



Протокол №20230603
Очередного Общего Собрания
Товарищества Собственников Недвижимости
«Коттеджный посёлок «Румболово»
в форме очного голосования

Дата проведения общего собрания: 03 июня 2023 года.
Время начала регистрации участников собрания: 12 ч. 50 мин.
Время открытия общего собрания: 13 ч. 07 мин. по московскому времени
Время окончания собрания: 15 ч. 00 мин.
Место проведения общего собрания:
РФ, Ленинградская обл., г. Всеволожск,
Румболовский бульвар (территория детской площадки)

В протоколе использованы термины и сокращения: «Товарищество» - ТСН «КП «Румболово»; «Общее Собрание» - очередное общее собрание членов ТСН «КП «Румболово».

Форма проведения Общего Собрания: очное голосование.

В Общем Собрании приняли участие 52 члена ТСН «КП «Румболово», что составляет 100% от общего числа членов Товарищества. Таким образом, кворум имеется, Общее Собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня.

ПОВЕСТКА ДНЯ (вопросы, поставленные на голосование):

1. Избрание Председателя и Секретаря Общего Собрания и наделение указанных лиц полномочиями по произведению подсчёта голосов, оформлению и подписанию Протокола Общего Собрания.
 2. Утверждение финансового отчёта и отчёта Председателя Правления о проделанной работе за 2022 год.
 3. Утверждение внесения изменений в Правила внутреннего распорядка на территории ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово».
 4. Отмена решения общего собрания членов ТСН «КП «Румболово» о передаче имущества общего пользования в собственность ТСН «КП «Румболово», оформленное п. 6 Протокола общего собрания членов ТСН «КП «Румболово» №20181201 от 01.12.2018 г., в части недвижимого имущества, указанного в Приложении №8 к вышеуказанному Протоколу. Резерв на переоформление общедолевых земель в размере 528'000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) рублей перенести в Фонд ремонта.
 5. Утверждение сметы доходов и расходов ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово» с 1 июня 2023г.
 6. Утверждение размера ежемесячного членского взноса ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово» с 1 июня 2023г.
 7. Утверждение размера ежемесячного платежа для лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово», но не являющихся членами ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово» с 1 июня 2023г.
 8. Утверждение сметы по обустройству площадки для сбора и накопления твёрдых коммунальных отходов.
 9. Утверждение сметы по ремонту въездной зоны.
 10. Утверждение сметы и плана работ по ремонту дорожного покрытия в 2023 году.
 11. Утверждение порядка учёта и использования неизрасходованных денежных средств.
 12. Избрание Правления ТСН «КП «Румболово».
 13. Избрание Председателя Правления ТСН «КП «Румболово».
1. По первому вопросу повестки дня выступил Бахарев А.В., который предложил избрать председателем Общего Собрания Бахарева Александра Валерьевича, секретарём Общего Собрания Глушенка Александра Борисовича и наделить их полномочиями по произведению подсчёта голосов, оформлению и подписанию Протокола Общего Собрания.

В прениях выступили:

- Кусков В., сообщил, что ему не приходят e-mail рассылки, в том числе, рассылка-оповещение о проведении общего собрания. Так же была высказана претензия недоступности материалов к общему собранию в личном кабинете в сети Интернет <https://cabinet.kvado.ru/>.

- Глушенок А. признал упущение, в части публикации документов к общему собранию в личном кабинете в сети Интернет <https://cabinet.kvado.ru/>.

- Глушенок А. предложил провести техническую проверку e-mail рассылки.

Итоги голосования:

«за»-	51	«против»-	0	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по первому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Избрать председателем Общего Собрания Бахарева Александра Валерьевича, секретарем Общего Собрания Глушенка Александра Борисовича и наделить их полномочиями по произведению подсчёта голосов, оформлению и подписанию Протокола Общего Собрания.

2. По второму вопросу повестки дня «Утверждение финансового отчёта и отчёта Председателя Правления о проделанной работе за 2022 год».

В прениях выступили Плотникова Н. и Красилов А. с предложением сформировать ревизионную комиссию, и поручить ей разработку формы будущих финансовых отчётов.

Итоги голосования:

«за»-	49	«против»-	1	«воздержался»-	2
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по второму вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить финансовый отчёт за 2022 год (Приложение №1).

3. По третьему вопросу повестки дня «Утверждение внесения изменений в Правила внутреннего распорядка на территории ТСН «Коттеджный поселок «Румболово».

В прениях выступили:

- Кускова Е., высказала мнение о необходимости проведения председателем разъяснительных бесед со всеми владельцами собак, на предмет обязательной уборки фекалий за своими животными.
- Красилов А., высказал мнение, что правила фактически не работают и нарушаются всеми, включая администрацию. Что требуется либо жесткий контроль за их соблюдением, либо полный пересмотр действующих Правил.
- Глушенок А. высказал мнение, что администрация допускает проведение общественно значимых работ в выходные для скорейшего их завершения, делая это в интересах проживающих. И что считает принятие подобных решений законной компетенцией администрации.
- Глушенок А. не согласился с «неработоспособностью правил» и предложил ознакомиться с суммой поступлений от нарушителей и целевого использования этих средств.
- Бахарев А. не согласился с «неработоспособностью правил», обратив внимание на несанкционированное использование общих земель («технического коридора»), и отсутствие каких-либо механизмов воздействия на нарушителей, кроме уговоров. Так же было отмечено, что дополнения в Правила были предложены именно на основании опыта общения с нарушителями.
- Бахарев А. рассказал об опыте проведения «разъяснительных бесед» не только с нарушителями обсуждаемых Правил, но и с нарушителями ПДД, систематически проезжающими по территории посёлка во встречном направлении. У всех есть «веские аргументы», и нет желания даже дослушать какие-либо призывы.

Итоги голосования:

«за»-	40	«против»-	9	«воздержался»-	3
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по третьему вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить внесение изменений в Правила внутреннего распорядка на территории ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» (Приложение №2).

4. По четвёртому вопросу повестки дня «Отмена решения общего собрания членов ТСН «КП «Румболово» о передаче имущества общего пользования в собственность ТСН «КП «Румболово», оформленное п. 6 Протокола общего собрания членов ТСН «КП «Румболово» №20181201 от 01.12.2018 г., в части недвижимого имущества, указанного в Приложении №8 к вышеуказанному протоколу. Резерв на переоформление общедолевых земель в размере 528'000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) рублей перенести в Фонд ремонта».

Итоги голосования:

«за»-	47	«против»-	3	«воздержался»-	2
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по третьему вопросу повестки дня Общего Собрания:
Отменить решение общего собрания членов ТСН «КП «Румболово» о передаче имущества общего пользования в собственность ТСН «КП «Румболово», оформленное п. 6 Протокола общего собрания членов ТСН «КП «Румболово» №20181201 от 01.12.2018 г., в части недвижимого имущества, указанного в Приложении №8 к вышеуказанному Протоколу. Резерв на переоформление общедолевых земель в размере 528'000 (Пятьсот двадцать восемь тысяч) рублей перенести в Фонд ремонта.

