

## ПРОТОКОЛ

### Общего Собрания членов СПК «Васильевка» № 1 от 12 августа 2017 года

**Присутствовали:**

103 члена СПК «Васильевка» (из 138 членов садоводства – 75%)

(Приложение №1 – список регистрации участников собрания СПК «Васильевка»)

Председатель Собрания – Блистанова Е.В..

Секретарь Собрания - Белова Т.Н..

Счетная комиссия - Абрамов А.К; Кузьмичева Л.В.

**Регламент: 10мин. На доклады по повестке дня;  
3мин на прения**

**Результат голосования: Принято единогласно.**

**Повестка дня**

1. Отчет по работе за 2016 год. Блистанова Е.В. Принятие бюджета на 2017 год.
2. Отчет ревизионной комиссии. Абрамов А.К.
3. Информация по реализации проекта подключения к газопроводу . Белова Т.Н
4. Анализ возможности использования земель общего пользования для развития инфраструктуры садоводства. Передача в аренду садоводам земли, непригодной к использованию для создания инфраструктуры и земли, фактически присоединенной к участкам (линии заборов, тупики дорог) . Блистанова ЕВ..
5. Обсуждение вопроса согласования проекта организации и застройки территории СПК «Васильевка» (кадастровый номер 47:08:0000000:2705).
6. Пожарная безопасность строений. Кузьмичева Л.В.
7. Утверждение тарифов на подключение к электрическим и газовым сетям садоводства. Тотров В.Ф.
8. Введение системы автоматического учета электроэнергии. Левандовский В.В.
9. Внесение изменений в Устав. Горожанкина Е.Н.
10. Принятие новых членов садоводства.
11. Утвердить названия улиц и таблички. Ильин В.М.
12. Разное.

**Результат голосования: Принято единогласно**

1. Отчет ревизионной комиссии по исполнению бюджета 2016 года. Выборы нового состава ревизионной комиссии.

**Заслушали:** Абрамова А.К..

Денежные средства, поступившие в кассу садоводства, потрачены в соответствии с утвержденным общим собранием 2016 года бюджетом.

Частичное перераспределение денежных средств по статьям расходов, утвержденных на собрании 2016 года, произведено в рамках бюджета. (Бюджет 2016 года прилагается).

**Решение:**



1. Утвердить отчет Ревизионной комиссии по финансовой деятельности садоводства.
2. Избрать в состав Ревизионной комиссии Абрамова А.К., Воробьева В.А., Ручко Е.Б.

**Голосование:** принято единогласно.

**2. Отчет по работе за 2016 год председателя Правления. Принятие бюджета на 2017 год.**

**Заслушали: Блистанову Е.В.**

Были оформлены с закреплением права собственности за СПК «Васильевка» дороги «старого» садоводства.

Оформляются документы на подъездную дорогу к садоводству через 65 линию вдоль карьеров (выделение участка на плане местности, утверждение схемы на заседании земельной комиссии Всеволожской администрации, изготовление кадастрового паспорта дороги) с целью последующего наложения сервитута.

Разработан и утвержден в установленном законом порядке ПОиЗТ (Постановление №374 от 08.08.2016) на земли новой прирезки. Получены кадастровые паспорта на вновь сформированные земельные участки (93 участка для ведения садоводства и 14 участков земель общего пользования). Новые территории подключены к электрическим сетям садоводства. Согласно ПОиЗТ проложены дороги.

С сентября 2016 года началась процедура заключения договоров аренды между гражданами, вступившими в садоводство, и администрацией Всеволожского района.

К весне текущего года часть договоров аренды была получена. СПК «Васильевка» обратился в администрацию района с заявлением о предоставлении бесплатно в собственность, согласно действующему законодательству, земель общего пользования на территории новой прирезки. На это обращение был получен отказ. Основанием отказа является нарушение в ПОиЗТ закона №66-ФЗ от 15.04.1998 г. в части процентного отношения земель общего пользования. Согласно закону территория земель общего пользования не может превышать 25% от общей площади садоводства. В нашем случае это 88812 кв.м (45,4% территории). С весны была приостановлена процедура заключения договоров аренды с садоводами новой прирезки.

