

Протокол № 18
общего отчетно-перевыборного собрания членов СНТ «Истра»
от 23.07.2022 года

Адрес СНТ «Истра»: Московская область, Истринский р-он, д.Давыдовское

Дата проведения собрания: 23.07.2022 г.

Место проведения собрания: Московская область, Истринский р-он, д.Давыдовское

Форма проведения: очередное общее отчетно-выборное собрание членов СНТ «Истра»

На учете состоит – 246 участков, из них – 232 члена СНТ, имеющих в собственности разное количество участков. Садоводы, ведущие садоводство без участия в товариществе, отсутствуют. Присутствовало – 136 членов СНТ.

Из них по доверенности – 56 членов СНТ.

Участники собрания зарегистрированы в установленном порядке

Протоколы явки и доверенности на голосования прилагаются

Кворум для решения вопросов повестки собрания имеется и составляет 117 членов.

Время начала собрания: 15 час. 00 мин.

Время окончания собрания: 16 час 55 мин

Повестка дня

1. Утверждение кандидатур в президиум собрания
2. Прием новых членов в СНТ (участки 5, 20, 29, 30, 88, 151, 192)
3. Утверждение договора с магазином
4. Отчет о работе Председателя СНТ и правления СНТ (цели и задачи, проведенная работа по созданию комфортной и безопасной среды проживания на территории СНТ. оценка работы)
5. Отчет ревизора СНТ.
6. Продление полномочий состава правления, ревизора и Председателя.
7. Утверждение сметы расходов и размера взносов на 2022 -2023 год, срок уплаты. Финансовый итог по строительству сторожки, размер первого целевого взноса для должников, срок уплаты. Второй целевой взнос на оборудование сторожки инженерно-коммуникационными системами – электрика, водоснабжение, отопление, канализация, видеонаблюдение и интернет - срок уплаты.
8. Определение исполнения функций на должности Председателя, как выполнение трудовой деятельности физическим лицом, трудовой договор с председателем и вознаграждение по договору.
9. Отчет Буйлова В.Н. о ходе работ по доверенности, выданной для организации передачи НЛ-0.4 в РОССЕТИ.
10. Разное – уход садоводами за участками ЗОП, непосредственно примыкающих к их участкам, проезд большегрузов, вывоз мусора, утилизация, предоставление копий документов за плату.

Собрание открыла Председатель СНТ «Истра» Масленникова Г.Е.

Вопрос № 1

По первому вопросу повестки дня общего собрания выступила Председатель СНТ «Истра» Масленникова Г.Е. и предложила утвердить в президиум собрания членов правления в полном составе:

Председатель собрания - Масленникова Г.Е.

Секретарь собрания - Козлова И.В.

Редакционная комиссия в составе - Масленникова Г.Е. , Козлова И.В., Вдовин А. В.

Счетная комиссия в составе - Дмитриева М.А., Патров А.В, Самсонова С.Д.

По этому вопросу решения общего собрания членов СНТ принимаются простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На голосование вынесено предложение о принятии предложенных кандидатур общим списком.

Результаты голосования:

ЗА – 135 ПРОТИВ – 0 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 1

Принято большинством голосов.

Вопрос № 2

По второму вопросу повестки дня общего собрания выступила член правления СНТ «Истра» Дмитриева М.А., которая доложила, что в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ и п.10 Устава СНТ, собственниками участков №№ 5, 20, 29, 30, 151, 88, 192, были поданы заявления о принятии их в члены товарищества. В связи с этим предложено вынести на голосование вопрос о принятии собственников указанных участков в члены СНТ общим списком.

По этому вопросу решения общего собрания членов СНТ принимаются простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ

На голосование вынесено предложение о принятии собственников участков №№ 5, 20, 29, 30, 151, 88, 192 в члены товарищества общим списком.

Результаты голосования:

ЗА – 135 ПРОТИВ – 1 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0

Принято единогласно

Вопрос № 3.

