

ПРОТОКОЛ № 1/2023

Общего собрания членов НСТ «Дубрава»

30 июля 2023 года.

НСТ «Дубрава»

30 июля 2023 года

Председатель товарищества Лимонаев В.И. информирует членов товарищества и лиц, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории НСТ «Дубрава», без участия в товариществе, прибывших на общее собрание о необходимости пройти регистрацию. Регистрацию участников Общего собрания проводит член правления Комаров А.В.

Председатель товарищества проинформировал собравшихся, что на 30 июля 2023 года в НСТ «Дубрава» зарегистрировано 124 участка. Согласно реестру членов товарищества, в НСТ числится 113 членов товарищества и 11 лиц, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории НСТ «Дубрава», без участия в товариществе.

За период 2022-23 год ушли из жизни:

1. Колесник Василий Александрович уч. 31
2. Соловьев Василий Тимофеевич уч. 86
3. Шантуров Владимир Николаевич, уч. 85

Стомма Владимир Робертович

Лобанов Владимир Александрович - сторож

Просит почтить их память вставанием.

Правлением в период 2022 -23 годов приняты в члены товарищества 2 чел. на основании их заявлений:

1. Недерице Юлия Михайловна уч. 69.
2. Макоева Ирина Сергеевна уч. 111.

От других новых собственников заявлений о приеме в члены не поступало.

Они остаются в статусе собственников участков с правами, определёнными в ст.5 217 –ФЗ.

Председатель правления Лимонаев В.И. проинформировал, что на общем собрании зарегистрировалось 63 человека, в том числе:

1. Членов товарищества 60:

- личное присутствие 32 человека;

- по доверенности 28 человек

2 Лиц, ведущих садоводство на земельных участках, расположенных в границах территории НСТ «Дубрава», без участия в товариществе 3 чел.

Членов товарищества, зарегистрировавшихся на Общее собрание 30 июля 2023 года, составляет 53 % от общего количества членов товарищества, что в соответствии с положением пункта 19 ст.17 217-ФЗ делает это собрание правомочным для принятия решений.

Предлагается открыть общее собрание.

Принимается единогласно.

Председатель правления объявляет, что в соответствии с 217-ФЗ председателем собрания является председатель правления, если не поступило никаких других предложений.

Других предложений не поступило.

Секретарем собрания предлагается избрать Прохорова В.П.

Возвращений не поступило.

Предложения по председателю и секретарю собрания приняты единогласно.

Для подсчета голосов предлагается избрать счетную комиссию. Предлагаются кандидатуры) :

- Веденьев А.Н (уч.113);

- Горшков В.Ф. (уч. 104).

- Долганов А.А. (уч.77)

Принимается единогласно.

Утверждение повестки дня общего собрания.

На Общее собрание выносятся следующие вопросы.

1. Утверждение новой редакции Устава товарищества.
2. Отчет правления товарищества о работе за период 2022-23 гг.
3. Создание комиссии по проверке работоспособности приборов учета электроэнергии.
4. Утверждение акта ревизионной комиссии по итогам работы правления за 2022-23 гг.
5. Утверждение приходно-расходной сметы товарищества на 2023-24 гг.
6. Утверждение финансово-экономического обоснования размера членских взносов и платежей, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ на 2023-24
7. Утверждение размера членских взносов и целевых взносов на период 2023-24 гг.

Повестка собрания была размещена на сайте товарищества nst-dubrava.ru и вывешена на Информационном щите на территории товарищества 15 июля 2023 года. Материалы по вопросам повестки Общего собрания были размещены на сайте nst-dubrava.ru и вывешены на стенде 22 июля 2023 года. Текст проекта новой редакции Устава товарищества размещен на сайте товарищества за месяц до начала собрания 25 июня 2023 года.

Все члены товарищества имели возможность ознакомиться с материалами, подготовленными к собранию.

Все требования закона о подготовке общего собрания правлением выполнены. Оснований для исключения какого-либо вопроса из предложенной повестки дня не имеется.

С учетом новой редакции 217-ФЗ «О ведении садоводства и огородничества...» нельзя вносить новые вопросы в повестку дня непосредственно на собрании. Обсуждаются только те вопросы, которые были заранее вывешены на обсуждение и представлены материалы для их обсуждения.

Предложено утвердить повестку дня общего собрания.

Голосование:

Повестка дня принимается единогласно

Обсуждение вопросов повестки дня.

Вопрос № 1. Утверждение новой редакции Устава СНТ «Дубрава».

