

Садоводческое некоммерческое товарищество
"Зеленый бор"

ОГРН 1035007553371 ИНН 5038024627 КПП 503801001
Московская область, Пушкинский район, пос. Лесные поляны

ПРОТОКОЛ (предварительный) № 1/2020
общего очно-заочного собрания членов СНТ «Зеленый бор»
от 12.01.2020 г.

п. Лесные Поляны Пушкинского района
Московской области

Всего членов товарищества: 224 чел.

Присутствует: членов товарищества: [] чел.

индивидуалов: [] чел.

представителей без доверенностей: [] чел. (без права голоса)

Заочно проголосовали членов: [] чел.

Председателем собрания избран Жулинский Т.Р.

Секретарем собрания избрана Малкова А.С.

Счетная комиссия: Малкова А.С., Корнев Ю.Ю.

Повестка дня собрания:

1. Прием/исключение из членов СНТ.
2. Утверждение обновленной редакции Устава СНТ.
3. Наделение председателя и членов правления полномочиями действовать от имени СНТ.
4. Регистрация строений, перевод нежилых домов в жилые.
5. Отчет ревизионной комиссии за 2018 год (по результатам повторной проверки).
6. Передача сетей СНТ на баланс сетевой организации, заключение прямых договоров, переход на сельский тариф.

РЕШЕНИЕ: Повестка принята единогласно.

Перед началом собрания секретарь Малкова А.С. напоминает об изменениях в **правилах проведения общих собраний** в СНТ в связи с вступлением в силу 01.01.2019 г. Федерального закона №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

До 01.01.2019 г. члены СНТ, которые по личным обстоятельствам не могли присутствовать на общем собрании, подписывали доверенность на право голоса на собрании, которая заверялась председателем СНТ. Бланк доверенности можно было загрузить на сайте СНТ. Теперь такие доверенности недействительны. Доверенность должна быть заверена нотариально.

В качестве альтернативы Закон № 217-ФЗ предлагает членам СНТ, которые не могли присутствовать на собрании, принимать участие в заочном этапе голосования. Согласно новым правилам, после проведения очного собрания в течение трех недель на сайте СНТ будут доступны бланки для заочного

голосования, которые надо будет заполнить, подписать и сдать в правление СНТ. Бланки будут публиковаться ПОСЛЕ собрания, поскольку в процессе обсуждения на собрании могут быть внесены корректировки в решения: в смету, в кандидатуры избираемых лиц, в отдельные формулировки решений и т.п.

Кроме того, на сегодняшнем собрании проводится эксперимент по введению голосования в письменной форме: при регистрации все присутствующие члены СНТ получили бланк очного голосования, который надо заполнить, подписать и сдать секретарю после собрания.

По первому вопросу доклад секретаря собрания Малковой А.С. Она зачитывает список граждан, подавших заявления о вступлении в члены товарищества в связи с приобретением земельных участков (покупкой, дарением, наследованием). Их предлагается принять в члены СНТ. Соответственно, из членов товарищества будут исключены граждане, владевшие данными участками и утратившие на них право. Заявления подали:

Чернолуцкий Игорь Олегович, уч. 125-126

Муковнин Андрей Александрович, уч. 258

Шитиков Игорь Эдуардович, уч. 316

Двое граждан подали заявления о восстановлении в членском составе:

Харченко Ольга Сергеевна, уч. 298

Бондарук Людмила Павловна, уч. 313 (погашена задолженность)

Голосование: «за» – ■ чел., «против» – ■ чел., «воздерж.» – ■ чел.

РЕШЕНИЕ: принять указанных граждан в члены СНТ «Зеленый бор».

По второму вопросу доклад члена правления Малковой А.С. Необходимость внесения изменений в Устав СНТ «Зеленый бор» обусловлена вступлением в силу 01.01.2019 г. Федерального закона №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №217-ФЗ). Прежняя редакция была утверждена на общем собрании членов СНТ в 2001 г. (почти 20 лет назад!) и основывалась на положениях Федерального закона №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – закон № 66-ФЗ) от 15.04.1998 г.

