**Садоводческое некоммерческое товарищество «Родина»**

Московская область, Истринский район, Ядроминское с.п., д. Будьково

Протокол №1

Общего собрания членов СНТ «Родина»

21 мая 2022 г.

**Начало собрания:** 14 часов 25 минут.

**Окончание:** 16 часов 09 минут.

**Действующих членов СНТ:** 119 чел.

**Индивидуалов:** 1 чел.

**Присутствовали:** 76 чел. (в т.ч. 26 по доверенности – уч. 10, 11, 20, 24, 25, 28, 43, 46, 57, 64, 74, 82, 83, 91, 95, 97, 101, 103, 104, 107, 111, 136, 139, 141, 149, 151), что составляет 64 процента от общего числа членов СНТ, имеющих право голоса.

Кворум имеется.  
**Приглашенные лица:** Попов Юрий Владимирович, директор ООО «Юридический центр «Фалькон», председатель Истринской районной общественной организации «Истринское объединение садоводов».

Поступило предложение от членов Общего собрания избрать председателем собрания председателя СНТ «Родина» **Морозову В.И**., секретарем собрания - **Андреева И.М.** (уч. 149)**.**

Поручить **Алексееву М.П., Андрееву И.М. и Морозовой В.И.** осуществлять подсчет голосов.

**Проголосовали:**

«Единогласно»

**Повестка дня:**

1. Принятие в члены СНТ «Родина»
2. Отчет о проделанной работе (Морозова В.И.)
3. Отчет ревизионной комиссии (Королева Л.В.)
4. Утверждение ФЭО и сметы на 01.01.2022 – 31.12.2022 год.
5. Утверждение ФЭО и сметы на 01.01.2023 – 31.12.2023 год.
6. Принятие решения по правообладателю ЗОП СНТ «Родина».
7. Принятие решений по дорогам ЗОП:
   * + 1. Запрет въезда машин грузоподъемности Х на период Y.
       2. Компенсация причиненного ущерба дорогам при строительстве. Создать комиссию.
8. Разное.

Предложение от членов Правления (**Морозова В.И.**):  
Исключать из членов СНТ «Родина» за непосещение (в т.ч. по доверенности) двух и более собраний подряд без уважительной на то причины, чтобы те, кто не участвует в жизни СНТ «Родина», не влияли на кворум.  
По данному вопросу с комментариями выступил **Попов Ю.В.**:Вне зависимости от того, является ли собственник членом СНТ или не является, согласно 217-ФЗ он обязан платить членские и целевые взносы. Для принятия в члены СНТ собственник должен предоставить Правлению выписку из реестра, подтверждающую за ним право собственности на участок, в течение 5 дней. Предыдущий собственник также должен сообщить Правлению о том, что больше таковым не является также в течение 5 дней. Для учета собственников ведется реестр садоводов, содержащий ФИО собственника, номер участка, кадастровый номер участка, контактный телефон и адрес эл. почты.   
Учувствовать в жизни СНТ необходимо для того, чтобы у ОС набирался кворум. В противном случае решения, принятые на таком собрании, будут не законны. 217-ФЗ непосредственно не регламентирует исключение из членов СНТ за непосещение собраний. Однако можно внести соответствующие изменения в Устав.   
Что дает членство?   
Член СНТ на ОС голосует по всем вопросам. Членом СНТ может быть только собственник участка. Член СНТ может выдать доверенность на право голоса на дату собрания. Доверенность необходимо заранее передать Председателю СНТ. Доверенности прикрепляются к протоколу ОС. Нотариально заверенные доверенности, а также доверенности, выданные на больший срок, заверяются у Председателя. К протоколу в таком случае прикладывается заверенная копия.  
Не член СНТ может голосовать на ОС только по ограниченному ряду вопросов, указанных в пунктах 4 - 6.1, 21, 22 и 24 части 1 и части 29 статьи 17 217-ФЗ.   
Вносить изменения в Устав всё равно придётся, т.к. в текущей редакции отсутствует формулировка о том, что имущество общего пользования может быть в собственности юридического лица. Если этой фразы нет в Уставе, Росреестр откажет в регистрации. 217-ФЗ позволяет оформить ЗОП как в долевую собственность, соразмерно площади земельных участков, так и на юридическое лицо.  
Необходимо поставить данные вопросы о внесении изменений в Устав на повестку ОС.

**Решили:** принять к сведению.

**Проголосовали:**

«Единогласно».

**По первому пункту повестки заслушали председателя собрания Морозову В.И.,** которая вынесла на обсуждение предложение о принятии в члены СНТ «Родина» Легостаеву А.М., Засобину О.Б. (уч. 62), Крюкова А.В., Гехта С.А. (уч. 116) и Гридчина Э. С. (уч. 120) списком.