5. По пятому вопросу повестки дня «Утверждение с 01 июня 2023г. сметы доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово».

В прениях выступили:

- Плотникова Н., Красилов А. и Кускова Е., высказав мнение о целенаправленном противодействии администрации ТСН проведению собраний в очной форме.
- Красилов А. предложил проводить очные собрания до заочного голосования, чтобы жители посёлка могли публично высказать замечания и предложения. А также проводить собрания в помещении с регистрацией участников и доступом ко всем документам собрания.
- Бахарев А. отметил, что никакого противодействия не было, а электронная форма голосования не только соответствует современным тенденциям, что подтверждается введением государством соответствующих сервисов, но и обеспечивает участие и учёт мнения тех собственников, которые в силу ряда сегодняшних объективных причин находятся «на удалёнке».
- Бахарев А. напомнил, что собрания в 2021 и 2022 году не состоялись из-за отсутствия кворума, несмотря на все призывы к участию. А текущее Общее Собрание – впервые в истории посёлка - имеет шанс учесть мнение 100% жителей, выразивших готовность принимать участие в управлении. И возможно это стало именно благодаря выбранной форме проведения общего собрания.
- Бахарев А. высказал несогласие с тем, что электронная форма ограничивает возможность проведения обсуждения вопросов повестки. Наоборот, все вопросы были доступны к обсуждению, и каждый желающий в течении месяца мог в удобное ему время высказать свои вопросы или точку зрения. А предложенная схема «выдвижения предложений в ходе общего собрания» не может быть исполнена, т.к. в момент его проведения изменение повестки общего собрания уже невозможно. Именно поэтому, после первой публикации планируемой повестки, всегда даётся неделя для дополнений и предложений.

Итоги голосования:

«за»-	39	«против»-	12	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по пятому вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить с 01 июня 2023г. смету доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» (Приложение №3).

6. По шестому вопросу повестки дня «Утверждение с 01 июня 2023г. ежемесячного взноса для членов ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово» в размере 14'000 (Четырнадцать тысяч) рублей с одного участка».

Итоги голосования:

«за»-	39	«против»-	13	«воздержался»-	0
-------	----	-----------	----	----------------	---

**Принято следующее решение по шестому вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить с 01 июня 2023г. ежемесячный взнос для членов ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово» в размере 14'000 (Четырнадцать тысяч) рублей с одного участка.**

7. По седьмому вопросу повестки дня «Утверждение с 01 июня 2023г. ежемесячного взноса для лиц, владеющих участками в границах кадастрового квартала 47:07:1301198, но не являющихся членами ТСН «КП «Румболово», а также проезд и проход к которым возможен только по землям, являющимся имуществом общего пользования, в размере 14'000 (Четырнадцать тысяч) рублей с одного участка».

Итоги голосования:

«за»-	39	«против»-	13	«воздержался»-	0
-------	----	-----------	----	----------------	---

**Принято следующее решение по седьмому вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить с 01 июня 2023г. ежемесячный взнос для лиц, владеющих участками в границах кадастрового квартала 47:07:1301198, но не являющихся членами ТСН «КП «Румболово», а также проезд и проход к которым возможен только по землям, являющимся имуществом общего пользования, в размере 14'000 (Четырнадцать тысяч) рублей с одного участка.**

8. По восьмому вопросу повестки дня «Утверждение сметы по обустройству площадки для сбора и накопления твёрдых коммунальных отходов».

В прениях выступили:

- Плотникова Н. и Кускова Е., высказав удивление, что на организацию площадки для ТКО планируется потратить больше, чем три года назад на бытовку для контролёров. Так же была озвучена претензия, что для голосования был представлен только один проект.

- Бахарев А. напомнил, что было опубликовано обращение принять участие в проектировании ограждения площадки, на которое не поступило ни одного отклика.

- Бахарев А. сообщил, что администрация рассматривала несколько проектов, и сделала предложение на основе анализа этих предложений, требований СанПиН и действующего законодательства.

- Бахарев А. обратил внимание, что повестка была составлена таким образом, что любой желающий мог предложить альтернативный вариант, и он был бы представлен на голосовании вместе с вариантом администрации.

- Красилов А. высказал мнение о необходимости приобретения дополнительных контейнеров.

- Красилов А. высказал мнение, что закрытая площадка будет ещё более запущенной и грязной, так как не будет на виду.

- Красилов А. призвал наладить контакт с водителями мусоровозов, чтобы они были аккуратными с нашими контейнерами.

- Красилов А. призвал обратиться к жителям закрывать баки и не проходить, не проезжать мимо мусора в поселке.

- Бахарев А. сообщил, что запланирована замена всех контейнеров с увеличением их количества, т.к. ограждение спроектировано под перспективу увеличения количества ТКО. Сейчас используется четыре контейнера по 0,7куб.м., и их общий объём составляет 2,8куб.м. На новой площадке предусмотрено место для пяти контейнеров по 1,1куб.м., их общий объём составит 5,5куб.м. + место для негабаритного мусора.

- Бахарев А. сообщил, что администрацией запрошены в Акционерном обществе «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области» правила выгрузки мусорных контейнеров. В планах поставить камеры на разгрузку и внутрь площадки, что позволит контролировать отношение водителей мусоровозов к обслуживанию наших контейнеров. Техническая подготовка к организации такого видеонаблюдения произведена. С этой целью организована Wi-Fi сеть и обеспечено наличие постоянного электропитания в каждом столбе освещения.

Итоги голосования:

«за»-	46	«против»-	4	«воздержался»-	2
-------	----	-----------	---	----------------	---

**Принято следующее решение по восьмому вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить смету по обустройству площадки для сбора и накопления твёрдых коммунальных отходов (Приложение №4).**

9. По девятому вопросу повестки дня «Утверждение сметы по ремонту въездной зоны».

В прениях выступила Аллагулова Ю. с предложением «не торопиться с началом ремонтных работ, даже если решение будет принято», в связи с мнением о завышениях стоимостей в предложенной смете.

Итоги голосования:

«за»-	48	«против»-	1	«воздержался»-	3
-------	----	-----------	---	----------------	---

**Принято следующее решение по девятому вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить смету по ремонту въездной зоны (Приложение №5).**

10. По десятому вопросу повестки дня «Утверждение сметы и плана работ по ремонту дорожного покрытия в 2023 году».

В прениях выступили:

- Шкодин В. и Плотникова Н. задали вопросы о плане и качестве производимых ремонтных работ.
- Аллагулова Ю. обратила внимание на то, что вторично используемая тротуарная плитка имеет различную высоту, что не позволяет обеспечить идеальную ровность дорожного полотна.
- Бахарев А. обратил внимание, что ставилась задача исправить неудовлетворительное состояние дорог невозможно, в силу особенностей грунтов и ландшафта.
- Бахарев А. пояснил, что основной целью ремонта является ликвидация колеи (просадки) относительно решеток лотков ливневой канализации и уменьшение вероятности повреждения колёс о решётки. Это позволит восстановить удовлетворительное качество дорожного покрытия на большей площади.
- Бахарев А. пояснил, что на данном этапе основное внимание направлено на наиболее пострадавший, и, одновременно, наиболее посещаемый всеми участок – Румболовский бульвар. На остальных проездах на данном этапе производится секторный ремонт, устраняющий наиболее проблемные места.
- Бахарев А. сообщил, что в будущем, на наименее пострадавших участках дорог, запланирован эксперимент по переукладке «полосы» плитки вдоль решёток, что позволит быстрее привести дороги в удовлетворительное состояние.