По третьему вопросу повестки дня общего собрания выступила член правления СНТ «Истра» Козлова И.В., которая предложила утвердить ранее направленную на ознакомление членам СНТ редакцию договора сдачи в аренду земельного участка, входящего в состав земельных участков общего пользования СНТ «Истра» и принадлежащего СНТ на праве собственности, ИП Рогова Татьяне Леонидовне для размещения на данном земельном участке нестационарного торгового объекта и организации торговли продовольственными, непродовольственными товарами и напитками для лиц, проживающих на территории СНТ, с целью создания благоприятных условий для жителей СНТ.

По этому вопросу решения общего собрания членов СНТ принимаются простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На голосование вынесено предложение о принятии редакции договора аренды земельного участка.

Результаты голосования:

ЗА – 135 ПРОТИВ – 0 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 1

Принято большинством голосов

Вопрос № 4

По четвертому вопросу повестки дня общего собрания слушали отчет Председателя СНТ «Истра» о работе правления в период июль 2021 – июнь 2022.

За указанный период правлением были проведены разнообразные работы как по текущему содержанию (поддержанию электросетей, системы видеонаблюдения, работы автоматических въездных ворот, вывоз мусора, запуск и консервация водопровода с проведением сопутствующих ремонтных работ, поддержание сайта, документооборот), так и по улучшению инфраструктуры СНТ: очистка маленького пруда, масштабные работы по модернизации дренажной системы с целью повышения ее производительности.

Отдельное внимание в отчете было уделено в том числе:

1) вопросу работы водопровода и насоса в скважине – насос работает с перебоями и есть риски возникновения неисправностей и поломок. В связи с этим предложено по окончании летнего сезона провести работы по диагностике причин снижения производительности насоса в скважине и при необходимости провести ремонтные работы за счет неизрасходованных (сэкономленных) средств членских взносов на основании решения Правления СНТ;

2) выполненным работам по благоустройству детской площадки и дальнейшим работам по улучшению детской площадки;

3) даны детальные пояснения и рекомендации садоводам по вопросу перехода на индивидуальное обслуживание в Мосэнерго с возможностью подключения сельского тарифа;

Отмечено, что некоторые члены СНТ также внесли свой вклад и оказали помощь Правлению СНТ в проведении работ. Так, в подготовке к работам по модернизации дренажной системы активное содействие было оказано Ярославом Кобловым, участок 87, который профессионально изучил «узкие» места дренажной системы и причины возникновения подтопления некоторых участков СНТ и помог понять как правильно надо провести модернизацию. На основании результатов замеров производительности насоса, установленного в водонапорной башне, которые провел Дмитрий Равдин, участок 186, было установлено, что насос не нуждается в замене и достаточно провести недорогой ремонт, что позволило СНТ сэкономить внушительную сумму, выделенную на замену насоса. Эта сумма была направлена (по согласованию с правлением СНТ) на ремонт общественных дорог. Шубин Алексей Алексеевич, участок 170, разработал детальный информационный план СНТ, соответствующий требованиям действующих Правил противопожарной безопасности. Самсонова Светлана взяла на себя заботу о постаревшей собаке Панде, 15 лет охранявший въездные ворота СНТ.

Правление за указанный период были предъявлены судебные иски некоторым членам СНТ, которые на протяжении нескольких лет безосновательно не уплачивали в установленные сроки членские и целевые взносы. Все иски были выиграны в судах.

В качестве приоритетных направлений работы Правления отмечены:

1) создание комфортной среды проживания (детская площадка, выездная торговля, работа по информированию, сайт СНТ),

2) работы по поддержанию инфраструктуры СНТ (электрические сети и освещение, водопровод, дороги, мусор),

3) работы по поддержанию чистоты и порядка на территории СНТ (покос травы, устранение последствий стихийных бедствий, обрезка кустов и деревьев, прочистка канав, очистка прудов).

Для реализации вышеперечисленных целей необходимы два фактора:

– средства, поэтому правление считает необходимым продолжать работу по организации 100% сбора членских и целевых взносов;

- трудоспособный и дисциплинированный коллектив работников как основной фактор для своевременного и качественного выполнения работ. Таким коллективом в настоящее время является семья Кенжаевых, которые выполняют большую часть работ, связанных с поддержанием чистоты и порядка на территории СНТ, в т.ч. при форс-мажорных обстоятельствах.

