

ПРОТОКОЛ № 3
заседания Правления
Товарищества собственников недвижимости (жилья)
«Международная клубная резиденция Ангелово»

Дата проведения заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»	09 июля 2025 год
Место проведения заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»	Московская область, го.Красногорск, с.Ангелово, тер. МФЖК Ангелово-Резиденц, дом 40, помещение 30
Форма проведения заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»	совместное присутствие членов Правления
Время открытия заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»	20 часов 00 минут
Время закрытия заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»	21 час 30 минут
Дата составления Протокола заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»	10 июля 2025 год

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»: Антонюк Б.Д., Миняев А.О., Токаж М.Р.
Эльдерханов А.А., житель блока № 322 в доме № 26

Заседание Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» правомочно (имеет кворум).

Голосование осуществляется путём поднятия руки члена Правления Товарищества.

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на заседании Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово».

ПРИГЛАШЕНЫ:

Управляющий ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Данилов А.В.

Заместитель управляющего ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Мелёхина Н.Н.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение заявлений членов Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Токажа М.Р., Миняева А.О. с требованием о проведении заседания Правления Товарищества.
2. Понижение тарифной ставки.
3. Создание ремонтного фонда.
4. Определение принципов и порядка распределения средств для ремонтного фонда между жителями.
5. Определение как главного приоритета использование средств ремонтного фонда – ремонт дорог, тротуаров перед всеми другими расходами.
6. Текущее состояние перевода статуса квартир в многоквартирном доме в дома блокированной застройки.
7. Результаты переговоров с АО «Специализированный застройщик «Росинка-Сервис» по вопросу передачи земельных участков собственникам объектов недвижимости в собственность.
8. Назначение даты следующего заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово».

СЛУШАЛИ И ПОСТАНОВИЛИ:

1. По первому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюка Б.Д.

20 мая 2025 года от имени члена Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Токажа М.Р. в адрес Товарищества поступило заявление о досрочном прекращении своих полномочий.

23 июня 2025 года от имени члена Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Токажа М.Р. в адрес Товарищества поступило заявление с требованием о проведении внеочередного Общего собрания недвижимости и (или) внеочередного Общего собрания членов Товарищества.

07 июля 2025 года Товариществом посредством электронной почты направлен ответ члену Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Токажу М.Р. на его заявление от 23.06.2025 г.

03 июля 2025 года от имени членов Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Токажа М.Р. и Миняева А.О. в адрес Товарищества поступило заявление о проведении заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» с требованием о включении в повестку дня вопроса об организации внеочередного Общего собрания собственников недвижимости со следующими вопросами повестки дня:

- 1) Прекращение полномочий члена правления Токаж М.Р.
- 2) Прекращение полномочий члена правления Миняева А.О.
- 3) Понижение тарифной ставки до прежней.
- 4) Создание ремонтного фонда (не только одной дороги, а общей инфраструктуры).
- 5) Определение распределения средств для ремонтного фонда на жителей.
- 6) Определение приоритета ремонта дорог, тротуаров перед всеми другими расходами (улучшение инфраструктуры).
- 7) Другие вопросы.

Председателем Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюком Б.Д. по согласованию с членами Правления Товарищества назначено заседание Правления Товарищества на 09 июля 2025 года в 20 часов 00 минут.

Председатель Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюк Б.Д. проинформировал членов Правления Товарищества о том, что вопросы №№ 4, 5 предложенной повестки дня относятся к компетенции общего собрания собственников помещений, в то время как вопросы №№ 1, 2, 3 и 6 относятся к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

1.1. По вопросу прекращения полномочий члена Правления Товарищества Токажа М.Р.

12 июля 2024 года решением Общего собрания членов ТСН (Ж) «МКР Ангелово» (Протокол № 9 от 12.07.2024 г.) сроком на два года избраны члены Правления Товарищества в следующем составе: Антонюк Борис Дмитриевич, Миняев Андрей Олегович, Токаж Марчин Рафал.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ досрочное прекращение полномочий членов правления товарищества собственников жилья относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Внеочередное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано по инициативе любого из членов товарищества собственников жилья в силу части 2 статьи 45 Жилищного кодекса РФ.