Качество работ на момент собрания признано удовлетворительным.

Итоги голосования:

«за»-	40	«против»-	12	«воздержался»-	0
-------	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по десятому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить смету и план работ по ремонту дорожного покрытия в 2023 году (Приложение №6).

11. Одиннадцатый вопрос повестки дня «Утверждение порядка учёта и использования неизрасходованных денежных средств» снят с голосования.
12. По двенадцатому вопросу повестки дня «Избрание Правления ТСН «КП «Румболово».

В прениях выступили:

- Кусков В. и Кускова Е., высказав претензию, что объявленный администрацией срок для внесения дополнительных вопросов в повестку запланированного общего собрания не был понят как возможность выдвижения кандидатур в правление, в связи с чем они настаивают на необходимости проведения внеочередного общего собрания в кратчайший срок.
- Красилов А. высказал мнение о необходимости формирования правления не менее, чем из семи человек, и поддержал проведение довыборов, в течении месяца проведя опрос жителей о том, кого они бы они хотели видеть в правлении.

Итоги голосования:

«за»-	48	«против»-	2	«воздержался»-	2
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по двенадцатому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Сформировать коллегиальный исполнительный орган – Правление ТСН «КП «Румболово» в количестве 3 (трёх) человек, со сроком полномочий 3 (три) года, в соответствии с Уставом Товарищества, в следующем составе: Бахарев Александр Валерьевич, Бучкин Константин Болеславович, Саввина Ксения Викторовна.

13. По тринадцатому вопросу повестки дня «Избрание Председателя Правления ТСН «КП «Румболово».

В прениях выступили Кусков В. и Кускова Е., высказав претензию, что объявленный администрацией срок для внесения дополнительных вопросов в повестку запланированного общего собрания не был понят как возможность выдвижения альтернативных кандидатур председателя правления, в связи с чем они настаивают на необходимости проведения внеочередного общего собрания в кратчайший срок.

Итоги голосования:

«за»-	47	«против»-	4	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по тринадцатому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Подтвердить полномочия Председателя правления ТСН «КП «Румболово» и постановить, что трёхлетний срок полномочий Председателя правления Бахарева Александра Валерьевича, в соответствии с пунктом 8.30 Устава Товарищества, начинается с даты настоящего протокола.

Подсчёт голосов производил Секретарь Общего Собрания Глушенок Александр Борисович.
Настоящий протокол составлен в единственном экземпляре в городе Всеволожск Ленинградской области.

Секретарь Общего Собрания:

Председатель Общего Собрания:



Отчёт по смете доходов и расходов ТСН "КП "Румболово" за 2022 год

Движение денежных средств	Входящий остаток	Исходящий остаток
Касса/ всего на текущее содержание по смете	115 603	513 249
Расчетный счет/ всего	1 837 348	4 665 139
Итого денежных средств	1 952 951	5 178 388
<i>в т.ч. Фонд ремонта</i>	<i>1 231 686</i>	<i>2 509 563</i>
<i>в т.ч. Резерв по переоформлению общедолевых земель</i>	<i>528 000</i>	<i>528 000</i>

Доходы за год	Поступило
По собственникам участков в границах ТСН	8 670 695
Фонд ремонта	1 231 686
Доход от срочного размещения денежных средств	35 936
Общие доходы	9 938 317

Расходы за год	Фактические
Обеспечение контрольно-пропускного режима	1 680 000
Уход за территорией поселка	2 461 645
Вознаграждение за участие в управлении Председателя	690 000
Затраты на управление (администрирование и налоговая нагрузка)	844 384
Аутсорсинг бухучета	300 000
Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	365 569
Вывоз бытовых отходов	379 222
Инвентарь, расходные материалы, ремонт и ТО	836 564
Земельный, транспортный налог, ОСАГО	11 220
Административные затраты на ПО, РКО, связь, оргтехнику, канцелярские товары, услуги почты	122 864
Юридические услуги	120 000
Горюче-смазочные материалы	159 156
Расходы по смете на содержание текущего периода	7 970 624
Расходы по Фонду ремонта (ремонт дороги на ул.Барона Корфа)	879 000
Общие расходы	8 849 624

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением Общего Собрания ТСН «КП «Румболово»
(Протокол №20181201 от 01 декабря 2018г.)

С изменениями, утверждёнными
Решением Общего Собрания ТСН «КП «Румболово»
(Протокол №20200630 от 30 июня 2020г., **Протокол**
№ _____ от _____ г.)

Правила внутреннего распорядка Товарищества Собственников Недвижимости «Коттеджный поселок «Румболово»

Ленинградская область,
Всеволожский район,
г. Всеволожск
2023 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила внутреннего распорядка Товарищества Собственников Недвижимости «Коттеджный поселок «Румболово» (далее по тексту - Правила) разработаны в соответствии с Уставом ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» (далее по тексту - ТСН) в целях организации содержания имущества общего пользования ТСН, а также в целях обеспечения комфортного проживания и полноценного отдыха на территории ТСН и сведения к минимуму вероятности конфликтов между правообладателями земельных участков.

1.2. Положения настоящих Правил об обязательствах членов ТСН в равной степени распространяются и на постоянно или временно пребывающих на территории ТСН, в том числе:

- лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН, являющихся или не являющихся членами ТСН, в том числе арендаторов (нанимателей) земельных участков и жилых строений (далее – Владельцы земельных участков);

- членов семей и иных лиц, совместно проживающих с членами ТСН или лицами, владеющими земельными участками в границах ТСН; временно проживающих на территории ТСН лиц, доверенных лиц, наёмных работников и гостей членов ТСН или лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН; далее по тексту именуемых “Иные лица”.

1.3. Все Владельцы земельных участков, и Иные лица обязаны соблюдать настоящие Правила.

При этом Владельцы земельных участков, несут ответственность за действия (бездействие) Иных лиц.

В случае уклонения Иного лица от ответственности за нарушение настоящих Правил и от возмещения причинённого ущерба, ответственность за действия (бездействие) такого лица в полном объёме несёт Владельца земельного участка, инициировавший доступ такого Иного лица, в том числе предоставивший в наём, аренду или пользование земельный участок и/или жилое строение.

1.4. В особо оговоренных настоящими Правилами случаях ТСН вправе выдавать временные разрешения на какие-либо действия или производство работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам ТСН и его членов.

1.5. Взаимоотношения между Владельцами земельных участков, их семьями и Иными лицами должны строиться на принципах вежливости и взаимопомощи.