На повторном заседании земельной комиссии мои аргументы о сложности рельефа (русла ручьев с охранными зонами, низины, овраги), не позволяющего использовать его для формирования дополнительных участков не были приняты и нам рекомендовали внести корректировки в ПОиЗТ в части уменьшения площади земель общего пользования. В результате корректировки проекта (постановление об утверждении №337 от 03.08.2017 прилагается) площадь территории, занятой садовыми участками, составила 138642 кв.м (70,8%), площадь ручьев с охранными зонами, не подлежащая приватизации, - 15269 кв.м (7,8%), площадь территории земель общего пользования - 57164 кв.м (21,4%).

В настоящий момент возобновилось заключение договоров аренды.

Часть вновь образованных участков (ПОиЗТ от 03.08.2017) находятся в низине, овраге и воде. Доступ к ним затруднен. Эти участки были предложены в аренду садоводам, имеющим с ними общую границу. Оформление их в собственность проблематично, т.к. на большинстве из них невозможно поставить строение.

Блистанова Е.В. зачитала предлагаемый к утверждению бюджет 2017 года.

**Решение:**

- 2.1. Утвердить отчет председателя Правления.
- 2.2. Утвердить список садоводов, написавших заявления о предоставлении им для ведения садоводства участков, образованных согласно откорректированному ПОиЗТ (постановление №337 от 03.08.2017). Список прилагается.
- 2.3. Утвердить бюджет садоводства на 2017 год (прилагается).



**Голосование:** принято единогласно

### **3. Информация по вопросу реализации проекта подключения к газопроводу.**

**Заслушали:** Белову Т.Н.

Проектные работы выполнены полностью. Строительные работы выполнены на 70%. В настоящее время все документы проходят процедуру Государственной Экспертизы. Сроки ввода трудно прогнозируемы ввиду сложностей, возникших при согласовании документов.

В адрес правления СПК «Васильевка» обратились председатели СНТ «Выборжец-36», «Заозерное», «Электрик» с целью получения принципиального согласия СПК «Васильевка» на прохождение газопровода к их садоводствам по землям общего пользования территории СПК ( дорога новой прирезки от трубы технологического коридора, дорога между СНТ «Заречное» и СПК) от нашей точки врезки в газопровод высокого давления.

**Решение:**

3.1.Согласовать прохождение газопровода к садоводствам СНТ «Выборжец-36», «Заозерное», «Электрик» по землям общего пользования территории СПК «Васильевка» при условии частичной денежной компенсации СПК средств, затраченных на реализацию проекта газификации ( внесение денежных средств произвести путем перечисления на расчетный счет СПК).

3.2.Поручить правлению детальную проработку этого вопроса. Предполагаемые к получению денежные средства направить на ремонт подъездной дороги к садоводству (дорога вдоль карьеров).

**Голосование:** принято единогласно

**4. Анализ возможности использования земель общего пользования для развития инфраструктуры садоводства. Передача садоводам земли, находящейся в собственности СПК «Васильевка», непригодной к использованию для создания инфраструктуры, и земли, фактически присоединенной к участкам (линии заборов, тупики дорог), с последующим оформлением договора длительного использования переданной земли или ее продажи.**

**Заслушали:** Блистанову Е.В.

Проведен анализ возможности использования земель общего пользования в части организации зон отдыха и оздоровления садоводов.

Выявлены неликвидные участки, непригодные для развития инфраструктуры садоводства. Садоводство платит налог на землю за фактически неиспользуемые земельные участки. Кроме того, продажа этих участков позволит уменьшить площадь земель общего пользования ( дополнительный положительный фактор при изготовлении в 2019 году объединенного проекта планировки Территории (ППТ) СПК «Васильевка»).

**Принято решение:**

4.1 Оформить договоры аренды с садоводами, желающими использовать неликвидные земельные участки. Разработку формы договора поручить Горожанкиной Е.Н.

Стоимость аренды сотки земли приравнять к стоимости членского взноса.

4.2 Обратиться в Росреестр по Ленинградской области с заявлением о прекращении права собственности на большие участки земель общего пользования СПК «Васильевка». Зарегистрировать право собственности на сформированные из них маленькие участки.

Оптимизировать использование земли, пригодной для развития инфраструктуры, и неликвидной земли ( тупики дорог, овраги и т.д.), подлежащей реализации членам СПК «Васильевка» с оформлением права собственности или договора аренды, что позволит решить задачу уменьшения площади и налога на общественные земли.

