

**Протокол № 27 общего собрания членов
Товарищества собственников недвижимости «Западная Резиденция»
(ОГРН 1155032008350),**

расположенного по адресу: 143081, Московская область, Одинцовский городской округ,
село Перхушково, коттеджный поселок «Западная Резиденция»

143081, Московская область,
Одинцовский городской округ, село Перхушково,
коттеджный поселок «Западная Резиденция»

22 апреля 2022 года

Голосование проводилось в очно-заочной форме на основании индивидуального голосования членов ТСН, оформленного на отдельном бланке (бюллетене) для каждого.

Очная часть Общего собрания проходила 10.04.2022 по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Перхушково, коттеджный поселок «Западная Резиденция», дом 52, строение 1, регистрация – с 11:30, начало – 12:00, окончание – 14:45.

Заочная часть Общего собрания проходила с 14:45 10.04.2022 г. по 18:00 20.04.2022 г. Собрание проводилось по инициативе Правления ТСН.

На дату составления протокола членами ТСН являются 49 лиц, обладающие, в соответствии с п. 9.11. Устава ТСН, 46 голосами.

Для участия в собрании зарегистрировались 37 членов ТСН (их представителей), обладающие 35 голосами, что составляет 76% от общего числа голосов членов ТСН.

Согласно п. 9.16. Устава Общее собрание правомочно (имеется кворум) если на нем присутствуют члены ТСН, обладающие в совокупности более чем 50% голосов от общего количества голосов членов ТСН.

Таким образом, кворум для принятия решений по вопросам повестки дня собрания имеется.

Повестка дня:

1. Выборы секретаря Общего собрания.
2. Выборы счетной комиссии.
3. Утверждение повестки дня и порядка проведения Общего собрания, регламента выступлений, порядка голосования и подсчета голосов и др.
4. Доклад Председателя Правления о проделанной работе и об исполнении сметы за период апрель 2021 г. – март 2022 г.
5. О работе Ревизионной комиссии ТСН за 2021 г.
6. Утверждение целевых взносов на установку покрытия для детской площадки с качелями.
7. Утверждение целевых взносов на установку покрытия для детской площадки и сооружения спортивного оборудования.
8. О внесении изменений в Устав ТСН.
9. О наделении ТСН правом на обращение в суд с иском в защиту принадлежащего собственникам помещений коттеджного поселка «Западная Резиденция» права общей долевой собственности на общее имущество поселка.
10. О возможности использования на территории поселка услуг провайдера «Истранет».
11. Избрание Ревизионной комиссии либо решение вопроса по назначению независимого аудита.
12. Утверждение дополнительных сумм расходов к смете доходов и расходов ТСН.
13. Разное.

Председатель Правления ТСН Трофименко С.И. (далее - Председатель Правления ТСН), руководствуясь п. 9.18. Устава, приступил к ведению собрания.

По первому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, предложившего утвердить в качестве секретаря собрания Дубровского Григория Васильевича.

По первому вопросу повестки дня на голосование был поставлен вопрос: утвердить в качестве секретаря собрания Дубровского Григория Васильевича.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

По первому вопросу повестки дня члены ТСН проголосовали:

	голосов	в % от числа голосов
За	35	100%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%

По первому вопросу повестки дня принято решение: утвердить в качестве секретаря собрания Дубровского Григория Васильевича.

По второму вопросу повестки дня Председатель Правления ТСН сообщил, что для целей подсчета голосов и надлежащего оформления результатов голосования на собрании необходимо избрать счетную комиссию. Поступило предложение избрать в качестве кандидатов в счетную комиссию – Давиденко Сергея Витальевича, Герштанскую Ирину Владимировну и Долгова Николая Николаевича.

По второму вопросу повестки дня на голосование был поставлен вопрос: избрать счетную комиссию в составе 3 человек – Давиденко Сергея Витальевича, Герштанскую Ирину Владимировну, Долгова Николая Николаевича.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

По второму вопросу повестки дня члены ТСН проголосовали:

	голосов	в % от числа голосов
Голосование по Давиденко Сергея Витальевича		
За	35	100%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%
Голосование по Герштанской Ирине Владимировне		
За	35	100%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%
Голосование по Долгову Николаю Николаевичу		
За	35	100%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%

По второму вопросу повестки дня принято решение: избрать счетную комиссию в составе 3 человек - Давиденко Сергея Витальевича, Герштанскую Ирину Владимировну, Долгова Николая Николаевича.