Член Правления Товарищества Токаж М.Р. проинформирован о том, что он вправе самостоятельно инициировать внеочередное Общее собрание членов ТСН (Ж) «МКР Ангелово» по вопросу повестки дня о досрочном прекращении своих полномочий как члена Правления.

Токаж М.Р. заявил о том, что он отзывает своё заявление о досрочном прекращении своих полномочий. В связи с этим **вопрос о прекращении полномочий члена Правления Товарищества Токажа М.Р. снят с повестки дня заседания Правления.**

1.2. По вопросу прекращения полномочий члена Правления Товарищества Миняева А.О.

По состоянию на 09 июля 2025 года в документообороте Товарищества отсутствует письменное заявление члена Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Миняева Андрея Олеговича о досрочном прекращении своих полномочий как члена Правления.

Миняев А.О. заявил о том, что он не будет подавать заявление о досрочном прекращении своих полномочий как члена Правления Товарищества.

По первому вопросу повестки дня голосование членов Правления Товарищества не требуется.

2. По второму вопросу о понижении тарифной ставки слушали Председателя Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюка Б.Д.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья определяется органами управления товарищества собственников жилья в силу части 8 статьи 156 Жилищного кодекса РФ.

Учитывая, что соответствии с подпунктом 2 и подпунктом 3 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ общее собрание членов товарищества собственников жилья утверждает смету доходов и расходов на год, а также устанавливает на основе принятой сметы размеры платежей и взносов (тариф) для каждого собственника объекта недвижимости, решением очередного Общего собрания членов ТСН (Ж) «МКР Ангелово» утверждена Смета доходов и расходов Товарищества на 2025 год, на основе которой установлен размер платежа (тариф) для каждого собственника помещения, а именно 86,11 рублей за один квадратный метр общей площади помещения в месяц (Протокол № 10 от 15.05.2025 г.).

Это означает, что 81,81% голосов от общего числа голосов членов ТСН (Ж) «МКР Ангелово» утверждена Смета доходов и расходов Товарищества на 2025 год. Исходя из утверждённой суммы затрат в 2025 году в размере 47 138 051 рублей и общей площади помещений собственников объектов недвижимости, что составляет 45 615,10 квадратных метров, на основе принятой Сметы был утверждён тариф в размере 86,11 рублей за один квадратный метр общей площади помещения в месяц. Увеличение тарифа по сравнению с прошлым годом составляет 7,91% с учётом размера платы за коммунальную услугу по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (3,70 рублей за один квадратный метр общей площади помещения в месяц).

Справочная информация. В 2025 году увеличение размера платы за жилищно-коммунальные услуги по стране варьируется от 8,6% до 21,10%. В Московской области увеличение составило 13,30%, в Пермском крае – 21,10%.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества согласно части 1 статьи 145 Жилищного кодекса РФ.

Внеочередное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано по инициативе любого из членов товарищества собственников жилья в соответствии с частью 2 статьи 45 Жилищного кодекса РФ.

Председателем Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюком Б.Д. предложено членам Правления Товарищества Токажу М.Р. и Миняеву А.О. составить новый вариант Сметы доходов и расходов Товарищества и предложить новый размер платы за жилищно-коммунальные услуги. При этом, при формировании повестки дня внеочередного общего собрания членов Товарищества предусмотреть вопрос об отмене решения очередного общего собрания членов товарищества от 15 мая 2025 года по вопросу утверждения Сметы доходов и расходов Товарищества на 2025 год и размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

По второму вопросу повестки дня голосование членов Правления Товарищества не требуется.

3. По третьему вопросу повестки дня о создании ремонтного фонда слушали Председателя Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюка Б.Д.

Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества собственников помещений) и их использования, а также утверждение отчётов об использовании таких фондов относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ.

В ТСН (Ж) «МКР Ангелово» резервный фонд Товарищества (иной специальный фонд) отсутствует (не создавался).