4.3. В рамках реализации подпрограммы « Развитие садоводческих и дачных некоммерческих объединений жителей Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы,



разработанный в соответствии с ФЗ от 15.04.1998 №66-ФЗ, с учетом проведенного анализа условий отдыха и оздоровления различных категорий садоводов, в том числе детей и пенсионеров, организовать на территории садоводства детскую площадку (отдельно для малышей и подростков), спортивную площадку, зону отдыха.

Внести изменения в ПОиЗТ в части реализации данного постановления уменьшив количество земель, предусмотренных для ведения садоводства ( в пределах допустимого законом количества земель общего пользования).

4.3. Участки, подлежащие формированию с целью последующей продажи или заключения договора аренды:

- участок с кадастровым номером 47:08:0103001:3053( на сегодняшний день из него образовано 3 новых участка с целью их последующей продажи);
- земельный участок площадью 164 кв. м, примыкающий к участку , с кадастровым номером 47:08:0103001:4805( с последующей его продажей);
- участки с кадастровыми номерами 47:08:0168001:88 и 47:08:0168001:90 ( подлежат формированию маленькие участки, примыкающие к домовладениям с целью их последующей аренды или продажи).

Ответственным за реализацию данного решения собрания назначить председателя правления СПК «Васильевка» Блистанову Е.В.

Члены садоводства, нарушившие границы своего участка должны оформить договоры аренды (или купли-продажи внеся деньги в кассу садоводства) на занимаемые ими земли. В противном случае необходимо вернуть заборы на границу своего участка. Срок исполнения - до 01 июля 2018 года.

**Голосование: принято единогласно.**

#### **5.Обсуждение вопроса согласования проекта организации и застройки территории СПК «Васильевка» (кадастровый номер 47:08:0000000:2705).**

Из участков, образованных в соответствии с ПОиЗТ (Постановление от 03.08.2017) 10 являются лесной зоной. К рассмотрению представляется ПОиЗТ , в котором лесная зона восстановлена за счет уменьшения территории общего пользования (часть дороги от пункта охраны до поворота в сторону СНТ «Заречное»)..

Для сохранения лесного массива необходимо:

- после получения договоров аренды на все 93 образованных в новой прирезке участка для ведения садоводства до 01.01.2018 г внести корректировку в ПОиЗТ в части уменьшения земель общего пользования за счет дорог , тупиков и т.д.
- межевание территории лесной зоны не проводить и не формировать на ней участки.

#### **Принято решение:**

Согласовать представленный к рассмотрению ОО «СК Империял» проект организации и застройки территории СПК «Васильевка» (кадастровый номер 47:08:0000000:2705), в котором учтены постановления собрания по пунктам 3 и 4.

Поручить председателю правления обратиться в администрацию МО «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области с просьбой утвердить корректировку ПОиЗТ СПК «Васильевка».

**Голосование: принято единогласно**

#### **6. Пожарная безопасность строений.**

**Заслушали: Кузьмичеву Л.В.**

Проведенный анализ соблюдения норм пожарной безопасности показал, что этим вопросом в садоводстве никто не занимается. Сгоревший дом на участке Сухова Р. является, в том числе, и результатом всеобщей халатности и безответственности.

Правление выносит на рассмотрение собрания ряд предложений, которые повысят пожарную безопасность домов и садоводства в целом.

**Принято решение:**



- 5.1. Разослать всем садоводам по электронной почте телефон пожарной части №191 — 3466603.
- 5.2. Обязать садоводов приобрести огнетушители и установить датчики, реагирующие на задымление.
- 5.3. Всем садоводам сделать дубликаты ключей от калиток и передать их в правление. Можно обеспечить доступ на участок другим путем — уменьшить высоту забора. Поручить члену правления И. Ручко организовать место хранения ключей.
- 5.4. Правлению обеспечить звуковое оповещение. Выделить денежные средства на покупку ревуна. Ответственный — А.Тюрганов.
- 5.5. Согласовать с ПЧ №191 мероприятия по оповещению в случае пожара. Принять к проработке и реализации 2-х уровневую систему оповещения — домовладение-охрана-ПЧ №191.
- 5.6. Утвердить комиссию, контролирующую вопросы соблюдения пожарной безопасности в составе : И.Ручко, А.Петровский, А.Тюрганов.
- 5.7. Обязать всех садоводов убрать личные автомобили проезжей части дороги. Размещать автомобили на своей территории или на специально отведенной для этих целей площадке (в районе детской площадки).
- 5.8. Поручить члену правления В.Левандовскому следить за состоянием подъезда к пожарному водоему.
- 5.9. Для принятия решения по установке индивидуальной молниезащиты Л. Кузьмичевой разослать садоводам адрес электронной почты А.Абрамова, готового проконсультировать всех желающих.