**Решили:** принять в члены СНТ «Родина» Легостаеву А.М., Засобину О.Б. (уч. 62), Крюкова А.В., Гехта С.А. (уч. 116) и Гридчина Э. С. (уч. 120) списком.

**Проголосовали:**

«Единогласно»

**По второму вопросу заслушали председателя собрания Морозову В.И.,** которая отчиталась, что за 21-22гг. смета выполнено практически в полном объёме, кроме ливнёвки, по которой есть вопросы с садоводами и нет выхода водоотвода. По выходу водоотвода вопрос отдельный, т.к. затрагивает канаву, идущую вдоль асфальтовой дороги за пределами СНТ.

Возвращено 250 тыс. руб. по долгам прошлых лет. Порядка 30 тыс. руб. это долги по оплате электричества и порядка 59 тыс. руб. по взносам за освещение. Работа с должниками продолжается с участием нанятого юриста, представляющего интересы СНТ «Родина» в мировом суде. Сейчас идет работа с приставами.

По поводу смежного с землями СНТ участка Курочкиных:

Сервитута с ними избежали. Курочкины находятся на стадии судебного разбирательства с владельцами поля. Дорогу они, видимо, проведут по полю, потому что наша дорога не проходит ни по ширине, ни по грузоподъёмности. Коммуникации, газ, электричество и интернет пойдут по полю за пределами СНТ «Родина».

Про вырубку Курочкиной леса на участке с кадастровым номером 99:

Член Правления СНТ «Родина» **Алексеев М.П.** отправлял письмо в лесхоз, на который был получен ответ. Из письма мы выяснили, что из 3 га. К землям сельхоз назначения относятся всего 12 соток. Все остальные земли в размере 2.88га принадлежали Лесхозу и были отмежеваны в пользу Курочкиных. Кадастровый инженер пояснил, что по назначению эти земли были древесно-кустарниковые, т.е. не входящие непосредственно в ведение Лесхоза. Лесхоз позже увидел свою ошибку, но земли уже были зарегистрированы Росреестром в собственность Курочкиных. В связи с этим мы больше ничего сделать не можем, т.к. они вправе распоряжаться своей собственностью как им заблагорассудится. Видимо, построят коттеджный поселок.

Член Правления СНТ «Родина» **Алексеев М.П.** уточнил про границы. В прошлом году вызывали кадастрового инженера зафиксировать наш частично упавший забор вдоль Лесной улицы. По факту осмотра оказалось, что пересечений с границами участка Курочкиной почти нет. Как забор стоит (в т.ч. по упавшим столбам) – так граница между участками и идёт. Имеющиеся пересечения касаются в большей степени угла СНТ и не превышают погрешности. Курочкины не претендуют на наши земли.

Член Правления СНТ «Родина» **Засобина Т.П.** уточнила, что работы по благоустройству Окружной улицы выполнены не в соответствии с технологией, указанной в ФЭО, ивыступила с вопросом по расходованию средств, выделенных под асфальтирование Окружной улицы на ремонт Центральной улицы. Член Правления СНТ «Родина» **Алексеев М.П.** ответил, что ремонт Центральной улицы вместо Окружной отражен в ФЭО на 2020-2021гг. Необходимого количества средств на асфальтирование Окружной улицы собрано не было. Максимум можно было подготовить Окружную улицу к строительству домов новых садоводов. Реально же можно было заасфальтировать Центральную улицу, по которой ездит 90% наших садоводов. Что и было сделано на сумму 217 тыс. руб. По Окружной улице был выполнен только первый этап работ, а именно отсыпка ЩБС на сумму 302 750 руб. Тем участкам, где дорога проседает, будет уделено отдельное внимание во время выполнения второго этапа работ, с целью определения необходимого объёма работ «по факту». В связи с этим план и технология работ описанные в ФЭО могут измениться. Имеющийся на данный момент результат не является финальным.

Также с комментариями выступил **Кузнецов В.В.** (уч. 46), напомнил, что заложенные в смету 750 тыс. руб. никто не потратил, потому что данной суммы в принципе не было собрано. Выполнить работы, согласно ФЭО, можно было только в том случае, если необходимая сумма будет собрана. Чего не произошло. Но по Окружной дороге все равно надо было ездить, поэтому была проведена лишь предварительная подготовка. Не уложили геотекстиль, не сделали канавы, однако, проведенные работы позволили осуществлять проезд как строительной технике, так и пожарным машинам. К тому же Окружная улица по факту мало используется членами СНТ для проезда на личном транспорте.

Также Член Правления СНТ «Родина» **Засобина Т.П.** подняла вопрос об обосновании экономии на сумму в 60 тыс. руб. по налогам на заработную плату. Председатель СНТ «Родина» **Морозова В.И.** пояснила**,** что экономия была достигнута ввиду перечислений средств ей как ИП по её личной инициативе. ИП было закрыто и со следующих расчетных периодов данной экономии не возникнет. **Решили:** проголосовать за принятие отчёта о проделанной работе.