1.6. Претензионный порядок рассмотрения споров между Владельцами земельных участков и ТСН, является обязательным.

1.7. На общей территории ТСН действуют также правила поведения граждан в общественных местах, ответственность за нарушение которых установлена Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного управления Ленинградской области и г. Всеволожска.

1.8. ТСН «Коттеджный поселок «Румболово», в соответствии с Уставом ТСН, занимается обеспечением комфортного проживания, полноценного отдыха и общественного порядка на территории ТСН.

1.9. Владельцы земельных участков и Иные лица, должны выполнять требования безопасности, указанные в настоящих Правилах, действующих на территории ТСН, и обеспечивать сохранность своего имущества. ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» не занимается обеспечением сохранности имущества Владельцев земельных участков и Иных лиц.

1.10. Решение об изменении, дополнении, приостановлении или отмене действия настоящих Правил принимается Общим Собранием членов ТСН в порядке, установленном Уставом ТСН для принятия внутренних регламентов ТСН.

2. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ДОМОВЛАДЕНИЙ, СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

2.1. Владельцы земельных участков и Иные лица должны использовать жилые строения исключительно в целях проживания в соответствии с действующим законодательством и содержать свой земельный участок в состоянии, соответствующем экологическим и санитарно-гигиеническим нормам и правилам.

2.2. Владельцы земельных участков и Иные лица, имеющие домашнего животного, обязаны соблюдать условия его содержания. Запрещается бесконтрольно и без соответствующего ухода разводить животных внутри жилого или нежилого помещения.

2.3. Владельцы земельных участков в границах ТСН обязаны согласовать с ТСН фасады объектов, размещаемых на земельном участке. Не допускается установка не пропускающих свет “глухих” заборов.

2.4. Владельцам земельных участков и Иным лицам запрещается:

- 2.4.1. Загромождать проезды вещами, строительными материалами, оборудованием, пр. и хранить на участке взрывчатые, легковоспламеняющиеся и иные опасные вещества, требующие особых условий хранения, и иным образом нарушать действующие противопожарные нормы.
- 2.4.2. Сбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование:
- вещества, материалы и предметы, способные засорять трубопроводы, колодцы (в т.ч. известь, песок, гипс, металлическую стружку, нерастворимые жиры, смолы, мусор, тряпки и т.п.);
 - вещества, оказывающие разрушительное действие на материал трубопроводов, бактерии (в т.ч. кислоты, щёлочи, нефтепродукты и т.п.).
- 2.4.3. Направлять бытовые стоки и фекальные массы в дренажную систему ТСН или близлежащий водоём.
- 2.4.4. Производить без согласования с ТСН подключения к любым коммуникациям - газопроводу, электрическим сетям, компьютерным сетям, водопроводу, канализации. Ответственность за последствия любых несогласованных подключений, в том числе перед ТСН, владельцами коммуникаций, и другими третьими лицами, являются исключительной ответственностью их совершивших.
- 2.4.5. Совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфортное проживание других Владельцев земельных участков и Иных лиц. Внешний вид Владельцев земельных участков и Иных лиц, покидающих пределы своих участков, должен соответствовать общепринятым нормам.
- 2.5. При строительстве ограждения между смежными участками затраты могут делиться между правообладателями соответствующих участков в равных долях. В этом случае правообладатели смежных участков должны предварительно согласовать исполнение ограждения и смету затрат. В дальнейшем они совместно несут бремя содержания ограждения.
- Правообладатель земельного участка, который возвёл ограждение без такого предварительного согласования с правообладателем смежного земельного участка, не вправе в дальнейшем требовать с последнего возмещения части своих затрат.
- 2.6. Владельцы земельных участков и Иные лица должны соблюдать "периоды соблюдения тишины". К периодам соблюдения тишины относится вечернее и ночное время с 21:00 до 9:00 часов, а также нерабочие дни круглосуточно.
- В периоды соблюдения тишины необходимо:
- 2.6.1. Приглушить радиоприемники, телевизоры и иные источники шума. Звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.
- 2.6.2. Приостановить строительные, ремонтные и эксплуатационные работы (кроме аварийных).
- 2.6.3. Не допускать проведение садовых работ профессиональным оборудованием и любой техникой с ДВС мощностью более 7л/с.
- 2.7. В периоды соблюдения тишины допуск строительной техники и грузовых автомобилей грузоподъемностью свыше 5 тонн (крупнее базовой модели ГАЗон Next) запрещён.

3. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСН

- 3.1. Владельцы земельных участков и Иные лица не должны использовать земли и имущество общего пользования ТСН в целях, не соответствующих целям деятельности ТСН, обязаны соблюдать положения действующего законодательства и Устава ТСН.
- 3.2. На территории ТСН запрещается:
- 3.2.1. Въезжать транспорту с разрешённой нагрузкой более 10 тонн на одну ось или количеством осей более 4-х.
- 3.2.2. Вести в местах общего пользования какую-либо производственную, торговую или иную коммерческую или некоммерческую деятельность, не предусмотренную Уставом ТСН и не разрешённую решением общего собрания членов ТСН.
- 3.2.3. Использовать пешеходные дорожки и автомобильные дороги в иных целях, кроме прохода и проезда.
- 3.2.4. Оборудовать парковочные зоны, устанавливать бытовки на территории общего пользования ТСН (в том числе в прилегающих к участкам технических коридорах) без согласования с Правлением ТСН (Приложение №1 к настоящим правилам).
- 3.2.5. Вырубать зелёные насаждения, срезать цветы или производить иные действия по нарушению травяного покрытия газонов в местах общего пользования, в том числе в технических коридорах. Проводить любые работы, включая озеленение, в технических коридорах разрешается только при условии предварительного согласования с Правлением ТСН (Приложение №1 к настоящим правилам).
- 3.2.6. **Мыть транспортные средства на территории общего пользования ТСН.**
- 3.2.7. Парковать транспортные средства на газонах, детских площадках.
- 3.2.8. Ремонтировать и обслуживать транспортные средства на территории общего пользования ТСН, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

3.2.9. Производить любые действия, приводящие к нарушению целостности, изменению конструкции водопровода, газопровода, канализации, дренажной системы, столбов, линий электропередачи, дорог и их обочин, зданий, строений и оборудования совместного пользования или каких-либо их частей, без соответствующего предварительного разрешения и утверждения таких работ с Правлением ТСН.

Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие таких действий, производятся за счёт Владельца земельного участка или Иного лица, по вине которого произошло такое повреждение или за действия которого отвечает такой Владелец земельного участка или Иное лицо.

3.2.10. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов, в том числе стройматериалов, земли, удобрений, мусора на территориях общего пользования ТСН (в том числе в прилегающих к участкам технических коридорах).

Если какие-либо строительные работы, проводимые как на территориях общего пользования, так и на личном земельном участке Владельцем земельного участка или Иным лицом, привели к загрязнению территории общего пользования, уборка указанной территории должна быть произведена таким лицом в течение 24 часов после окончания этих работ.