По третьему вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, предложившего утвердить повестку дня и порядок проведения Общего собрания,

регламента выступлений, порядка голосования и подсчета голосов. При этом отметил, что согласно Устава ТСН п.11.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием сроком на 1 (Один) год. Согласно п.11.3. не позднее чем за 7 (календарных дней) до проведения Общего собрания каждый член Товарищества вправе направить списки кандидатов в члены Ревизионной комиссии на электронную почту Товарищества, или на электронную почту, указанную в сообщении о проведении Общего собрания, или письмом на юридический адрес Товарищества, или вложить списки кандидатов в специальный ящик Товарищества, установленный на пункте охраны в Поселке. Из кандидатов, указанных в направленных членами Товарищества списках, выбираются 3 (три) члена Ревизионной комиссии Товарищества. Однако к дате проведения собрания кандидатов на избрание в состав Ревизионной комиссии не поступило. Если на Общем собрании также не будут заявлены кандидаты в состав Ревизионной комиссии, Общему собранию предлагается решить вопрос о назначении аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) ТСН.

Председатель Правления ТСН предложил по 4 вопросу повестки дня заслушать его доклад и принять доклад Председателя Правления ТСН к сведению, голосование по данному вопросу не проводить. Провести обсуждение доклада в виде вопросов и ответов.

По 10 вопросу повестки дня заслушать представителя интернет-провайдера и принять информацию к сведению.

По итогам обсуждения по третьему вопросу повестки дня на голосование был поставлен вопрос: утвердить повестку дня и порядок проведения Общего собрания, регламента выступлений, порядка голосования и подсчета голосов.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

По третьему вопросу повестки дня члены ТСН проголосовали:

	голосов	в % от числа голосов
За	35	100%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%

По третьему вопросу повестки дня принято решение: утвердить повестку дня и порядок проведения Общего собрания, регламента выступлений, порядка голосования и подсчета голосов.

По четвертому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН.

Председатель Правления ТСН зачитал Отчет Правления о проделанной работе и проинформировал об исполнении сметы за 2021 г.

В течении отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего было проведено 9 заседаний, по итогам которых составлены соответствующие протоколы.

На заседаниях Правления основными вопросами для рассмотрения были:

- утверждение плана работы на 2021 год;
- выбор и установка мотопомпы для усиления отвода ливневых стоков;
- частична модернизация ВЗУ;
- частична модернизация пожарного водопровода;
- юридическое сопровождение по приему имущества от ООО «КреативКом»;
- благоустройство территории;
- установка двух качелей по типу «гнездо»;
- подготовка основания (асфальтобетонного покрытия) под установку детского спортивного комплекса;

- нанесение резинового покрытия на подготовленное асфальтобетонное покрытие после установки детского спортивного комплекса;
- выделение резервной электрической мощности ООО «Экоконсалдинг» на время строительства очистных сооружений (мощность пока не предоставлена);
- контроль планируемых к производству работ, смет и сроков их проведения;
- утверждение отчетов Управляющего о проделанной работе за 2021 г.;
- вопросы текущей оплаты взносов;
- доклад Председателя Правления об исполнении сметы расходов;
- выделение средств к празднованию «1 сентября» и Нового года;
- ремонт шлагбаума;
- установка «Тревожной кнопки» и заключение Договора с Росгвардией на выезд ГБР по сигналу с пульта;
- подготовка к Общему собранию членов ТСН;
- размещение одного миллиона руб. на депозитный вклад под 15,75% в ОАО Альфа-Банк.

В целом по смете расходы осуществлялись в пределах планируемых сумм по статьям, за исключением нескольких основных превышений:

- оплаты дополнительных работ на ВЗУ (обслуживание насосов, закупка клапанов для фильтровальной станции);
- ТКО (бытовые отходы). Произошло увеличение объемов вывозимого мусора в связи с увеличением проживающих в поселке людей (все дома проданы, люди в них проживают и делают ремонт), летом вывозится скошенная трава, осенью вывозятся листья, при этом с 07.2021 г. произошло и увеличение оператором цены на 20 р/м³. Расходы по вывозу ТКО в 2022 г. будут еще увеличиваться.
- лампы наружного освещения. Стоимость ламп постоянно возрастает. Требования Правления – лампы должны гореть везде;
- тех обслуживание и ремонт техники – дополнительный ремонт трактора (сцепление).
- по вывозу снега.
- общепоселковые мероприятия -1 сентября, Новый год (салют, гирлянды, электрика, автовышка).

В целом данные превышения не отразились на увеличения общего бюджета затрат.

При этом есть несколько позиций затрат, не предусмотренных в смете, которые были осуществлены из-за аварийных ситуаций и по настойчивой просьбе жителей поселка (инициативных групп):

- установка насоса по откачке ливневых вод мощностью 102 м³/час;
- установка двух детских качелей типа «гнездо»;
- площадка под детский комплекс «Паук».

Проводилась работа по совершенствованию внутреннего учета хозяйственной деятельности на основании утвержденного плана и ежемесячного учета исполнения сметы расходов по статьям.

Рекомендации Ревизионной комиссии, отраженные в отчете проверки за 2021 год, выполнены.

