

ПРОТОКОЛ № 13
ОЧЕРЕДНОГО ОЧНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ (далее – ОСС),
СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ТСН «РАЗДОЛЬЕ» (далее – ТСН)

Московская область, Клинский район, дер. Богаиха, д.1

"17" мая 2026 года

Форма проведения: очная

Присутствовали собственники участков ТСН очно – 40 человек, в т.ч.:

1) **Члены ТСН – 32 человек, в т.ч.:**

Лично – 20 (участки: 52, 87, 53, 62/63, 93, 24, 22, 70/71, 1, 43, 19, 48, 37, 67, 2, 66, 45/46, 65, 23/29, 35);

По доверенности – 12 (участки: 39, 40, 51, 34, 13, 20, 14, 55, 15, 82, 58, 3).

2) **Без членства в ТСН – 8 человек, в т.ч.:**

Лично – 6 (участки: 131, 169, 135, 92, 33, 16);

По доверенности – 2 (участки: 28, 87а).

Список участников приведен в Приложении №1 к настоящему Протоколу на 6 листах.

Всего членов ТСН к началу собрания – 51 человек, из них 32 человек присутствует на собрании.

Члены ТСН, присутствующие на ОСС, составляют более 50% (пятидесяти процентов) общего числа членов Товарищества.

Кворум для принятия решений имеется.

Место проведения собрания: Российская Федерация, Московская обл., Клинский район, дер. Богаиха, д.1 (въезд в ТСН «Раздолье»).

Время проведения собрания: 12:00-16:00

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор секретаря и председателя собрания ТСН.
2. Выбор счетной комиссии собрания ТСН.
3. Исключение граждан из числа членов ТСН в связи с утратой права собственности на земельные участки в границах ТСН.
4. Утверждение отчета Правления ТСН о проделанной работе за финансовый год 2025-2026.
5. Утверждение отчета Ревизионной комиссии по итогу проверки деятельности ТСН за финансовый год 2025-2026.
6. Прекращение полномочий Правления ТСН.
7. Выбор Правления ТСН.
8. Прекращение полномочий Ревизионной комиссии ТСН.
9. Выбор Ревизионной комиссии ТСН.
10. Утверждение документа «Правила содержания животных на территории ТСН "Раздолье".
11. Утверждение Изменений в Устав ТСН.
12. Утверждение финансово-экономического обоснования сметы ТСН на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027).
13. Утверждение сметы ТСН на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027).
14. Утверждение годовых размеров членских и целевых взносов/платы лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027).
15. Прочие хозяйственно-административные вопросы.

ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:

1. Выбор Секретаря Собрания и Председателя Собрания

По первому вопросу повестки дня поступили предложения по следующим кандидатурам с их согласия:

Секретарь Собрания – Магдий Ольга Александровна (уч 23/29);

Председатель Собрания – Вавилова Анастасия Валерьевна (уч 2).

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Избрать Вавилкову А.В. - Председателем Собрания, Магдий О.А. – Секретарем Собрания.

2. Выбор счетной комиссии собрания ТСН

По второму вопросу повестки дня поступило предложение вынести на голосование кандидатуру Магдий О.А. (уч.23/29) с ее согласия, являющуюся Секретарем настоящего собрания.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Избрать счетную комиссию в лице Магдий О.А., которая является Секретарем собрания с правом подсчета голосов.

3. Исключение граждан из числа членов ТСН в связи с утратой права собственности на земельные участки в границах ТСН

По третьему вопросу повестки дня Правление ТСН сообщило об отсутствии данных об утрате членами ТСН права собственности на земельные участки в границах ТСН. Указанный вопрос на голосование не выносился в связи с отсутствием предмета голосования.

4. Утверждение отчета Правления ТСН о проделанной работе за финансовый год 2025-2026

По четвертому вопросу повестки дня выступила Председатель Товарищества Вавилова А.В. с Отчетом Правления, в котором доложила жителям о проделанной Правлением работе за прошедший финансовый год, включая, но не ограничиваясь об исполнении/неисполнении статей сметы 2025-2026 и о причинах, об экономии во всем статьям сметы, о результатах судебных процессов, о статусе процесса передачи в ПАО Россети электросетей ТСН, о взаимодействии с госорганами и администрацией и т.д. Вынесла на голосование утверждение отчета Правления ТСН и признания работы Правления удовлетворительной.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ: Утвердить отчет Правления ТСН и признать работу Правления удовлетворительной.