Однако, внеочередным Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, расположенных на территории МФЖК «Ангелово-Резиденц» в зоне ответственности Товарищества, принято решение о создании специального Фонда ТСН (Ж) «МКР Ангелово» для финансирования работ по проведению ремонта дорог, расположенных на территории МФЖК «Ангелово-Резиденц» в зоне ответственности Товарищества, в размере 7 000 000 рублей.

Членами Правления Товарищества Токажем М.Р. и Миняевым А.О. предложено внести вопрос о создании ремонтного фонда (не только одной дороги, а общей инфраструктуры) в повестку дня. Но из предложенной формулировки непонятно, о какой общей инфраструктуре идёт речь. Председатель Правления Антонюк Б.Д. предложил Токажу М.Р. и Миняеву А.О. уточнить формулировку вопроса и конкретизировать – какой ремонтный фонд и для каких конкретно целей предлагается создать.

Председатель Правления Антонюк Б.Д. сообщил, что в соответствии с решением общего собрания собственников (Протокол № 1 от 15.05.2025 г.) о создании специального Фонда ТСН (Ж) «МКР Ангелово» на проведение ремонта дорог, расположенных на территории МФЖК «Ангелово Резиденц» в размере 7 млн.руб., по состоянию на 09.07.2025 г. на счёт Фонда перечислено 2,978 млн.руб. поступлений от собственников по исполнительным документам (включая пени 322 тыс. руб.), 800 тыс.руб. от собственника в качестве добровольного взноса на развитие Товарищества, 1,3 млн.руб. по счетам, выставленным собственникам по взносам в Фонд и 220 тыс. руб. - проценты за размещение средств фонда на банковском депозите. Таким образом, по состоянию на 09.07.2025 г. размер средств Фонда составляет 5,3 млн.руб.

С учётом наличия средств на счёте Фонда предлагается сократить объём работ с 2830 м² до 2072 м² за счёт исключения площади ремонта дороги вдоль магазина «Дикси». Предлагается подписать договор строительного подряда с ООО «Асфальт-Качество» по ремонту дорог на сумму 5,3 млн. руб. В случае поступления дополнительных средств на счёт Фонда, увеличить площадь ремонтных работ за счёт подписания дополнения к Договору подряда. Сравнение схем ремонта работ прилагается. Проект договора с подрядчиком прилагается.

По результатам обсуждения принято решение о подготовке и отправке членам Правления в срок до 11.07.2025 г. договора с ООО «Асфальт-Качество» с определением стоимости работ, графиком выполнения работ и определении гарантийного срока работ.

Г-ну Токаж М.Р. в срок до 18.07.2025 г. **предоставить альтернативное предложение или согласовать договор с ООО «Асфальт-Качество».**

Председателю Правления Антонюку Б.Д., по достижению согласования с членами Правления, подписать договор с ООО «Асфальт-Качество».

Члены Правления приняли решение о том, что если в зону ремонта входит территория, примыкающая к блоку, или квартире, или гаражу собственника, который не внёс плату в Фонд ремонта дорог, то эта территория не подлежит ремонту.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА»: Антонюк Б.Д., Миняев А.О., Токаж М.Р.

«ПРОТИВ»: нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ»: нет

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

4. По четвертому вопросу повестки дня об определении принципов и порядка распределения средств для ремонтного фонда между жителями слушали Председателя Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюка Б.Д.

Собственник помещения обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт помещения в соответствии с частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ.

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в письме от 30.12.2016 г. № 45049-АТ/04 пояснил, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предъявляемой к оплате собственнику конкретного помещения, пропорционален доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество. При этом указанная доля пропорциональна размеру площади того помещения, которым указанный собственник владеет.

Определение принципов и порядка сбора денежных средств с собственников, включая средства для ремонтного фонда, могут решать исключительно собственники помещений, принимающие соответствующее решение о создании каждого конкретного фонда.

Членам Правления Токажу М.Р. и Миняеву А.О. подготовить предложения по принципам и порядку распределения средств для ремонтного фонда, сформулировать вопрос в повестку дня Общего собрания собственников объектов недвижимости, предложить формулировку решения по предлагаемой повестке дня.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА»: Антонюк Б.Д., Миняев А.О., Токаж М.Р.