**Голосование: принято единогласно.**

## **6. Утверждение тарифов не подключение к электрическим и газовым сетям садоводства.**

**Заслушали: Левандовского В.В.**

Для прокладки линий электропередач на землях новой прирезки были потрачены существенные денежные средства, временно взятые из инвестиционных взносов, собранных на газификацию садоводства. Электричество и дороги были необходимы тем садоводам, чьи участки расположены на территории новой прирезки, для освоения своей земли и строительства. Предполагалось, что покупая мощности, садоводы новой прирезки восстановят потраченные денежные средства и таким образом восстановится денежный фонд, необходимый для реализации проекта газификации. На сегодняшний день электрические мощности оплатили единицы, из тех людей, кто начал строительство на своих участках в 2016-2017 г.г.

Кроме того, следует обратить внимание на то, что в садоводстве («старой» его части) активизировался процесс продажи участков. Это обусловлено ростом их привлекательности: близость к городу, собственный лес, наличие газа. У нас есть ряд недобросовестных садоводов, которые не участвовали в процесс электрификации, годами не платили членские взносы. При этом стоимость их участков значительно выросла, в том числе, и за счет перечисленных выше факторов. Капитализация произошла за счет остальных садоводов, оплативших все эти затратные проекты.

**Принято решение:**

С 01 сентября 2018 года и до следующего Общего собрания для недобросовестных садоводов установить стоимость 1 Квт — 25 000 руб., стоимость точки подключения — 50 000 руб..

**Голосование: принято единогласно.**

## **7. Утвердить название улиц и табличек.**



**Заслушали: Ильина В.М.**

Предлагается рассмотреть два варианта названий: 1 — все улицы именуется линиями, 2-улица имеет название(Вишневая, Лесная и т. д.).

**Принято решение:**

7.1. Принять второй вариант названия улиц.

7.2. Назначить ответственным за изготовление табличек с названиями улиц и номерами домов Ильина В.М.

**Голосование:** за — 63 человека

против - 40 человек

Принято большинством голосов.

**8. Введение системы автоматического учета электроэнергии.**

**Заслушали:** Левандовского В.В.

**Принято решение:** Отложить рассмотрение этого вопроса до следующего собрания.

Поручить председателю Правления Блистановой Е.В. проработать юридическую сторону этого вопроса.

**Результат голосования:** принято единогласно.

**9. Внесение изменений в Устав садоводства.**

**Заслушали:** Горожанкину Е.Н.

**Принято решение:**

Отложить рассмотрение этого вопроса до следующего собрания.

**Результат голосования:** принято единогласно

**10. Принятие новых членов садоводства.**

**Заслушали:** Блистанову Е.В.

**Принято решение:**

Принять в члены садоводства людей согласно прилагаемому списку.

**11. Разное.**

Происшествие: на участке №54 собаки Левандовского В.В. покалечили кошку.

Общие собрания всегда проводятся летом. Не совсем удобно осуществлять деятельность с бюджетом, вступающим в силу в январе.

Часть недобросовестных садоводов продолжает уклоняться от своей обязанности платить членские взносы. Какие меры воздействия предложить?

Неудобно ждать у шлагбаума разрешение на въезд. Машина становится помехой движению.

**Принято решение:**

11.1 Левандовскому В.В. оплатить лечение кошки.

11.2 Запретить выгул собак без хозяина. Во избежание проникновения собак на чужой участок заделать все проемы в заборах.

11.3 Бюджет утверждать на текущие 12 месяцев : от одного Общего собрания до другого.

11.4 Не пропускать строительные и иные машины на участки садоводов, имеющих задолженность по членским взносам

11.5 Оборудовать площадку перед въездом в садоводство в районе мусорного контейнера, что позволит припарковать машину, ожидающую въезд в садоводство.

**Результат голосования:** принято единогласно.

Председатель Собрания



Блистанова Е.В.

Секретарь Собрания



Белова Т.Н.