План отчета Председателя о работе Председателя и правления, а также материалы, вывешенные на информационном стенде собрания, прилагаются.

По вопросу утверждения отчета Председателя решения общего собрания членов СНТ принимаются простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На голосование вынесено предложение утвердить отчет Председателя СНТ о работе Правления за период июль 2021 – июнь 2022 и признать работу Правления удовлетворительной.

Результаты голосования:

ЗА – 131 ПРОТИВ – 2 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 3

Принято большинством голосов

Вопрос № 5

По пятому вопросу слушали отчет ревизора СНТ Бушуевой О. А. о финансово-хозяйственной деятельности СНТ «Истра» за период с 01.07.2021 года по 30.06.2022 года

Полный текст отчета ревизора прилагается.

По вопросу утверждения отчета ревизора решения общего собрания членов СНТ принимаются простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На голосование вынесено предложение утвердить отчет ревизора и признать работу ревизора удовлетворительной

Результаты голосования:

ЗА – 131 ПРОТИВ – 3 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 2

Принято большинством голосов

Вопрос № 6

По шестому вопросу член правления СНТ «Истра» Козлова И. В. доложила, что отчетно-выборным собранием от 22.01.2019 г. было принято решение о продлении полномочий Председателя СНТ, правления и ревизора на 5 (пять) лет, то есть до января 2024 года. Однако в Протоколе № 14 в результате технической ошибки (опечатки) указан 2023 год вместо 2024 года. В связи с этим, на текущем собрании членов СНТ необходимо провести голосование и окончательно определить сроки работы Председателя, правления и ревизора – или январь 2024 года или январь 2023 года. Отмечено, что в случае, если решением собрания не будет согласован срок работы Председателя Масленниковой Г.Е., текущего состава правления и ревизора до января 2024 года, Председатель, правление и ревизор продолжат работу до указанного в Протоколе № 14 от 22.01.2019 г срока – до января 2023 года - в рамках сметы, согласованной на собрании 31.07.2021 г. В январе 2023 года необходимо будет собирать отчетно-выборное собрание, избирать председателя, членов правления, ревизора и утверждать смету расходов на следующий период.

По вопросу избрания органов СНТ (Председателя, членов правления, ревизора) решения общего собрания членов СНТ принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На обсуждение для голосования вынесены следующие предложения о продлении полномочий Председателя СНТ Масленниковой Г.Е., правления СНТ в составе Вдовин А. В., Дмитриева М.А., Козлова И.В., Патров А.В. и ревизора Бушуевой О.А.:

- от Козловой И.В.: до января 2024 года
- от Хмызова Н.В. (участок 178) - до июля 2024 года
- от иных членов СНТ - до июля 2027 года
- от иных членов СНТ - до июля 2023 года.

Принято общее решение собрания провести голосование по продлению полномочий Председателя СНТ, правления и ревизора в следующем порядке:

- 1) до июля 2024 года
- 2) до июля 2027 года
- 3) до июля 2023 года

Результаты голосования по первому предложению:

ЗА – 93 ПРОТИВ – 3 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 40

Предложение продлить полномочия правления до конца июля 2024 года принято квалифицированным большинством голосов.

Голосования по остальным предложениям не проводилось.

Вопрос № 7

По седьмому вопросу Председатель СНТ Масленникова Г.Е. вынесла на голосование следующие вопросы:

7.1. Смета расходов на период июль 2022 – июнь 2023 гг. Проект сметы был размещен на сайте СНТ Истра, информационной доске на территории СНТ, а также в чате СНТ «Истра» в WhatsApp в установленные законодательством сроки.