Проект нового устава, который был выложен на сайте СНТ, значительно отличается от прежней редакции. На 95% он в точности повторяет положения нового Закона №217-ФЗ, которые мы не вправе пересматривать. Однако, ряд положений закон не конкретизирует, прямо отсылая к уставу товарищества. Кроме того, мы вправе внести дополнения, которые считаем необходимыми, если они не противоречат положениям закона.

Полный текст Закона № 217-ФЗ доступен в сети «Интернет». Всем членам СНТ рекомендуется с ним ознакомиться. Закон очень прозрачный, понятный даже не юристам, подробно разъясняет разные аспекты деятельности СНТ: порядок уплаты взносов, порядок проведения общих собраний, порядок управления деятельностью СНТ, порядок контроля за работой правления и т.п.

В процессе обсуждения на собрании в проект Устава вносятся ряд поправок (*Приложение 1*).

Голосование: «за» – [] чел., «против» – [] чел., «воздерж.» – [] чел.

РЕШЕНИЕ: Утвердить новую редакцию устава СНТ «Зеленый бор», приведенного в соответствие с Федеральным законом № 217-ФЗ, с поправками, внесенными на общем собрании 12.01.2020г.

По третьему вопросу доклад члена правления Малковой А.С. Она сообщает, что организации, с которыми СНТ взаимодействует (банки, кадастровые инженеры и т.п.), иногда требуют, чтобы им были предоставлены выписки из протоколов общих собраний, в которых председатель уполномочен совершать определенные действия. В связи с этим на голосование выносятся два решения.

Голосование: «за» – [] чел., «против» – [] чел., «воздерж.» – [] чел.

РЕШЕНИЯ:

1) Наделить председателя СНТ полномочиями подписывать акты согласования границ земель общего пользования.

2) Поручить председателю СНТ закрыть банковский счет товарищества в АО «Банк ДОМ.РФ» в связи с открытием счета в ПАО «Сбербанк» и наделить его соответствующими полномочиями.

По четвертому вопросу доклад члена правления Малковой А.С., которая сообщает о текущей ситуации с регистрацией строений на садовых участках. Последние пять лет постепенно, но неуклонно ужесточаются требования по регистрации строений: в 2015–2016 гг. можно было зарегистрировать дом по декларации, без подготовки техплана. Начиная с 2017 г. уже требуется техплан, с помощью дронов производилось обследование местности для выявления незарегистрированных объектов капитального строительства, налоговая рассылала гражданам уведомления. В марте 2019 г. закончился период действия «дачной амнистии». Те, кто не успел зарегистрировать свои дома, уже столкнулись с необходимостью высылать в Администрацию Пушкинского района уведомления о начале и завершении строительства, получать согласие аэропорта Чкаловский, под посадочной полосой которого располагается наше СНТ. Администрация проверяет соблюдение СНиП и откажет в согласовании, если будут нарушены расстояния от границ участка (3 м).

Осенью 2019 г. «дачная амнистия» была возобновлена и продлена еще на несколько месяцев (до 01.03.2021 г.). Есть основания полагать, что этот срок будет последним.

Правление СНТ настоятельно рекомендует во избежание проблем в будущем, в течение 2020 г. зарегистрировать дома, тем кто это еще не сделал. Для изготовления техплана садоводы могут самостоятельно обратиться в любую геодезическую организацию или в БТИ, либо в правление СНТ, где им сообщат контакты кадастровых инженеров, которые давно сотрудничают с нашим СНТ и могут предложить оптовые цены.

В период действия «дачной амнистии» правление рекомендует сделать новые цифровые техпланы также и тем, кто ставил дом на учет до 2017 г. (по бумажному техплану или по декларации) по следующей причине. Начиная с 2017 г. в связи с переходом к цифровым технологиям, Росреестр начал привязывать дома к публичной кадастровой карте, которая находится в открытом доступе в сети «Интернет» по адресу: <https://pkk5.rosreestr.ru/>. Дома, зарегистрированные до 2017

г. (по бумажному техплану или по декларации) на ней не видны. В настоящее время законодательно не требуется, чтобы дом был привязан к публичной кадастровой карте, однако учитывая тенденцию последних 5 лет по ужесточению правил регистрации строений, есть основания полагать, что рано или поздно всех заставят это сделать. Пока действует «дачная амнистия» сделать это будет проще. Особенно рекомендуется сделать это сейчас тем, у кого:

- 1) жилой дом зарегистрирован как садовый;
- 2) жилой/садовый дом возведен менее чем 3 м. от границы участка;
- 3) дом был зарегистрирован без техплана (по декларации);
- 4) после регистрации производилась реконструкция с изменением площади.