5. Утверждение отчета Ревизионной комиссии по итогу проверки деятельности ТСН за финансовый год 2025-2026

По пятому вопросу повестки дня выступила член Правления Товарищества Магдий О.А. по поручению Председателя ревизионной комиссии Наумовой Н.Б. и согласно доверенности, с оглашением Акта ревизионной комиссии от 03.05.2026г. за период с 01.05.2025-30.04.2026, в котором зафиксировано, что за проверяемый период нарушений не выявлено. Председатель Товарищества Вавилова А.В. вынесла на голосование утверждение отчета Ревизионной комиссии.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ: Утвердить отчет Ревизионной комиссии.

6. Прекращение полномочий Правления ТСН

По шестому вопросу повестки дня выступила Председатель Правления ТСН Вавилова А.В. с предложением досрочного прекращения полномочий Правления ТСН в связи со скорым истечением полномочий. Вынесено на голосование.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ: Прекратить полномочия Правления Товарищества.

7. Выбор Правления ТСН

По седьмому вопросу повестки дня выступила Вавилова А.В. и предложила избрать Правление Товарищества в прежнем составе на срок согласно Устава, а именно: Магдий Ольга Александровна (уч.23/29), Шумская Наталья Вениаминовна (уч.93) во главе с Председателем ТСН Вавиловой А.В. (уч.2). Вопрос вынесен на голосование членов ТСН.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Избрать Правление ТСН в прежнем составе: Магдий О.А. (уч.23/29), Шумская Н.В. (уч.93), Председатель Правления ТСН Вавилова А.В. (уч.2).

8. Прекращение полномочий Ревизионной комиссии ТСН

По восьмому вопросу повестки дня выступила Председатель Правления ТСН Вавилова А.В. с предложением досрочного прекращения полномочий Ревизионной комиссии ТСН в связи со скорым истечением полномочий. Вынесено на голосование членов ТСН.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ: Прекратить полномочия Ревизионной комиссии ТСН.

9. Выбор Ревизионной комиссии ТСН

По девятому вопросу повестки дня выступила Вавилова А.В. и предложила избрать Ревизионную комиссию ТСН в прежнем составе на срок согласно Устава, а именно: Ариончик Наталия Леонидовна (уч.75), Воронин Сергей Николаевич (уч.73/74), во главе с Председателем ревизионной комиссии Наумовой Наталией Борисовной (уч.20). Вопрос вынесен на голосование членов ТСН.

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

Избрать Ревизионную комиссию ТСН в прежнем составе: Ариончик Н.Л. (уч.75), Воронин С.Н. (уч.73/74), Председатель ревизионной комиссии Наумова Н.Б. (уч.20).

10. Утверждение документа «Правила содержания животных на территории ТСН «Раздолье»

По десятому вопросу повестки дня выступила Председатель ТСН Вавилова А.В., которая обосновала причины необходимости утвердить документ «Правила содержания животных на территории ТСН «Раздолье» (далее – Правила). Озвучены условия Правил, проведено обсуждение. Вынесено на голосование утверждение документа «Правила содержания животных на территории ТСН «Раздолье».

Результаты голосования:

За:	единогласно
Против:	-
Воздержался:	-
Решение принято.	

РЕШИЛИ:

1. Утвердить документ «Правила содержания животных на территории ТСН «Раздолье».
2. Разместить Правила на сайте ТСН.

11. Утверждение изменений в Устав ТСН

По одиннадцатому вопросу проект изменений в Устав отсутствует. Указанный вопрос на голосование не выносился в связи с отсутствием предмета голосования.