По пятому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, который сообщил:

Согласно Уставу ТСН за отчетный год Ревизионная комиссия была должна:

- избрать из своего состава Ревизора;
- не реже двух раз в год провести ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН;
- оформить в письменном виде свои решения;
- предоставить Общему собранию заключение по исполнению Годовой сметы, годовому отчету и расходованию Правлением денежных средств Товарищества;

- вынести на рассмотрение Общего собрания отчет о своей деятельности.

Так как за истекший период Ревизионная комиссия ни разу не собиралась, работа по осуществлению проверок не проводилась. Протоколы заседаний Ревизионной комиссии / решения Ревизора, которые оформляются в письменной форме и подписываются Ревизором отсутствуют. Поэтому работу Ревизионной комиссии можно считать неудовлетворительной.

Заслушали члена Ревизионной комиссии Гудкова Д.Н., который в устной форме предоставил свои объяснения и личные предположения по работе Правления ТСН.

В связи с тем, что Общему собранию не представлены ни какие документы по деятельности Ревизионной комиссии голосование по их утверждению не проводилось.

По шестому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, который поставил на обсуждение следующие размеры целевых взносов на установку покрытия для детской площадки с качелями:

5 460 руб. (асфальто-резиновое покрытие);

2 386 руб. (песочно-галечное покрытие).

По итогам обсуждения по шестому вопросу повестки дня на голосование были поставлены вопросы:

- Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки с качелями для членов ТСН в сумме 5 460 руб.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	в % от числа голосов
За	27	77,1%
Против	4	11,4%
Воздержался	1	2,9%

- Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки с качелями для не членов ТСН в сумме 5 460 руб.

Согласно п. п. 9.2.4. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	в % от числа голосов
За	26	74,3%
Против	4	11,4%
Воздержался	2	5,7%

- Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки с качелями для членов ТСН в сумме 2 386 руб.

Согласно п. 9.2.4. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	в % от числа голосов
За	3	8,6%

Против	0	0%
Воздержался	0	0%

- Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки с качелями для не членов ТСН в сумме 2 386 руб.

Согласно п. 9.2.12. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	В % ОТ ЧИСЛА ГОЛОСОВ
За	3	8,6%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%

По шестому вопросу повестки дня принято решение:

6. Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки с качелями для членов ТСН в сумме 5 460 руб.

- 6.1. Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки с качелями для не членов ТСН в сумме 5 460 руб.

По седьмому вопросу повестки дня Председатель Правления ТСН предложил утвердить целевой взнос на установку покрытия для детской площадки и сооружения спортивного оборудования в сумме 16 615 руб.

По итогам обсуждения по седьмому вопросу повестки дня на голосование были поставлены вопросы:

- Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки и сооружения спортивного оборудования для членов ТСН в сумме 16 615 руб.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	В % ОТ ЧИСЛА ГОЛОСОВ
За	21	60%
Против	12	34,3%
Воздержался	2	5,7%

- Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки и сооружения спортивного оборудования для не членов ТСН в сумме 16 615 руб.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	В % ОТ ЧИСЛА ГОЛОСОВ
За	20	57,1%
Против	12	34,3%
Воздержался	3	8,6%

По седьмому вопросу повестки дня принято решение:

7. Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки и сооружения спортивного оборудования для членов ТСН в сумме 16 615 руб.
- 7.1. Утвердить размер целевого взноса на установку покрытия для детской площадки и сооружения спортивного оборудования для не членов ТСН в сумме 16 615 руб.

По восьмому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, который предложил внести изменения в Устав ТСН.

По итогам обсуждения по восьмому вопросу повестки дня на голосование были поставлены вопросы:

- Утвердить изменения в Устав ТСН: п. 10.15. «Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствуют не менее 3 (трех) членов Правления, включая Председателя Правления».

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	голосов	в % от числа голосов
За	27	77,1%
Против	5	14,3%
Воздержался	3	8,6%

- Утвердить изменения в Устав ТСН: «п. 10.16. исключить». Решение Правления, по вопросам п.п. 10.9.6., 10.9.8., 10.21., принимается в общем порядке (большинством голосов).

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	голосов	в % от числа голосов
За	27	77,1%
Против	5	14,3%
Воздержался	3	8,6%

- Утвердить изменения в Устав ТСН: «п. 10.22. Максимальная не предусмотренная Годовой сметой сумма денежных средств, которую Правление может использовать исключительно в чрезвычайных ситуациях и в целях предотвращения причинения вреда Общему имуществу, составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей».

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	в % от числа голосов
За	24	68,6%
Против	8	22,8%
Воздержался	3	8,6%

- Утвердить изменения в Устав ТСН: «п. 10.23. Председатель Правления не имеет права подписывать без одобрения Правления сделку либо несколько взаимосвязанных сделок либо принимать иные обязательства от имени Товарищества на сумму, превышающую 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей. Исключение составляют сделки / обязательства, заключение / принятие которых предусмотрено отдельной строкой в Годовой смете, на сумму (с суммарной ценой договора или договоров за весь период срока его / их действия), не превышающую 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей».