3.2.11. Вывешивать объявления, а также писать что-либо на столбах, воротах, заборах, дверях, стенах и иных поверхностях зданий и сооружений совместного пользования. Для объявлений, касающихся деятельности ТСН, отводятся специальные информационные щиты в общедоступных местах.

3.2.12. Выбрасывать строительный мусор в контейнеры и урны, расположенные в местах общего пользования.

3.3. Владельцы земельных участков, согласовано с ТСН организующие на землях общего пользования (в том числе в прилегающих к участкам технических коридорах) улучшения в виде зелёных насаждений, парковочных мест и т.п., несут полную ответственность за обслуживание (в том числе покосы, уборку и т.п.), и за возможные повреждения коммуникаций и другого имущества ТСН. ТСН не несет ответственности за сохранность таких улучшений, а наличие таких улучшений не может являться основанием для ограничения в проведении необходимых ремонтных и/или эксплуатационных работ на землях общего пользования ТСН.

3.4. ТСН не отвечает за утрату и/или повреждение личного имущества, в том числе автомобилей и его содержимого, оставленного Владельцем земельного участка или Иными лицами в местах общего пользования на свой собственный риск.

3.5. Твёрдый бытовой мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не загрязнять территорию вокруг контейнеров.

3.6. При наличии запаха газа, признаков нарушения рабочего состояния магистрального водопровода, канализации, дренажной системы, линии электропередачи, дорог и т.п. или обстоятельств, которые могут привести к этому, Владелец земельного участка или иное лицо обязаны немедленно оповестить об этом Администрацию ТСН.

4. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

4.1. Не допускается содержание, разведение или кормление на территории ТСН, в том числе на индивидуальных земельных участках, домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.

Разрешается содержание в помещениях домашних животных и птиц (собаки, кошки, птицы в клетках), а также других животных, которые обычно не покидают пределы земельного участка и не создают шума.

4.2. Собак необходимо выгуливать на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Собаки бойцовых и служебных пород должны выгуливаться на поводке и в наморднике.

4.3. Владельцы, выгуливающие домашних животных, должны немедленно убирать за ними экскременты.

4.4. Все животные, выводимые за пределы земельного участка, должны быть привиты.

4.5. Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещен.

4.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причинённые домашними животными, и освобождают ТСН от какой-либо ответственности и исков, возникших в связи с содержанием животного или его поведением.

4.7. Содержание домашних животных не должно нарушать общественный порядок. По поводу действий и/или бездействия владельца домашнего животного, создающего шум или приводящего к возникновению беспорядка, ТСН может обратиться в правоохранительные органы или суд. Владелец домашнего животного может быть привлечён к административной и уголовной ответственности за нарушение существующего законодательства или наступления последствий таких нарушений.

5. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. В отсутствие Владельцев земельных участков или Иных лиц наружные двери помещений на земельном участке, окна, двери на балкон, лоджию, веранду в доме должны быть закрыты.

5.2. Владельцы земельных участков и Иные лица, обязаны предоставить в ТСН информацию об организациях и лицах, осуществляющих деятельность на земельном участке. На территории ТСН не допускается нахождение посторонних лиц, не являющихся приглашенными гостями, наёмными работниками или посетителями Владельцев земельных участков.

5.3. В случае, если в жилом доме, в отсутствие владельца, длительное время будут проживать гости, либо домовладение будет сдано в аренду, владелец обязан уведомить об этом ТСН предварительно в письменной форме, указав паспортные данные арендатора (гостя) и сроки его проживания на территории ТСН.

В случае отсутствия данных о пребывании на земельном участке Владельца третьих лиц, ТСН оставляет за собой право привлечения правоохранительных органов для проверки законности пребывания данных граждан на территории ТСН.

5.4. Обо всех подозрительных случаях, беспорядках или актах агрессии, происходящих на территории ТСН, а также появлении подозрительных лиц, очевидец должен сообщать Администрации ТСН или дежурному контролёру КПП.

5.5. Владельцы земельных участков и Иные лица должны соблюдать меры противопожарной безопасности, установленные нормативными требованиями и настоящими Правилами, чтобы не допустить возгорания и возникновения пожара.

Меры предосторожности необходимо соблюдать при курении, выбрасывании окурков, углей или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников с использованием фейерверков, бенгальских огней, хлопушек, ракет и петард.

5.6. Необходимо регулярно выкашивать траву на участке для устранения угрозы размножения паразитов, возникновения очагов бактериальных инфекций флоры, возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды.

5.7. На территории ТСН разрешается сжигание листвы, за исключением следующих случаев:

- в период весеннего и иного пожароопасного сезона;
- при скорости ветра более 2м/с;
- в тёмное время суток;
- в не оборудованных специально для этого местах.

Запрещается оставлять огонь без присмотра.

Сжигание любого мусора на территории ТСН, в том числе на индивидуальном земельном участке, запрещено.

5.8. Рекомендуется иметь рабочие огнетушители в зависимости от защищаемой площади земельного участка, дома и иных строений на участке. Проверку исправности огнетушителей и их замену по истечении указанного срока службы собственник обязан производить самостоятельно.

5.9. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) как на собственном, так и на любом другом земельном участке, необходимо: - немедленно вызвать по телефону пожарную охрану, используя средства собственной связи. При этом необходимо быть готовым назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию;

- оповестить Администрацию ТСН и дежурного контролёра КПП;
- принять возможные меры по эвакуации людей, ликвидации возгорания и сохранности материальных ценностей, максимально соблюдая при этом собственную безопасность.

5.10. Бремя негативных последствий, причинённых пожаром, ложится на члена ТСН или иное лицо, действие или бездействие которого привело к таким последствиям.

5.11. Скорость движения транспорта на территории ТСН не должна превышать 20 км/час.

6. ДОБРОВОЛЬНЫЕ ПОЖЕРТВОВАНИЯ

6.1. Добровольные пожертвования могут быть использованы исключительно на благоустройство территории ТСН.

6.2. В случае, если это не противоречит действующему законодательству, в соответствии с п.1.4. настоящих Правил, Владельцы земельных участков или Иные лица, имеют право сделать целевые добровольные пожертвования в ТСН, приобретая тем самым право освобождения от исполнения части требований настоящих Правил:

- по п.2.4.2. 10'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;
- по п.2.6.1.-2.6.3. 300 рублей за каждый час;

- по п.2.7. 3'000 рублей за каждый въезд;
- по п.3.2.1. 10'000 рублей за каждый въезд;
- по п.3.2.4. 500'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;
- по п.3.2.6. 3'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;
- по п.3.2.10. 1'000 рублей за каждые, начиная со вторых, сутки (полные или не полные) нарушения установленных правил;
- по п.4.2., п.4.3. 1'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;
- по п.5.6. 5'000 рублей за каждый покос, или 10'000 рублей за каждый месяц регулярных покосов, производимых силами ТСН и с использованием принадлежащей ТСН техники.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Владельцы земельных участков и Иные лица обязуется своевременно предоставлять ТСН (обновлять) контактную информацию на себя или своё доверенное лицо в целях обеспечения возможности оперативной связи с ним и передачи официальной информации в форме письменных уведомлений.