7.2. Размер членских взносов на основании предоставленной сметы на 2023 составит 1852 руб с сотки. Срок уплаты – до 01.07.2023 года

7.3. Финансовый итог по расходам на строительные материалы и строительство сторожки составил сумму в размере 715 927 руб. Из планируемой к получению суммы по первому целевому взносу недополучена от членов СНТ сумма в размере 51 100 руб. Председатель доложила, что на дату собрания есть 13 участков, полностью не оплативших первый целевой взнос на реконструкцию сторожки и 3 участка, не оплатившие взнос частично. Для таких должников предлагается увеличить сумму неоплаченного взноса на 87%, пропорционально среднему увеличению стоимости стройматериалов (расчет прилагается) и установить срок его уплаты до 01.09.2022 года.

7.4. Для компенсации понесенных расходов на работы по монтажу коммуникационных систем сторожки (электросеть и система отопления, водоснабжение, канализация, установка системы видеонаблюдения), установить второй целевой взнос в размере 1610 руб. с участка. Со сроком уплаты до 01.01.2023 года

По всем подпунктам вопроса № 7 решения общего собрания членов СНТ принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ

На голосование вынесены предложения:

1. 7.1., 7.2. Утвердить предложенную смету расходов на период июль 2022 – июнь 2023 и членский взнос в размере 1852 руб. с сотки со сроком уплаты до 01.07.2023 года

Результаты голосования:

ЗА – 133 ПРОТИВ – 3 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0

Принято квалифицированным большинством голосов

2. 7.3. увеличить размер первого целевого взноса для членов СНТ не оплативших первый целевой взнос на дату проведения собрания с применением коэффициента 1,87 со сроком уплаты до 01.09.2022 года

Результаты голосования:

ЗА – 73 ПРОТИВ – 25 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 38

Решение не принято

3. 7.4. Установить второй целевой взнос на строительство сторожки в размере 1610 руб с участка со сроком уплаты до 01.01.2023 г.

Результаты голосования:

ЗА – 107 ПРОТИВ – 25 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 4

Принято квалифицированным большинством голосов

Вопрос № 8

По восьмому вопросу член правления СНТ Козлова И.В. доложила, что в последнее время фискальные органы уделяют пристальное внимание вопросу оформления отношений между председателями СНТ и СНТ. Существуют разъяснения Минфина и Минтруда о том, что работу председателя СНТ можно отнести к трудовой деятельности физического лица, судебная практика также показывает, что работа председателя зачастую имеет все признаки трудовой деятельности (ст. 17 ТК РФ – Трудовые отношения на основании трудового договора в результате избрания на должность возникают, если избрание на должность предполагает выполнение работником определенной трудовой функции). Для того, чтобы к нашему СНТ претензии не предъявлялись, предложено заключить с Председателем трудовой договор с окладом в размере 17930 руб. (что

является МРОТ, установленным для Московской области с 01.06.2022 г.). Трудовой договор должен содержать в том числе, но не ограничиваясь, следующие трудовые функции: обеспечение нормальной деятельности СНТ, организация разработки политики СНТ по выполнению решений общих собраний и правления, осуществлять представительство от имени СНТ в органах государственной власти, включая согласование границ земель общего пользования СНТ при проведении кадастровых работ, органах местного самоуправления, а также в иных организациях выполнять другие обязанности, согласно Уставу СНТ и действующему законодательству РФ.

По вопросу № 8 решение общего собрания членов СНТ принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На голосование вынесено предложение заключить с Масленниковой Г.Е. трудовой договор на выполнение функций Председателя СНТ с ежемесячным окладом в размере 17930 руб, правлению разработать и утвердить текст трудового договора.

Результаты голосования:

ЗА – 97 ПРОТИВ – 38 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 1

Принято квалифицированным большинством голосов

Вопрос № 9

Ввиду отсутствия Буйлова В.Н. на собрании вопрос не обсуждался.

Вопрос № 10

По десятому вопросу член правления СНТ Козлова И.В. предложила оставить без изменения принятые ранее решения общих собраний членов СНТ:

10.1. Взыскивать с садоводов СНТ «Истра» в судебном порядке задолженности по целевым, членским взносам и оплате потребленного электричества независимо от суммы задолженности.

10.2. С целью сохранения дорог запретить въезд тяжелого грузового транспорта на территорию СНТ «Истра» в период с 25 марта по 10 мая. При необходимости продлевать запрет до 01 июня года. За проезд большегрузных машинах (проезд бетономешалок, кранов и др. по территории садового товарищества) в запрещенный период оплачивать на расчетный счет СНТ «Истра» по 5000 руб. за единицу транспорта на восстановление дорог.