12. Утверждение финансово-экономического обоснования сметы ТСН на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027)

По двенадцатому вопросу повестки дня выслушали Правление в лице Магдий О.А., которая сообщила, что предлагаемое к рассмотрению финансово-экономическое обоснование (далее – ФЭО) сметы на годовой период 2026-2027 (а именно, с 01.05.2026-30.04.2027) составлено исходя из сложного финансового состояния ТСН (есть накопленная задолженность перед исполнителями), потребностей ТСН, запросов жителей на выполнение работ/улучшений. Обоснованы причины вынужденного роста взносов/платы по сравнению с предыдущими годовыми периодами. Было пояснено, что тарифы подрядных и ресурсоснабжающих организаций ежегодно возрастают на порядка 10-20% ежегодно, при этом отсутствовало существенное изменение взносов, начиная с 2020г. В связи с этим, сохранение взносов на уровне прошлого года без их роста невозможно. Пояснено, что в условиях отсутствия рабочего взаимодействия с более, чем половиной собственников участков (инвесторы, купившие участки на торгах, по процедурам, связанным с банкротством ДПК Раздолье), следовательно из-за их задолженности по взносам, указанное может в последствии привести к неисполнению Правлением ряда статей сметы, однако, при наличии достаточного поступления/финансирования, Правление выполнит запланированные мероприятия.

ФЭО является неотъемлемой частью приходно-расходной сметы ТСН "Раздолье" на 2026-2027 год и подготовлено в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ";
- Уставом ТСН;
- Анализом финансово-хозяйственной деятельности ТСН "Раздолье" за 2025-2026г., в котором образовалась задолженность ТСН перед поставщиками услуг и Правлением, а также с учетом поступивших запросов собственников земельных участков ТСН;
- Конъюнктурного анализа цен на товары и услуги по итогам расходов за 2025-2026 год, а также с учетом динамики изменения цен и размера взносов с 2020г.;
- Ст.71 Постановления Правительства РФ от 16.09.2020г. N1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации», согласно которому правообладатели земельных участков ТСН обязаны обеспечить надлежащее техническое содержание дорог, улиц и проездов в любое время года;
- Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", в целях обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара;
- Законом Московской области №191/2014-ОЗ регламентирующего протяженность зоны обработки от сорной растительности за пределами границ земельных участков собственниками таких участков (5м).

А также с учетом следующего:

- ФЭО подготовлено с распределением сумм статей затрат на все сотки в границах ТСН (за рядом исключений по отдельным статьям сметы);
- Статья ФЭО №15 «Вывоз мусора» распределена на участки со строениями, в соответствии с действующим порядком расчета ресурсоснабжающей организацией и согласно решения Конституционного суда РФ;
- Существенная доля собственников 2-й очереди не исполняет своих обязанностей по оплате взносов и предоставлению документов о праве собственности Правлению, поэтому находится в розыске Правлением, кроме того, 2-я очередь в большей части не освоена, участки постоянно перепродаются, потребности неизвестных собственников не известны;
- Участники собрания обсудили ФЭО сметы, представленное Правлением к собранию. Проведено голосование по всем статьям ФЭО сметы – итоги обсуждения представлены в Таблице 1:

Таблица 1

РАСХОДЫ				
Членские взносы			Результат голосования	Примечание
1	Оклад Председателя ТСН, включая НДФЛ 13%	345 000	ЗА – единогласно Решение принято	
2	Налоги ФОТ	104 190	ЗА – единогласно Решение принято	
3	Услуги консьержа	888 000	ЗА – единогласно Решение принято	
4	Работы по поселку	240 000	ЗА – единогласно Решение принято	
5	ПП 1С.Садовод	40 000	ЗА – единогласно Решение принято	