**Проголосовали:**

«За» - 67 чел., «против» - 0 чел., «воздержался» - 9 чел. (уч. 56, 58, 59, 60, 62 – 2 чел., 111, 139, 141)

**По третьему вопросу поступило предложение от членов Общего собрания** проголосовать за принятие отчета ревизионной комиссии по факту ознакомления с ним на сайте и в чате СНТ «Родина», ввиду отсутствия на ОС по болезни Королевой Л.В.

**Решили:** проголосовать за принятие отчёта ревизионной комиссии.

**Проголосовали:**

«За» - 67 чел., «против» - 0 чел., «воздержался» - 7 чел. (уч. 59, 60, 62 – 2 чел., 111, 139, 141)

Предложение от **Попова Ю.В.**:

Изготовить цветные карточки для упрощения подсчёта голосов. Карточки выдавать во время регистрации согласно количеству голосов (в т.ч. по доверенности).

**Решили:** принять к сведению.

**По четвертому и пятому вопросу с комментариями выступил член Правления СНТ «Родина» Алексеев М.П.:**

По поводу сторожа:

Сторож должен быть. Но сейчас в этом смысла нет, т.к. у СНТ нет забора, ходит кто угодно. Предлагается сперва сделать забор с калитками, запирающимися на ключ, обеспечить замкнутый контур, в.т.ч. починить ворота, чтобы они не стояли открытыми так часто. В этом году по плану часть забора вдоль поля и ремонт въездной группы. Если получится – хорошо. Если останутся средства, то сделаем ещё что-то.

**Трофимова В.А.** (уч. 133) выступила c вопросом о сроках ремонта или установки нового забора вдоль Лесной улицы.

**Алексеев М.П.** предложил подождать с этим вопросом, т.к. существует вероятность того, что забор вдоль Лесной улицы сделают Курочкины, т.к. им выгодно иметь хороший внешний вид своего (смежного с нашим СНТ) участка для дальнейшей рекламы в целях продажи. Двойная работа никому не нужна. Кроме того, имеющийся старый забор на данный момент является единственным и лучшим доказательством того, что наши границы 15-20 лет не менялись и могут быть фактически определены.

**Андреев И.М.** (уч. 149) добавил, что имеющийся на данный момент забор уже давно (более 10 лет) имеет плачевный вид и может в таком виде ещё некоторое время находиться. Модернизация этой части забора прямо сейчас может иметь риск потраченных впустую денег ввиду того, что Курочкины будут вести строительство со своей стороны и могут повредить наш забор.

По поводу забора вдоль поля:

Делаем эконом вариант. Забор не высокий. Столбики не сильно заглублены. Но по крайней мере забор будет осуществлять функцию внешней границы СНТ.

**Морозова В.И.** добавила, что от фирмы «Завод Заборов» имеется коммерческое предложение на сумму в 620 тыс. руб. а остальные средства, указаны в смете ориентировочно как 10% от стоимости. Данные средства закладываются на демонтаж старого забора и расчистку места под установку нового.  
**Алексеев М.П.** заметил, что Правление приветствует любые проработанные предложения. Просьба обращаться с ними непосредственно к Председателю СНТ «Родина» и тогда они будут добавлены в смету для обсуждения на ОС.

**Решили:** утвердить ФЭО и смету на 01.01.2022 – 31.12.2022 год.

**Проголосовали:**

«Единогласно».  
  
**Решили:** утвердить ФЭО и смету на 01.01.2023 – 31.12.2023 год.

**Проголосовали:**

«Единогласно».

**По шестому вопросу заслушали приглашенного юриста Попова Ю.В.**, который пояснил, что под участки СНТ «Родина» в 1993 году администрацией г. Истра выделялся земельный участок в том числе под ЗОП в коллективную совместную собственность. На основании этого постановления выдано свидетельство старого образца. Внесение правообладателя в реестр не произошло, потому что на тот момент не существовало единого реестра прав, который был создан в 1998 году и именуется сейчас как Росреестр.

Зарегистрировать права можно только после того, как границы участка будут определены. Не всего землеотвода, а именно границы ЗОП. Земли под участки подлежат отдельной регистрации, что входит в обязанности каждого собственника. Межевание проведено ООО «Лимб». Обмеры сделаны, но дальнейшая регистрация забуксовала. ООО «Лимб» может сформировать межевой план, который Председатель относит в МФЦ и подает заявление на регистрацию. Среди прочих документов необходимо будет предоставить Устав СНТ, в котором должно быть отражено, что ЗОП могут быть в собственности СНТ как юридического лица. В текущей редакции Устава этой фразы нет, поэтому регистрация не пройдет.