10.3. Садоводам, не имеющим прямых договором с Мосэнергосбытом, производить оплату за потребленную эл. энергию ежемесячно в течение всего года на расчетный счет СНТ «Истра». Срок оплаты – не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. Дата оплаты – дата поступления денежных средств на расчетный счет СНТ. В случае несвоевременной оплаты СНТ имеет право требовать уплаты пени в размере 0,1% от суммы за каждый день просрочки, начиная с 5-го числа месяца.

10.4. Садоводам постоянно следить за высотой деревьев и кустарников на своих участках и по наружному периметру вдоль участков во избежание замыкания электросети, а также приводить в порядок дорогу вдоль своих участков.

10.5. Предоставление документов, заверенных подписью и печатью, не представленных на сайте СНТ в свободном доступе, осуществлять на основании письменного заявления и за плату в размере 50 руб/лист.

10.6. – Централизованное сжигание мусора на мусорной площадке, предложенное на прошлом собрании, столкнулось с активными противодействиями отдельных садоводов, и так как это противодействие подтверждено распоряжениями надзорных органов, от него пришлось отказаться. Садоводам самостоятельно проводить утилизацию отходов, учитывая, что сжигать мусор можно только после 15 ноября.

По вопросу № 10 решения общего собрания членов СНТ принимаются простым большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов СНТ.

На голосование вынесено решение об утверждении пунктов 10.1 – 10.7 общим списком

Результаты голосования:

ЗА – 136 ПРОТИВ – 0 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0

Принято единогласно

Вопросы, не включенные в повестку дня и обсужденные в процессе проведения собрания.

1. От Кристовой А.Е. поступил запрос внести в планы (смету расходов) расходы на вырубку дерева, стоящего вплотную к дороге напротив участка № 240 и осложняющего работу трактора по уборке снега зимой. Ориентировочная стоимость таких работ составит порядка 20000 руб.

Запрос вынесен на голосование.

Результаты голосования:

ЗА – 136 ПРОТИВ – 0 ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0

Принято единогласно

2. Поступил вопрос по регистрации сторожки как объекта общей долевой (коллективной) собственности.

Председатель СНТ Масленникова Г.Е. объяснила, что такой вид регистрации невозможен ввиду того, что право собственности на недвижимое имущество СНТ следует за правом собственности СНТ на землю, а правообладателем земли является СНТ «Истра», как юридическое лицо. Кроме того, Председателем СНТ был направлен запрос на официальные объяснения в Управление Росреестра по Московской области и из ответа следует, что законным основанием для регистрации объекта недвижимого имущества (сторожки) являлась Декларация об объекте недвижимости (земельном участке, на котором находится сторожка), правообладателем которого является СНТ «Истра». Также Председатель СНТ обратилась за устными разъяснениями в справочно-информационный отдел службы Управления, где получила следующие комментарии: несмотря на то, что п.1 ст.25 закона 217-ФЗ установлено, что «имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков», на практике не применяется «автоматическое» присвоение указанного общего долевого права собственности, а в закон 217 ФЗ на настоящий момент внесена поправка (№312ФЗ), которая говорит о том, что имущество общего пользования СНТ, может регистрироваться на имущество СНТ, как юридического лица.

В дополнение Председатель отметила, что налогоплательщиком в отношении земельного участка и сторожки сейчас является СНТ «Истра», как юридическое лицо, владеющее правами на указанное недвижимое имущество. В случае изменения права собственности СНТ на общую долевую собственность членов СНТ, обязанность по уплате налогов ляжет на каждого члена СНТ, что приведет к возникновению дополнительных расходов для каждого отдельного собственника земельных участков.

Председатель собрания

Секретарь собрания

Редакционная комиссия

Счетная комиссия



Масленникова Г.Е.

Козлова И.В.

Вдовин А. В.

Дмитриева М.А.

Патров А.В.

Самсонова С.Д.