6	Бухгалтерское обслуживание	360 000	ЗА – единогласно Решение принято	
7	Обслуживание домена	15 000	ЗА – единогласно Решение принято	
8	Обслуживание р/с (банк), ЭЦП	86 500	ЗА – единогласно Решение принято	
9	Нотариальные услуги/регистрационные услуги	70 000	ЗА – единогласно Решение принято	
10	Услуги Почты России	100 000	ЗА – единогласно Решение принято	
11	Адвокат (судебные дела + суды с должниками)	500 000	ЗА – единогласно Решение принято	
12	Хоз. нужды, инвентарь	120 000	ЗА – единогласно Решение принято	
13	Замена ламп освещения	300 000	ЗА – единогласно Решение принято	
14.1	эл-во уличное (1-я оч)	204 000	ЗА – единогласно Решение принято	
14.2	эл-во адм зданий	180 000	ЗА – единогласно Решение принято	
14.3	Потери в эл. сетях (1-я оч)	360 000	ЗА – единогласно Решение принято	
14.4.	Резерв (пополнение). Обслуживание трансформатора (1-я очередь)	50 000	ЗА – единогласно Решение принято	
15	Вывоз мусора*	281 380	ЗА – единогласно Решение принято	
16	Услуги ассенизатора, химия	44 000	ЗА – единогласно Решение принято	
17	Офисные расходы	24 000	ЗА – единогласно Решение принято	
18	Покос обочин	90 000	ЗА – единогласно Решение принято	
19	Ремонт дорог (ямочный) 1-я очередь	196 500	ЗА – единогласно Решение принято	
20	Ремонт дорог (ямочный) 2-я очередь общая дорога (до уч 86(А))	196 500	ЗА – единогласно Решение принято	
21	Уборка снега 1-я очередь	375 000	ЗА – единогласно Решение принято	
22	Уборка снега 2-я очередь (общая дорога до уч 86(А))	200 000	ЗА – единогласно Решение принято	
23	Уборка снега 2-я очередь по улицам к уч.99, 111 (120), 144, 156)**	40 000	ЗА – единогласно Решение принято	
24	Ливневки 1-я очередь	593 000	ЗА – 28 ПРОТИВ – 11* Решение принято большинством голосов	*против суммы статьи, но не ее наличия - участки 66, 48, 51 (Д), 67, 92 (не учтен – 2-я очередь), 35, 65, 55 (Д), 62, 39 (Д), 53, 40 (Д).
25	Ремонт дороги 2-я очередь (отсыпка щебнем)	1 567 000	ЗА – единогласно Решение принято	
26	Земельный налог	120 000	ЗА – единогласно Решение принято	
27	Сотовая связь	24 000	ЗА – единогласно Решение принято	
28	Непредвиденные расходы	363 244	ЗА – единогласно Решение принято	
Итого расходов (членских взносов):		8 077 314,00		

Целевые взносы			Результат голосования	Примечание
29	Объекты целевой инфраструктуры	280 000	ЗА – единогласно Решение принято	
30	Система автоматического открывания ворот	50 000	ЗА – единогласно Решение принято	
31	Освещение парковки/детской площадки	30 000	ЗА – единогласно Решение принято	
32	Демонтаж рыбацких домиков на озере	30 000	ЗА – единогласно Решение принято	
33	Ремонт и содержание объектов	400 000	ЗА – единогласно Решение принято	
Итого расходов (целевых взносов):		790 000		
Всего:		8 867 314,00		

в т.ч. расшифровка к статьям сметы:

№ статьи	Наименование расхода	участков, шт	цена/мес
15	Вывоз мусора* *подлежит включению в квитанции 58 участков №№: 1, 2, 3, 4, 7, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 22, 23, 24, 25 (26), 30, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 49, 50, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 73, 76, 82, 243, 87, 89, 93, 99, 101, 111 (120), 144, 155, 156. При постройке новых домов будет расширен перечень участков, оплачивающих мусор	58	404,28
23	Уборка снега 2-я очередь по улицам к уч.99, 111 (120), 144, 156)** **подлежит включению в квитанции 8 участков доп оплата за снег: 87, 89, 93, 99, 111 (120), 133, 144, 156. При постройке новых домов будет расширен перечень участков, оплачивающих чистку до участка	8	416,67

РЕШИЛИ:

Утвердить финансово-экономическое обоснование сметы на годовой период 2026-2027, состоящее из 28 статей Членских взносов и 5 статей Целевых взносов.

13. Утверждение сметы ТСН на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027)

По тринадцатому вопросу повестки дня вынесли на голосование утверждение приходно-расходной сметы ТСН по статьям принятого ФЭО сметы согласно п.12 настоящего Протокола, состоящую из 28 статей Членских взносов и 5 статей Целевых взносов и со следующими итоговыми суммами расходной части:

Членские взносы 8 077 314,00 руб.; Целевые взносы 790 000 руб. Всего расходов 8 867 314,00 руб.

Общая сумма доходов, ожидаемых к получению в целях покрытия расходов 8 867 314,00 руб.

