующих договоров с контрагентами на 2017 год:

- договора на охрану территории и имущества ТСН с ЧОП «Патриот» с оплатой 50 000 рублей в месяц,
- договора с ИП Зайченко В.О. на содержание дорог и земли общего пользования ТСН в надлежащем состоянии с оплатой 40 000 рублей за весь год,
- договора с ООО «Балтсервис» на обслуживание электрохозяйства ТСН с оплатой 15 000 рублей ежемесячно,
- договора с представителем заказчика застройщика (ТСН) перед проектировщиками инженерных сетей, дорог, газ, вода, строителями, администрацией Зеленоградска по согласованиям и строительной части – с оплатой 60 000 рублей за год.

2) Поручить председателю правления заключить указанные договоры в установленном порядке.

Результаты голосования: «ЗА» - 37 чел.; «ПРОТИВ» - 0; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Решение принято единогласно.

Вопрос № 10

В рамках вопроса повестки дня «Разное» членами товарищества на общем собрании ничего не обсуждалось и решения по данному вопросу повестки дня – не принимались.

После того, как все вопросы повестки дня были рассмотрены, собрание было закрыто.

Приложения к протоколу общего собрания:

1. Регистрационный лист участников общего собрания.
2. Отчет правления по исполнению приходно-расходной сметы по членским взносам товарищества за 2016 год,
3. Таблица движения денежных средств на расчетном счете товарищества за 2016 год,
4. Таблица по платежам (поступлению денежных средств) от членов товарищества и садоводов - индивидуальных за 2016 год.
5. Приходно-расходная смета по членским взносам за 2017 год.
6. Доверенности – 17 шт.

Председатель общего собрания



Секретарь общего собрания

Приходно-расходная смета по членским взносам ТСН "Морское" на 2017 год

Утверждена общим собранием ТСН
"Морское" протокол от 27.01.2017 г.

№ п/п	Наименование доходов и расходов	Сумма взносов из расчета за один м2	Общая сумма расходов 2017 год	
1	2	3	4	5
I	Приход			
1	Членские взносы из расчета на 67 941 м2 земель ТСН в собственности садоводов. (Всего площадь земельных участков 71 918 кв.м. из которого вычитаются: земельный участок № 78 площадью 1200 кв.м. подлежащий изъятию Правительством Кал. обл. под строительство международной велодорожки, обособленный участок №85 площадью 1155 кв.м., обособленный участок №86 площадью 1200 кв.м. по заявлению собственника об отказе от всех инженерных коммуникаций ТСН, участок №31 площадью 422 кв.м. купленный ТСН для размещения помещения правления.)	32,47 Р	2 206 044р.	
	Итого приход:		2 206 044р.	
II	Расход			
1	Заработная плата штатных сотрудников:			
	- Председатель правления ТСН (30 000 руб в месяц) с учетом НДФЛ	5,30р.	360 000р.	
	- Бухгалтер (12 000 руб в месяц) с учетом НДФЛ	2,12р.	144 000р.	
2	Страховые взносы в ПФР с ФОТ	2,24р.	152 208р.	
3	Обслуживание электроустановки (15 000 руб ежемесячно)	2,65р.	180 000р.	
4	Правовое сопровождение деятельности ТСН (40 000 в месяц налоги в том числе) Отстаивание позиции ТСН в судах.	7,06р.	480 000р.	
5	Представитель заказчика застройщика (ТСН) перед проектировщиками инженерных сетей, дорог, газ, вода, строителями, администрацией Зеленоградска по согласованиям и строительной части. Приемка выполненных работ, подписание актов выполненных работ.	0,88р.	60 000р.	
6	Услуги банка по сопровождению расчетного счета ТСН	0,29р.	20 000р.	
7	Геодезические работы в ходе создания инженерных коммуникаций ТСН, постановка земель общего пользования на кадастровый учет, оформление права собственности или аренды на два проезда на территорию ТСН, точечные объекты инфраструктуры ТСН. Корректировка и согласование проекта организации и застройки ТСН	0,36р.	24 664р.	
8	Содержание дорог и ЗОП ТСН в надлежащем состоянии. Покос травы и кустарника. Планировка улиц спецтехникой для комфортного прохода и проезда личного автотранспорта садоводов в сухую погоду. Договор с юридическим лицом.	0,59р.	40 000р.	
9	Оплата потребленной эл.энергии объектов общего пользования (освещение, обеспечение условий жизнедеятельности орханы, обогрев и т.п.) и стоимости ТУ Янтарьэнерго	0,37р.	25 000р.	
10	Договор с охранным предприятием "Патриот" на физическую охрану территории ТСН - 50 000 руб/месяц	8,83р.	600 000р.	
11	Оплата за сайт ТСН в сети интернет	0,04р.	2 500р.	
12	Услуги websms по СМС информированию садоводов	0,07р.	5 000р.	
13	Судебные расходы по взысканию задолженности в пользу ТСН, защите интересов ТСН в арбитражных судах и судах общей юрисдикции, нотариус, госпошлины и т.д.	0,88р.	60 000р.	
14	Биотуалет для садоводов и сотрудников охраны на 2017 год + один раз в месяц опорожнение	0,49р.	33 172р.	
15	Земельный налог	0,19р.	13 000р.	
16	Отправка бухгалтерской отчетности через интернет	0,10р.	6 500р.	
	Итого расходов:		2 206 044,27р.	32,47р.

	Формула для расчета взносов по участкам, из расчета суммы за 1м2	Размер типового участка в м2	Взнос за 2017 год с участка	Сумма ежемесячного платежа
1	Размер участка в м2	2 646	85 916р.	7 160р.
2	Размер участка в м2	1 200	38 964р.	3 247р.
3	Размер участка в м2	1 070	34 743р.	2 895р.
4	Размер участка в м2	980	31 821р.	2 652р.
5	Размер участка в м2	972	31 561р.	2 630р.
6	Размер участка в м2	958	31 106р.	2 592р.
7	Размер участка в м2	940	30 522р.	2 543р.
8	Размер участка в м2	929	30 165р.	2 514р.
9	Размер участка в м2	923	29 970р.	2 497р.
10	Размер участка в м2	800	25 976р.	2 165р.
11	Размер участка в м2	708	22 989р.	1 916р.
12	Размер участка в м2	693	22 502р.	1 875р.
13	Размер участка в м2	680	22 080р.	1 840р.
14	Размер участка в м2	621	20 164р.	1 680р.