«ПРОТИВ»: нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ»: нет

5. По пятому вопросу повестки дня об определении главным приоритетом использование средств ремонтного фонда – ремонт дорог, тротуаров перед всеми другими расходами – Председатель Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюк Б.Д. выразил непонимание – какие конкретно расходы, по мнению Токажа М.Р. и Миняева А.О., являются наиболее приоритетными, а какие конкретно расходы можно отнести на второй план.

По мнению члена Правления Токажа М.Р., расходы на озеленение и видеонаблюдение должны быть полностью исключены из Сметы.

Все статьи расходов, которые собственники помещений считают приоритетными, указаны в статьях утверждённой Сметы доходов и расходов. В этой связи, Антонюк Б.Д. предложил членам Правления Товарищества Токаж М.Р. и Миняеву А.О., уточнить и конкретизировать формулировку вопроса.

По пятому вопросу повестки дня голосование членов Правления Товарищества не требуется.

6. По шестому вопросу повестки дня слушали заместителя управляющего ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Мелёхину Н.Н., которая сообщила следующее.

Под управлением и обслуживанием ТСН (Ж) «МКР Ангелово» находится 26 жилых домов, в которых расположено 136 жилых помещений.

По состоянию на 09 июля 2025 года в Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения в сведения об основных характеристиках 18 жилых домов, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в части приведения вида объекта недвижимости (здание), вида и наименование жилого помещения (блок), вида разрешённого использования объекта недвижимости (дом блокированной застройки), за исключением восьми жилых домов, материалы по которым находятся в производстве судебных органов.

Информация принята к сведению членами Правления ТСН (Ж) "МКР Ангелово".

По шестому вопросу повестки дня голосование членов Правления Товарищества не требуется.

7. По седьмому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюка Б.Д.

От имени собственников объектов недвижимости в адрес АО «Специализированный застройщик «Росинка-Сервис» были направлены соглашение и заявление о передаче земельных участков в собственность.

Собственниками объектов недвижимости от имени застройщика получен ответ о том, что застройщик будет предпринимать попытку регистрации права собственности на земельные участки, и им направлено заявление в Красногорский городской суд Московской области о выдаче копии судебного акта в электронном виде, а именно апелляционного определения от 02.10.2023 г. судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда по делу № 33-660/2023.

Информация принята к сведению членами Правления ТСН (Ж) "МКР Ангелово".

По седьмому вопросу повестки дня голосование членов Правления Товарищества не требуется.

8. По восьмому вопросу повестки дня слушали Председателя Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово» Антонюка Б.Д., который предложил назначить дату следующего заседания Правления Товарищества – 10 сентября 2025 года в 19 часов 00 минут.

Назначить проведение следующего заседания Правления ТСН (Ж) «МКР Ангелово»:
10 сентября 2025 года в 19 часов 00 минут.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА»: Антонюк Б.Д., Миняев А.О., Токаж М.Р.

«ПРОТИВ»: нет

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ»: нет

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

9. О проведении Общего собрания собственников недвижимости и Общего собрания членов Товарищества.

Член Правления Товарищества Миняев А.О. дополнительно к утверждённой повестке дня заседания Правления поставил вопрос о проведении внеочередного общего собрания собственников недвижимости и внеочередного общего собрания членов Товарищества силами Товарищества.

По результатам обсуждения принято решение о том, что Председатель Правления, управляющий и его заместитель окажет содействие в проведении этих собраний при условии, что члены Правления Токаж М.Р. и Миняев А.О., в рамках положений Жилищного кодекса РФ, как инициаторы этих двух собраний, определяют форму проведения собраний, сформируют вопросы повестки дня собраний, предложат решения по каждому пункту предлагаемой повестки дня и подготовят все необходимые документы для принятия решения собственниками и/или членами Товарищества.

Члены Правления:



Б.Д.Антонюк



А.О.Миняев

М.Р.Токаж