Председатель собрания сообщил, что новая редакция Устава товарищества размещена на сайте товарищества nst-dubrava.ru 25 июня 2023 года. Объем составляет 30 страниц. Все члены товарищества имели возможность ознакомиться с текстом Устава, поэтому зачитывать его на собрании нет необходимости. Коротко доложил об основных положениях новой редакции Устава.

Товарищество в настоящее время руководствуется Уставом, утвержденным Общим собранием от 21 августа 2016 года и зарегистрированным налоговой инспекцией 13 февраля 2017 года.

С 1 января 2019 года вступил в силу новый федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества», а также добавления в него от 14 июля 2022 года. Положения нашего действующего Устава во многом не соответствуют принятому законодательству. Фактически с января 2019 года товарищество по тем позициям Устава, которые не соответствуют Закону, руководствуется напрямую Законом. Но в связи с принятыми поправками в 217-ФЗ в июле 2022 года, мы уже не можем пользоваться прежней редакцией Устава.

Проект новой редакции Устава товарищества подготовлен по договору от 22 февраля 2023 года с офисом Юридической поддержкой садоводов, который оказывает юридическую помощь СНТ «Дубрава» с 2018 года.

В новой редакции Устава изменено название товарищества в соответствии положениями закона – «Товарищество собственников недвижимости Садовое некоммерческое товарищество «Дубрава», сокращено ТСН СНТ «Дубрава», вместо НСТ.

Поправки к Закону от 14 июля 2022 года изменили порядок проведения общих собраний. Очных общих собраний проводить не обязательно. Можно проводить в общие собрания в форме очно-заочного голосования, и в форме заочного голосования по тем вопросам, по которым допускается проводить такое голосование.

Предусмотрено использование электронных форм голосования для проведения заочного голосования. В Уставе приведены несколько видов электронных средств, с помощью которых можно использовать для заочного голосования. Право выбора средства предоставлен Правлению, которое проводит собрание.

Для использования электронных средств создается реестр членов товарищества и собственников, в которых указаны реквизиты электронных средств, с которых голосование признается законным. Поэтому правлению придется создать этот реестр, а членам товарищества предоставить необходимые данные.

В соответствии с требованием Закона в Уставе приведена формула расчета размера членских взносов, которая нами была утверждена Общим собранием от 2018 года и используется в товариществе с этого периода. Так, что в этой части Устава для нас нет ничего нового, только узаконили на уровне Устава. В Уставе предложено изменить период бюджетного года. С 1 января по 31 декабря. На сегодня бюджетный год с 1 июля по 30 июня. Есть сложности во взаимодействии с финансовыми и бюджетными организациями.

Проект новой редакции Устава был размещен на сайте товарищества за месяц до начала собрания для ознакомления и обсуждения. Разместить на информационном стенде не представилось возможным из-за его объема (более 30 страниц). Существенных замечаний по уставу не поступило.

Есть ли вопросу по новой редакции Устава?

Обсуждение:

Кузнецов С.Д. (уч.11 по доверенности)

По его мнению, в новой редакции Устава не прописана преемственность товарищества. Складывается впечатление, что создаётся новое товарищество с этим названием.

Председатель собрания зачитал статью 1.1. Устава.

Предложено во второй абзац добавить фразу, что ТСН СНТ «Дубрава» является правопреемником НСТ «Дубрава». Далее по тексту.

Предложено из названия товарищества исключить слова «товарищество собственников недвижимости» (ТСН).

Разъяснено, что вопрос об исключении ТСН из названия обсуждался с юристами из «Юридической помощи садоводам», которые по договору готовили проект Устава. По их утверждению полное название (ТСН СНТ) выходит из требования закона и при его изменении могут возникнуть сложности при регистрации Устава в налоговой инспекции.

Других вопросов по Уставу не поступило.

Предложено утвердить новую редакцию Устава товарищества и изменение его названия.

Голосование по Уставу:

За 57 чл. товарищества

Против 2 чл.

Воздержался 1 чл.

Устав утверждается большинством голосов более чем 2/3 присутствующих.

Текст Устава на 16 листах (с оборотом) прилагается (Приложение № 1).

Вопрос 2. Отчет правления товарищества о работе за период 2022-23 гг.

Председатель собрания сообщил, что отчет правления о работе за период 2022-2023 гг. был вывешен на информационном стенде и размещен на сайте товарищества nst-dubrava.ru.

Отчет прилагается к протоколу. (Приложение № 2).