Результаты голосования:

За:	28
Против:	11*
Воздержался:	-
Решение принято.	

*см. Результат голосования и Примечание к статье №24 сметы.

РЕШИЛИ:

Утвердить смету ТСН на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027) согласно статьям и суммам расходов по статьям принятого ФЭО сметы согласно п.12 настоящего Протокола, состоящую из 28 статей Членских взносов и 5 статей Целевых взносов с общей приходно-расходной суммой 8 867 314,00 руб.

14. Утверждение годовых размеров членских и целевых взносов/платы лиц, ведущих садоводство без участия в Товариществе, на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027)

По четырнадцатому вопросу повестки дня выступила Вавилова А.В. и вынесла на голосование утверждение с 01.05.2026г. новых тарифов членских и целевых взносов для членов ТСН «Раздолье» и для собственников участков, не являющихся членами ТСН «Раздолье» по логике начисления, использованной в прошлые финансовые периоды в соответствии с Уставом и законодательством РФ, а именно, часть платежей рассчитана исходя из соток, а часть исходя из количества участков-потребителей услуг, а именно в размере:

	Членский взнос, руб. за сотку в год	Целевой взнос, руб. за сотку в год
Участки 1-ой очереди***	3 256,70	277,41
Участки 2-ой очереди***	2 405,24	277,41

***Дополнительно с участка, руб./мес:

ежемесячные оплаты взиманием платы исходя из количества участков по перечню из Таблицы 1 и включением в квитанции отдельной строкой в размере **404,28 руб./месяц** с участка по перечню к ст.№15 сметы за вывоз мусора и **416,67 руб./месяц** с участка по перечню к ст.№23 уборка снега.

Результаты голосования:

За:	28
Против:	11*
Воздержался:	-
Решение принято.	

*см. Результат голосования и Примечание к статье №24.

РЕШИЛИ:

1. Утвердить годовые размеры членских и целевых взносов в ТСН на годовой период 2026-2027 (с 01.05.2026-30.04.2027) из расчета с сотки в год согласно Таблице 2.
2. Утвердить ежемесячные оплаты взиманием платы исходя из количества участков по перечню из Таблицы 1 и включением в квитанции отдельной строкой в размере **404,28 руб./месяц** с участка по перечню к ст.№15 сметы за вывоз мусора и **416,67 руб./месяц** с участка по перечню к ст.№23 уборка снега.
3. Применить начисление пени при необходимости воздействия на злостных неплательщиков.

15. Прочие хозяйственно-административные вопросы

По пятнадцатому вопросу повестки дня слушали Максимову Л.Ю., которая предложила изменить подход в расчете взносов, ссылаясь на изменения к п. 7 ст. 14 Федерального закона № 217-ФЗ (в ред. Федерального закона от 31.07.2025 N 353-ФЗ), и рассчитывать их не исходя из соток участка, а исходя из количества участков ТСН. Запросила Правление созвать собрание не позднее 31.08.2026 для внесения соответствующих изменений в Устав.

Указанный вопрос на голосование не выносился, т.к. требует дополнительной проработки Правлением, в связи с тем, что затрагивает интересы всех собственников, которые должны быть заблаговременно уведомлены о предложении изменения Устава ТСН и ознакомлены с материалами, отражающими потенциально возможные изменения в суммах оплаты взносов.

Проведено обсуждение собственниками. Правлению поручено изучить вопрос, сообщить о результатах и вынести на решение собственников не позднее 31.08.2026г.

Председатель общего собрания Вавилова А.В. сообщила, что подсчет голосов осуществлялся счетной комиссией в лице Секретаря собрания; лица, принявшие участие в общем собрании и зарегистрированные для участия в общем собрании, проголосовали путем проведения открытого очного голосования; все вопросы повестки дня собрания ТСН рассмотрены, решения по ним оглашены; и объявила общее собрание закрытым.

Председатель Собрания _____ Вавилова Анастасия Валерьевна

Секретарь Собрания с правом подсчета голосов _____ Магдий Ольга Александровна

Приложение №1 к настоящему Протоколу:

Список собственников ТСН «Раздолье», присутствовавших на очередном собрании 17.05.2026г., на 6 (шести) листах.