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

	ГОЛОСОВ	в % от числа голосов
За	27	77,1%
Против	5	14,3%
Воздержался	3	8,6%

По восьмому вопросу повестки дня принято решение:

8. Утвердить изменения в Устав ТСН: п. 10.15. «Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствуют не менее 3 (трех) членов Правления, включая Председателя Правления».
- 8.1. Утвердить изменения в Устав ТСН: «п. 10.16. исключить». Решение Правления, по вопросам п.п. 10.9.6., 10.9.8., 10.21., принимается в общем порядке (большинством голосов)».
- 8.2. Утвердить изменения в Устав ТСН: «п. 10.22. Максимальная не предусмотренная Годовой сметой сумма денежных средств, которую Правление может использовать исключительно в чрезвычайных ситуациях и в целях предотвращения причинения вреда Общему имуществу, составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей».
- 8.3. Утвердить изменения в Устав ТСН: «п. 10.23. Председатель Правления не имеет права подписывать без одобрения Правления сделку либо несколько взаимосвязанных сделок либо принимать иные обязательства от имени Товарищества на сумму, превышающую 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей. Исключение составляют сделки/обязательства, заключение / принятие которых предусмотрено отдельной строкой в Годовой смете, на сумму (с суммарной ценой договора или договоров за весь период срока его / их действия), не превышающую 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей».

По девятому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, который предложил наделить ТСН правом на обращение в суд с иском в защиту принадлежащего собственникам помещений КП «Западная Резиденция» права общей долевой собственности на общее имущество поселка, арендованного ТСН у ООО «КреативКом» согласно списку данного имущества.

По девятому вопросу повестки дня на голосование был поставлен вопрос: наделить ТСН правом на обращение в суд с иском в защиту принадлежащего собственникам помещений КП «Западная Резиденция» права общей долевой собственности на общее имущество поселка, арендованного ТСН у ООО «КреативКом» согласно списку данного имущества.

Согласно п. 9.19. Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

По девятому вопросу повестки дня члены ТСН проголосовали:

	голосов	в % от числа голосов
За	35	100%
Против	0	0%
Воздержался	0	0%

По девятому вопросу повестки дня принято решение: наделить ТСН правом на обращение в суд с иском в защиту принадлежащего собственникам помещений КП «Западная Резиденция» права общей долевой собственности на общее имущество поселка, арендованного ТСН у ООО «КреативКом» согласно списку данного имущества.

По одиннадцатому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, который доложил, что за отчетный период Ревизионная комиссия не собиралась, работа по осуществлению проверок не проводилась, поэтому Правление полагает, что избрание Ревизионной комиссии из состава членов ТСН не является эффективной мерой контроля. Правление ТСН предлагает Общему собранию изменить порядок контроля через привлечение аудиторской компании/аудитора по осуществлению проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2021 год и придерживаться такого порядка в дальнейшем. Председателя Правления ТСН предложил поручить Правлению ТСН заключить договор с аудитором для проведения аудита ТСН «Западная Резиденция».

По одиннадцатому вопросу повестки дня на голосование был поставлен вопрос: заключить договор с аудитором для проведения аудита ТСН «Западная Резиденция».

Согласно п. 9.19 Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

По одиннадцатому вопросу повестки дня члены ТСН проголосовали:

	голосов	в % от числа голосов
За	25	71,4%
Против	5	14,3%
Воздержался	5	14,3%

По одиннадцатому вопросу повестки дня принято решение: поручить Правлению заключить договор с аудитором для проведения аудита ТСН «Западная Резиденция».

По двенадцатому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН, предложившего утвердить дополнительные суммы расходов к смете доходов и расходов ТСН на общую сумму 1 018 233 р.».

По двенадцатому вопросу повестки дня на голосование был поставлен вопрос: утвердить дополнительные суммы расходов к смете доходов и расходов ТСН на общую сумму 1 018 233 р.

Согласно п. 9.19 Устава решение по данному вопросу повестки дня считается принятым, если за него проголосовали члены ТСН, которые обладают более чем 50%

голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены ТСН (или их представители).

По двенадцатому вопросу повестки дня члены ТСН проголосовали:

	ГОЛОСОВ	В % ОТ ЧИСЛА ГОЛОСОВ
За	28	80%
Против	5	14,3%
Воздержался	2	5,7%

По двенадцатому вопросу повестки дня принято решение: утвердить дополнительные суммы расходов к смете доходов и расходов ТСН на общую сумму 1 018 233 р.

Председатель Правления ТСН



 /С.И. Трофименко/

Секретарь собрания

 Г.В. Дубровский/