Председатель коротко ознакомил участников собрания с итогами работы правления по выполнению приходно-расходной сметы и текущими проблемами, которые правление решало в отчетном периоде.

Особенно остановился на проблеме не поступления денежных средств за электроэнергию на личные цели.

В связи с существенным расхождением сумм (около 450 000 руб.) оплаты в Мосэнергосбыт по показаниям общего счетчика, и сумм, поступающих от членов товарищества по оплате потребленной электроэнергии, предлагается создать комиссию по проверке годности и сверки показаний приборов учета, находящихся внутри строений.

По данным бухгалтера из 124 участков 80 электросчетчиков находятся внутри строений, к которым ежемесячного доступа нет. Из них более половины с просроченным сроком эксплуатации. Некоторые садоводы при оплате за электроэнергию не указывают показаний, поэтому товарищество не знает реальный расход электроэнергии по этим участкам.

Решением Общего собрания необходимо обязать членов товарищества обеспечить доступ членов комиссии к прибору учета для проверки срока его изготовления и работоспособности.

Если такое требование выполняться не будет правление оставляет за собой право обращения к электробытовой компании об отключении этих участков от электроэнергии.

Думаю, надо прекратить наживаться одним за счет других. Еще раз подчеркиваю, что использование негодных приборов учета приводит к тому, что кража средств идет у своих же товарищей по СНТ, а никакой-то неизвестной организации Мосэнергосбыт.

Предлагается два варианта:

-Прямо на собрании персонально создать комиссию или поручить правлению представить решение по персональному составу комиссии.

Одними из членов комиссии должны быть электрик Дмитрий Глазырин из Россетей, кто-то из членов правления, которые отвечает за эти улицы.

Обсуждение отчета:

Миронов А.А. Предложил поручить правлению создать комиссию по проверке годности приборов учета электроэнергии в домах членов товарищества. Проверку закончить до 1 сентября

Бронина О.С. Попросила доложить об обязанности сторожей и принять меры к повышению эффективности их работы.

Председатель представил ответ по обязанностям сторожей.

Утверждение отчета:

Голосование: Отчет утвержден единогласно.

Вопрос 3 О создании комиссии по проверке электросчетчиков.

В соответствии с поступившим предложением поручить Правлению создать комиссию по проверке годности приборов учета электроэнергии в домах членов товарищества. Проверку закончить до 1 сентября 2023 года. В случае отказа домовладельца допустить членов комиссии в жилое строение к месту нахождения прибора учета электроэнергии ходатайствовать перед энергосбытовой компанией об отключении строения от электроснабжения.

Голосование: принимается единогласно.

Вопрос 4. Утверждение акта ревизионной комиссии по итогам работы правления за 2022-23 гг.

Акт ревизионной комиссии предварительно был размещен на информационном стенде и на сайте НСТ «Дубрава».

Член ревизионной комиссии Юшкова Е.П. ознакомила участников собрания с основными выводами Акта.

(Приложение №3 к протоколу).

По Акту поступили вопросы от Миронова А.А., Евтеева Л.П., Кузнецова С.Д. и др. Вопросы касались правомочности использования средств, поступивших от членских взносов, для компенсации недоплат за потребленную электроэнергию, а также более четкого отражения использования средств, оставшихся от прошлого отчетного года и средств, которые еще не поступили от должников.

Миронов А.А. предложил не утверждать Акт ревизионной комиссии и переработать его. Для подготовки Акта привлечь членов товарищества Кузнецову О.М. и Зеленина Ю.Н.

Голосование: принимается единогласно.

Решение: Акт ревизионный комиссии не утверждать и переделать с участием членов товарищества.

Вопрос 5. Утверждение приходно-расходной сметы товарищества на 2023-24 гг.

Текст приходно-расходной сметы на 2023-24 гг. был вывешен на информационный стенд и размещен на сайте НСТ «Дубрава» для предварительного ознакомления.

Председатель собрания Лимонаев В.И. ознакомил участников собрания с основными позициями приходно-расходной сметы на 2023-24 гг. Приходно-расходная смета составлена на переходной период на 18 месяцев с 1 июля 2023 г. по 31 декабря 2024 года, так как будет осуществляться переход на финансовый год с 1.01. по 31.12.

Правление предлагает утвердить смету на 18 месяцев до 31.12.2024 года в размере 4 002102 рубля. При этом размер членского взноса с 1 м2 в месяц составит 2 рубля 60 коп, что на 20 коп. больше по сравнению с предыдущим периодом. Председатель собрания изложил основные причины увеличения расходов по смете.