За дополнительной информацией можно обращаться в правление.

РЕШЕНИЕ: по данному вопросу не принимается. Информация доведена до сведения садоводов.

По пятому вопросу доклад члена ревизионной комиссии Бондаренко И.А. Она сообщает, что в процессе проведения ревизионной проверки за период с 01.04.2018 г. по 30.04.2019 г. членами комиссии были внимательно исследованы все первичные документы: квитанции, акты, договора, кассовая книга, банковские счета и т.п. Все выявленные недостатки в ведении бухгалтерского учета в СНТ отражены в Акте ревизионной проверки, который в настоящее время доступен в Личном кабинете на сайте СНТ. В целом необходимо отметить, что члены правления добросовестно относятся к своим обязанностям. Можно проследить движение всех денежных средств от поступления их через платежную систему OnPay на счет СНТ до расходования по различным целевым программам.

Ряд запланированных по смете программ (асфальтирование въездных групп, ремонт дорог) объективно не могли быть выполнены правлением из-за имеющейся задолженности граждан перед СНТ. Только за проверяемый период СНТ недополучило 665 тыс. руб. членских и целевых взносов, долги по оплате электроэнергии составили 452 тыс. руб. Даже денежные средства, полученные в качестве возврата долгов за прошлые годы в размере 417 тыс. руб. не смогли сильно исправить ситуацию. Правление принимает меры для повышения собираемости взносов, но это должно быть личной ответственностью каждого владельца участка, иначе СНТ не сможет развиваться теми темпами, которые все ожидают. Даже задержка одним абонентом на 2-3 месяца оплаты электроэнергии в масштабах СНТ превращается в пятизначные суммы, которые приходится изымать из других статей бюджета.

В отношении статьи в смете 2019 г. «Доплата за перерасход в 2018 г.» в размере 450 тыс. руб. следует отметить, что данная формулировка не может быть признана корректной, поскольку, хотя имело место перенаправление средств по отдельным статьям, в целом за год перерасход по смете, не покрытый экономией по другим статьям, составил 167 тыс. руб. Ревизионная комиссия считает, что правильно было бы установить сумму по статье «Доплата за перерасход в 2018 г.» в размере 167 тыс. руб. и добавить статью «Непредвиденные расходы» на сумму 283 тыс. руб., средства из которой использовать для ликвидации аварий и покрытия непредвиденных расходов. Неиспользованная часть средств по этой статье должна переводиться на следующий год.

Общая финансово-хозяйственная деятельность правления СНТ может быть признана удовлетворительной. Собранию предлагается утвердить отчет ревизионной комиссии за 2018 г. (*Приложение 2*).

Голосование: «за» – [] чел., «против» – [] чел., «воздерж.» – [] чел.

РЕШЕНИЕ: Утвердить отчет ревизионной комиссии за 2018 г.

По пятому вопросу доклад председателя СНТ Жулинского Т.Р. Он сообщает, что в 2019 г. ПАО «МОЭСК» существенно упростило передачу объектов электросетевого хозяйства садовых товариществ на баланс сетевой компании. ПАО «МОЭСК» и прежде принимало сети садоводств, но только если они были в хорошем состоянии: все кабели заменены на СИП, ящики с приборами учета расположены на высоте 1,5 м. и т.п. В рамках специальной программы правительства Московской области по консолидации электрохозяйств садовых товариществ с сетевыми организациями снимается ряд требований по техническому состоянию сетей, что делает возможным передачу нашего трансформатора КТП-337 с распределительными сетями на баланс ПАО «МОЭСК»

Эта процедура означает автоматическое заключение прямых договоров со всеми подключенными к КТП-337 абонентами. После консолидации они будут платить напрямую сетевой организации по установленным ею тарифам. ПАО «МОЭСК» также будет самостоятельно за свой счет осуществлять обслуживание и модернизацию сетей.