При изменении персональных данных (фамилия, имя, отчество), адреса регистрации, адреса фактического проживания, номеров телефонов, адреса электронной почты, лицо обязано письменно сообщить об этом в ТСН в течение 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений.

7.2. При возникновении разночтений в трактовке положений настоящих Правил, Владельцы земельных участков и его должностные лица будут руководствоваться Уставом ТСН, внутренними регламентами и иными локальными нормативными актами ТСН, а также законодательством РФ.

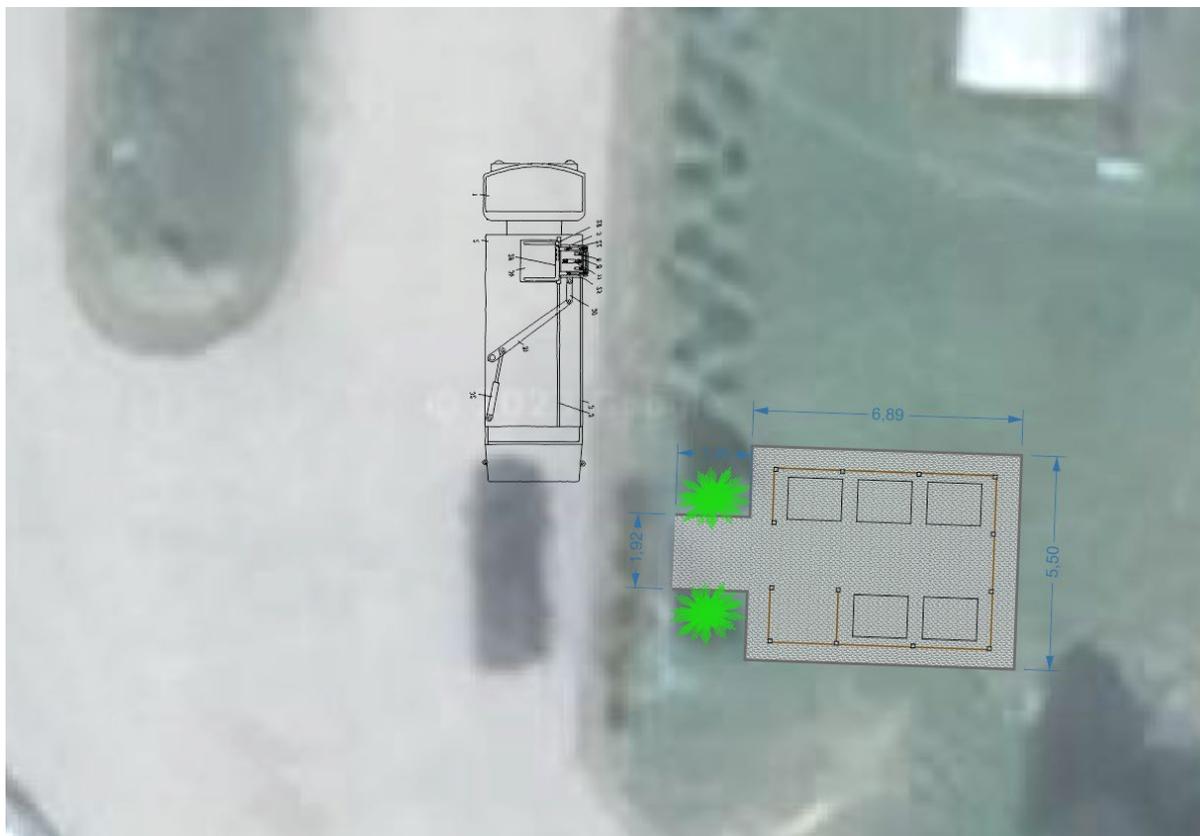
**СМЕТА доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово»
с 01 июня 2023 года**

№ п/п	Статья Бюджета	Сумма затрат, руб	
		год	средне месячно
	Содержание имущества общего пользования за счет ежемесячных взносов и добровольных пожертвований		
1.	Обеспечение контрольно-пропускного режима	2 117 000	176 417
2.	Уход за территорией поселка (уборка мусора и снега, покос травы, уход за растениями)	3 635 000	302 917
3.	Вознаграждение за участие в управлении Председателя Правления	840 000	70 000
4.	Затраты на управление	1 068 000	89 000
5.	Аутсорсинг бухучета	360 000	30 000
6.	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (общие нужды)	396 000	33 000
8.	Вывоз бытовых отходов	480 000	40 000
9.	Инвентарь, расходные материалы, спецодежда, хозпринадлежности	976 000	81 333
10.	Земельный налог, транспортный налог, ОСАГО, технический осмотр	450 000	37 500
11.	Административные затраты	150 000	12 500
12.	Юридические услуги (абонентское обслуживание, представление интересов в судах)	200 000	16 667
22.	Горюче-смазочные материалы	200 000	16 667
	ИТОГО:	10 872 000	906 000

Годовой бюджет поселка за счет ежемесячных поступлений, по количеству	- 74	10 872 000
Поступления от собственников участков в границах ТСН	- 65	10 920 000
Отклонение по поступлениям неплательщиков (уч.18, 24)	- 2	-336 000
Поступления со льготой от собственников в границах ТСН	- 9	648 000
Отклонение по поступлениям неплательщиков (уч.6, 20, 22, 55, 72)	- 5	-360 000
Ежемесячный взнос с участка, по количеству	- 65	14 000
Ежемесячный взнос с участка (со льготой), по количеству	- 9	6 000
Ежемесячный взнос в Фонд ремонта общего имущества		2 000

Смета организации площадки для мусорных контейнеров

Расположение на участке 47:07:1301198:27 (за существующей, вход между елей)



Внешний вид ограждения:



Стоимость работ по возведению ограждения и части материалов:

№ пп	вид работ	цена	ед изм	кол-во	стоимость
1	закладные детали 200x200x8	600,00р.	шт.	13,00	7 800,00р.
2	Грунтовка и покраска металла полиуритановая цвет по RAL	900,00р.	кв.м.	46,00	41 400,00р.
3	изготовление и монтаж навеса	128 500,00р.	шт.	1,00	128 500,00р.
4	профнастил НС-35-1000 0,65 7004	674,00р.	п.м.	27,00	18 198,00р.
5	монтаж профнастила	800,00р.	кв.м.	27,00	21 600,00р.
6	крепёж	6 000,00р.	шт.	1,00	6 000,00р.
7	транспортные расходы	4 000,00р.	шт.	3,00	12 000,00р.
8	планкен 20x68 мм, лиственница кат. А	120,00р.	п.м.	560,00	67 200,00р.
9	Доска парпетная 150x25 лиственница строганная 6 п.м.	1 548,00р.	шт.	6,00	9 288,00р.
10	доска 120x30x3000 мм. лиственница	870,00р.	шт.	6,00	5 220,00р.
11	брусok 45x45x3000 мм	90 000,00р.	м3	0,14	12 690,00р.
12	работы по обшивке деревом	1 500,00р.	м2	67,00	100 500,00р.
13	работы по покраске дерева	500,00р.	м2	131,20	65 600,00р.
14	краска по дереву Pinja Color Plus	1 700,00р.	кг	33,00	56 100,00р.
15	Итого				552 096,00р.