Обсуждение: Выступили Миронов А.А., Евтеев Л.П., Зеленин Ю.Н.

В связи с тем, что по данным акта ревизионной комиссии остаток средств от бюджета прошлого года составил 428 865 рублей, предложено не увеличивать размер членского взноса в месяц, оставить его на прежнем уровне 2 рубля 39 копеек с 1м2.

Предложено собранию утвердить приходно-расходную смету товарищества на период на 18 месяцев с 1.07.2023 по 31.12.2024 г. в размере 3 679 330 рублей. (Приложение № 4 к протоколу).

Голосование:

За 59

Против 4

Предложение принимается большинством голосов

Решение: утвердить приходно-расходную смету НСТ «Дубрава» на период с 1.07 2023 г. по 31.12.2024 г. в размере _3 679 330 руб.

Вопрос 6. Утверждение финансово-экономического обоснования размера членских взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ на 2023-24 гг.

Текст финансово-экономического обоснования размера членских взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ на 2023-24 гг. (далее ФЭО) был вывешен на информационный стенд и размещен на сайте НСТ «Дубрава» для предварительного ознакомления (Приложение № 4 к протоколу).

Председатель собрания Лимонаев В.И. сообщил, что ФЭО разработано правлением на основании проекта приходно-расходной сметы, которая была отклонена собранием.

В связи с решением собрания по 5 вопросу повестки дня о размере сметы **3 679 330 руб.** и размера членского взноса в месяц с 1м2 равного **2 руб.39 копеек** правлению необходимо переработать ФЭО с учетом этих показателей.

Предложено решение: собрание делегирует правлению право разработать ФЭО с учетом принятой собранием приходно-расходной сметы **3 679 330 рублей** и размера членского взноса и платежей в месяц с 1м2 **2 рубля 39 копеек**.

Голосование: принимается единогласно.

Вопрос 7. Утверждение размера членских взносов и целевых взносов и платежей, предусмотренной частью 3 статьи 5 217-ФЗ на период 2023-24 гг.

В связи с утвержденной приходно-расходной сметой на 2023-24 гг. в размере 3 679 330 рублей предлагается утвердить размер членских взносов и платежей в месяц с 1м2 площади, находящейся в собственности в границах НСТ «Дубрава» на период с 1.07.2023 по 31.12.2024 года равным 2 рубля 39 коп. Других предложений не поступило.

Целевые взносы не собирать.

Голосование: единогласно.

Утверждается размер членских взносов и платежей в месяц с 1м2 площади участка равным 2 рубля 39 копеек.

Вопрос 8. Разное

В разделе разное обсуждены вопросы, касающиеся ремонта дома правления и использования земель общего пользования около этого дома.

Председатель собрания доложил, что в доме правления оборудовано помещение для приема членов товарищества, устроен стеллаж для хранения документации.

Остальные помещения используются сторожами для отдыха и приема пищи.

По результатам обследования конструкции строения, дом находится в ветхом состоянии в связи с тем, что за время его существования с 1990–х годов каких-либо ремонтов в нем не проводилось.

Более того это строение не зарегистрировано в кадастре недвижимости. Правления пыталось это сделать в 2019 году, однако получило отказ из-за отсутствия на него проектно-строительной документации.

Проведение ремонтных работ в этом доме требуют значительных затрат, с одной стороны, и разработки на него проектной документации для последующей регистрации.

В этой связи правление считает более целесообразным постепенно собирать средства для строительства небольшого строения рядом с ним для использования для общественных целей. Площадка рядом с домом правления будет переоборудована для общих собраний и отдыха садоводов. На ней уже снесены прежние конструкции во время субботника.

Зеленин Ю.Н. предложил поставить сплошной забор из профнастила вдоль границы товарищества со стороны шоссе.

Ответ: правление согласно с этой проблемой. Как будут свободные средства, они могут быть использованы для решения этого вопроса.

Вопросов и предложений по ведению собрания не поступило не поступило.

Все вопросы утвержденной повестки дня обсуждены.

Собрание объявляется закрытым.

Приложения:

1. Новая редакция Устава товарищества, на 16 листах с оборотом.
2. Отчет правления, на 5 листах;
3. Акт ревизионной комиссии, на 8 листа
4. Приходно-расходная смета на 2023-24 гг., на 3 листах;
4. Финансово-экономическое обоснование, на 4 листах
5. Протокол счетной комиссии на 2 листах;
7. Листы регистрации участников собрания на 5 листах.

Председатель собрания

30 июля 2023 года

В.И.Лимонаев