Передача сетей предполагает проведение ряда мероприятий с участием правления СНТ, самих садоводов, представителей сетевой организации. На первом этапе это формирование реестра энергопользователей с указанием показаний индивидуальных приборов учета и приложением правоустанавливающих документов на частные домовладения. Далее составляется и подается коллективная заявка, сотрудники сетевой организации будут выезжать для осмотра передаваемого имущества. Вся процедура займет несколько месяцев. Сейчас на общем собрании нам необходимо принять решения, необходимые для проведения всех этапов данных работ.

Также необходимо решить судьбу опор. На опорах на территории СНТ, кроме распределительных сетей КТП-337, также смонтированы распределительные сети от частных КТП-1113, КТП-1116, система уличного освещения, видеонаблюдения, оптико-волоконный кабель сети «Интернет». Если опоры будут переданы ПАО «МОЭСК», СНТ должно будет заключить с сетевой организацией договор аренды опор для размещения на них всех перечисленных систем, согласовывать обслуживание и монтаж новых кабелей, если это потребуется.

Поступает предложение не передавать опоры на баланс ПАО «МОЭСК», которое встречает единогласную поддержку зала.

Голосование: «за» – [] чел., «против» – [] чел., «воздерж.» – [] чел.

РЕШЕНИЯ:

1) Передать на безвозмездной основе объект электросетевого хозяйства КТП-337 с распределительными сетями (без опор низких линий) в собственность ПАО «МОЭСК».

2) Назначить уполномоченных представителей: Жулинского Т.Р., – председателя СНТ «Зеленый бор», членов правления: Малкову А.С., Корнева Ю.Ю., Лысенко А.А. ответственными за взаимодействие и решение вопросов с ПАО «МОЭСК» для выполнения решения, принятого по вопросу №6 п. 1).

Наделить Главного уполномоченного Жулинского Т.Р. следующими полномочиями:

- а) подать заявку на передачу объектов электросетевого хозяйства в ПАО «МОЭСК» с приложением комплекта необходимых документов;
- б) подписать договор с ПАО «МОЭСК» о передаче объектов электросетевого хозяйства со всеми приложениями и дополнениями, актов приема-передачи объектов электросетевого хозяйства по форме ОС-1 и ОС-1а;
- в) подписать с ПАО «МОЭСК» бессрочный договор безвозмездного совместного пользования опорами линий электропередач.

Наделить членов правления: Жулинского Т.Р., Малкову А.С., Корнева Ю.Ю., Лысенко А.А. следующими полномочиями:

- г) подготовить, подписать, передать и получить всю необходимую корреспонденцию, требуемую во исполнение заявки на передачу объектов электросетевого хозяйства; своевременно подать недостающие документы.

3) Товариществу в установленном порядке обеспечить выдачу Малковой А.С., Корневу Ю.Ю., Лысенко А.А. доверенностей на совершение действий, указанных в п.2г) резолютивной части по вопросу №6 повестки дня.

4) Согласовать мероприятия, выполнение которых должно предшествовать подаче на консолидацию объектов электросетевого хозяйства):

- а) создать и подписать реестр распределения мощностей с энергопользователями-землевладельцами, расположенными в границах СНТ;
- б) обеспечить сбор документов, подтверждающих право собственности или иное законное право владения земельным участком/домовладением, расположенным в границах СНТ «Зеленый бор»;
- в) пакет документов, указанный в п.4а), 4б) предоставить в ПАО «МОЭСК», приложив к заявке на консолидацию.

5) Обеспечить доступ представителей ПАО «МОЭСК» на свои земельные участки для обеспечения эксплуатации объектов электросетевого хозяйства (регулярные осмотры, текущие и капитальные ремонты, работы по устранению последствий аварий и т.п.).

6) Соблюдать положения действующего законодательства об использовании земельных участков в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

Председатель собрания

Жулинский Т.Р.

Секретарь собрания

Малкова А.С.