Можно перевести ЗОП в долевую собственность, соразмерно площади участков садоводов, однако выделение долей возможно только после того, как СНТ поставит на кадастровый учет свои ЗОП, потому что есть расхождения с постановлением от 1993 года в большую сторону.

Передача ЗОП в собственность СНТ как юридического лица не исключает возможности передачи ЗОП в иную форму собственности в дальнейшем по решению ОС. Рейдерский захват невозможен, т.к. все решения принимаемые СНТ как юридическим лицом должны верифицироваться Общим Собранием садоводов.

Выделение долей на данном этапе также невозможна из-за наличия в СНТ 9 вымороченных участков.

Росреестр препятствует регистрации. В таком случае необходимо получить межевой план в бумажном виде и обращаться в Областной суд Московской области об установлении границ ЗОП и признании права собственности СНТ как юридического лица. С положительным решением суда можно идти в Росреестр. Юридическое сопровождение этого вопроса Попов Ю.В. готов взять на себя за 150 тыс. руб.

**Гусева Л.Н.** (уч. 103) **предложила** организовать отдельное собрание по вопросу о безвозмездной передачи имущества общего пользования в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков.

**Решили:** проголосовать за передачу ЗОП в собственность СНТ «Родина» как юридического лица и отразить данные изменения в новой редакции Устава СНТ «Родина». Наделить Председателя СНТ «Родина» необходимыми полномочиями для представления интересов СНТ «Родина» в органах государственной власти по вопросам межевания ЗОП и регистрации прав СНТ «Родина» как юридического лица.

**Проголосовали:**

«За» - 64 чел., «против» - 8 чел. (уч. 59, 60, 62 – 2 чел., 103, 111, 139, 141), «воздержался» - 4 чел. (уч. 10, 11, 16, 149)

**По седьмому вопросу поступило предложение Общего Собрания** сформировать Дорожную комиссию, в обязанности которой войдёт изучение всех вопросов связанных с содержанием Дорог Общего Пользования, в т.ч. оценка ущерба Дорогам Общего Пользования. А также ограничить въезд на территорию СНТ «Родина» транспорта общим весом более 3 тонн на период, определяемый Дорожной комиссией.

**Член Правления Алексеев М.П. предложил** наделить Правление полномочиями определять какой грузоподъемности и в какое время ограничивать въезд грузового транспорта на территорию СНТ «Родина» на основании рекомендаций Дорожной комиссии.

**Тихонов И.А. добавил,** что необходимо также о данных решениях оповещать всех членов СНТ для чего необходимо создать и принять регламент работы Дорожной комиссии.

**Член Правления Алексеев М.П. предложил** избрать в члены Дорожной комиссии Андреева И.М., Скачко Н.В., Морозову В.И., Тихонова И.А., Харитонова П.Е.

**Решили:** создать Дорожную комиссию в составе: Андреев И.М., Скачко Н.В., Морозова В.И., Тихонов И.А., Харитонов П.Е.

**Проголосовали:**

«Единогласно».

**Решили:** наделить Правление полномочиями определять какой грузоподъемности и в какое время ограничивать въезд грузового транспорта на территорию СНТ «Родина» на основании рекомендаций Дорожной комиссии.

**Проголосовали:**

«Единогласно».

**По восьмому вопросу поступил предложения:**

1. **Житель Березовой улицы задал вопрос** что надо сделать, чтобы появились канавы вдоль дороги на Березовой улице.

**Член Правления Алексеев М.П.** ответил, что необходимо спроектировать данные канавы, составить смету и найти исполнителя работ. С этими результатами необходимо обратиться непосредственно в Правление для включения данного вопроса в повестку ОС.  
**Попов Ю.В. заметил**, что канавы часть дороги. Поэтому данный вопрос решается совместно с Дорожной комиссией.

1. **Трофимова В.А.** (уч. 133) предложила разобраться с ситуацией с канавой вдоль Лесной улицы. Сегмент канавы вдоль ее участка находится ниже уровня остальной канавы вследствие чего происходит неправильный водоотвод и скапливается вода.

**Председатель Морозова В.И.** попросила показать лично проблемное место и отметила, что в смете заложены средства на чистку канав.

**Решили:** принять к сведению.

**После окончания времени собрания поступили следующие предложения:**

1. **Болдина И.В., выступила** против централизованной закупки материалов для организации ливнёвки **и предложила** обсудить проведение работ по устранению имеющихся, по ее мнению, недочетов.
2. **Скачко Н.В., Некрасова Л.И.** **предложили** обсудить на очередном ОС внесение изменений в Устав, добавив положение о том, что на территории СНТ не должно быть ферм или иных видов коммерческой деятельности, т.к. земли СНТ предназначены только для ведения садоводства и огородничества.

Председатель общего собрания СНТ «Родина» Морозова В.И.

Секретарь Андреев И.М.