Требуемый профильный металлопрокат:

№пп	тип	кол-во
1	проф труба 100x100x4	42 п.м.
2	проф труба 80x80x4	54 п.м.
3	проф труба 60x40x4	60 п.м.
4	проф труба 40x20x2	42 п.м.
5	лист гк 8 мм	1,5 кв.м.

предоставляется Александром (61)

Работы по мощению 42кв.м. 84 000 р.

Материалы для мощения 45 000 р.

Итого 681 000 рублей.

Смета ремонта въездной зоны

Ремонт колонн въездной зоны посёлка

ожидаемые объемы работ:

- Облицовка камнем 50 м2.
- Штукатурка 10 м2
- Декоративные металлические элементы 15 м2
- Жестяные 4 колпака

Стоимость работ:

- Демонтаж 300 руб./м2 * 50 = 15т.Р
- Очистка камня 400 руб./м2 * 50 = 20т.Р
- Монтаж сетки (металл) 500 руб./м2 * 60 = 30т.Р
- Штукатурка по сетке (металл) 1000 руб./м2 * 60 = 60т.Р
- Гидроизоляция обмазочная по сетке пвх 500 руб./м2 * 60 = 60т.Р
- Облицовка камнем 2000 руб./м2 * 50 = 100т.Р
- Затирка камня 500 руб/м2 * 50 = 25т.Р
- Покрыть камень лаком 400 руб./м2 * 50 = 20т.Р

Итого по камню/штукатурке:

работы 330т.Р

материалы 130т.Р

Металл:

Очистка, обезжиривание, грунтовка, покраска 1000 руб./м2

Снять и заново установить (сварка + электрика + строительные леса) 4000 руб. за элемент.

Итого по декоративным металлическим элементам:

работы 30т.Р

материалы 10т.Р

Итого по жестяным работам:

работа + материалы 60т.Р

ИТОГО: 560т.Р

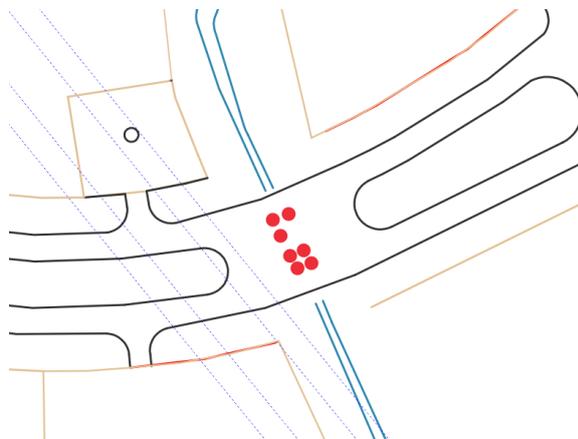
Смета ремонта дорожного покрытия

1. Исполнитель обязуется произвести ремонт дорожного покрытия проезжей на дорогах ТСН "КП "РУМБОЛОВО" по нижеследующему перечню:

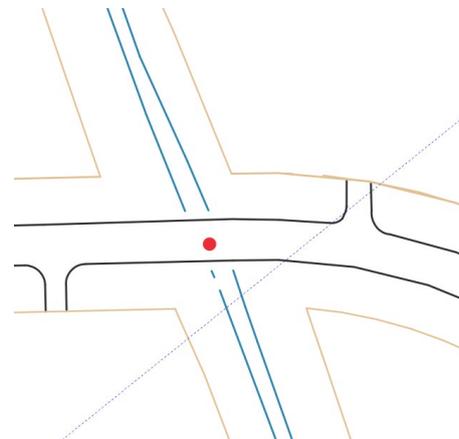
1.1 Точечный ремонт. Всего 9 точек, площадью менее 1 кв.м. каждый, стоимость работ 18 000 руб:

1.1.1 Восемь точек на мостах через Мельничный ручей на участке 47:07:1301198:89

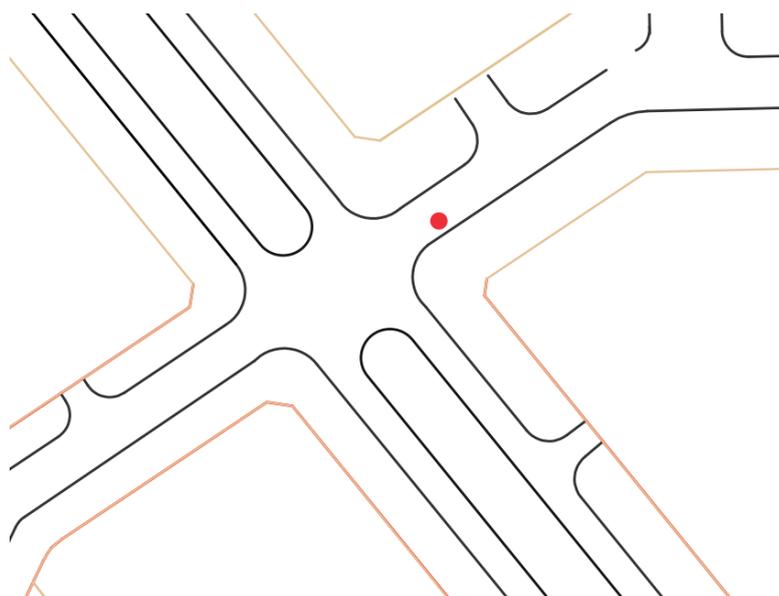
Румболовский бульвар



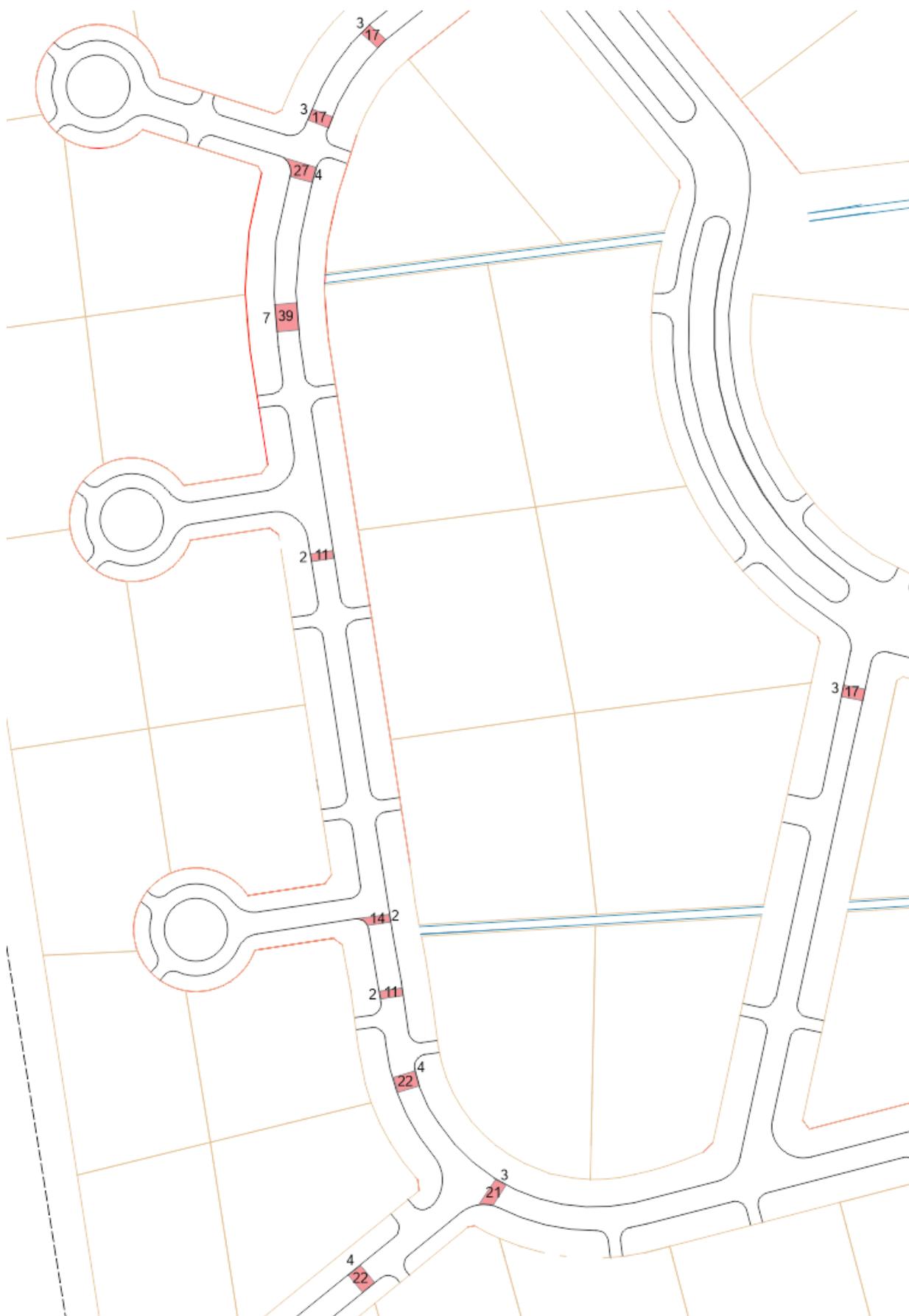
Матвеевская улица



1.1.2 Одна точка рядом с перекрёстком Румболовского б. и Матвеевской ул. на участке 47:07:1301198:89

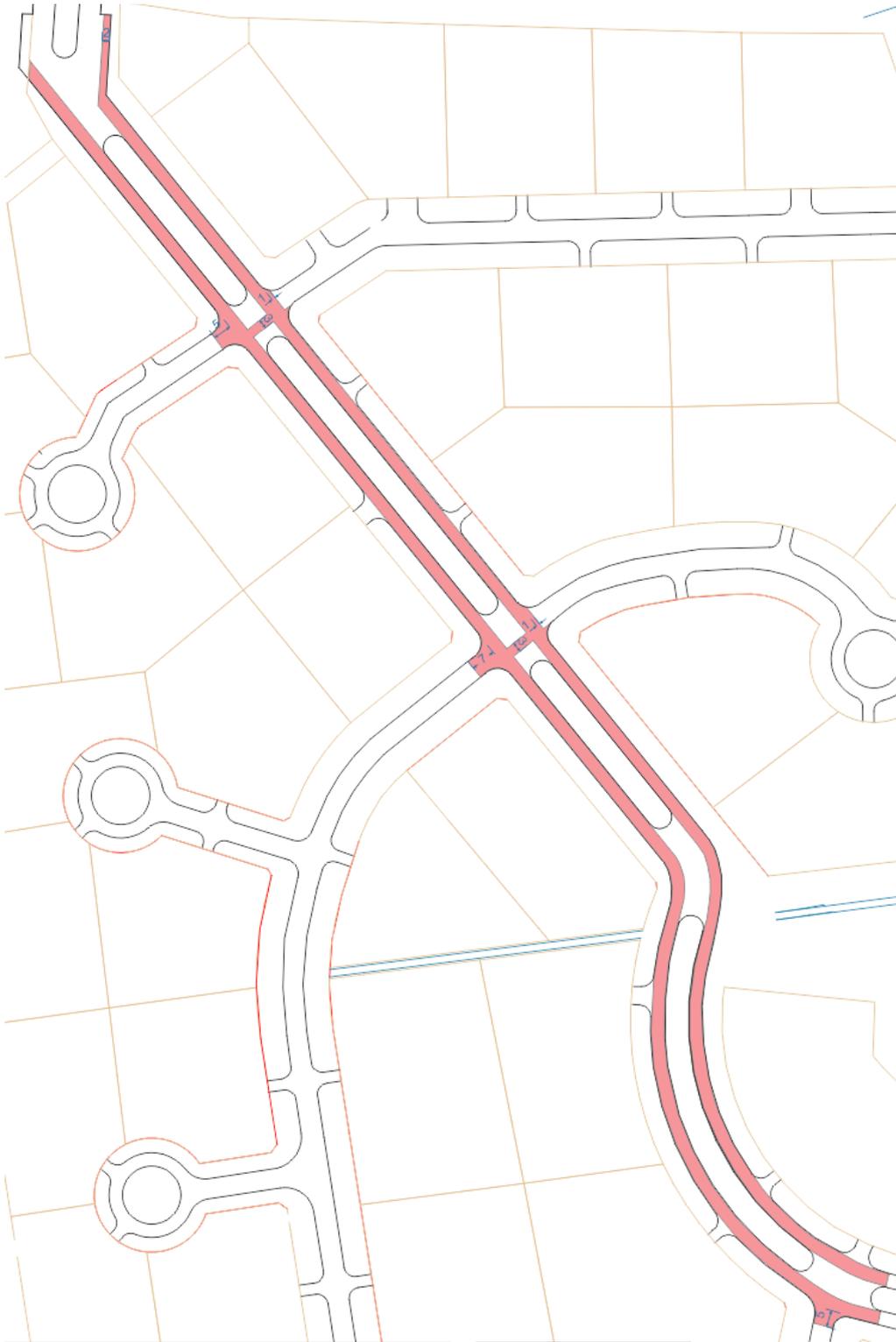


1.2 Секторный ремонт улицы Барона Корфа и Румболовского бульвара.
Всего 11 секторов, общей площадью 218 кв.м., стоимость работ 305 000 руб:



Для каждого сектора указана протяжённость вдоль дорожного полотна и площадь.

1.3 Ремонт части Румболовского бульвара на участке 47:07:1301198:80 общей площадью 3100 кв.м., стоимость работ 2 790 000 руб:



1.4 Демонтаж лотков на трёх перекрёстках Румболовского бульвара, 71м.п., стоимость 71 000 руб.

1.5 Укладка трубы «Прага» вместо демонтированных лотков, 47м.п., стоимость 19 000 руб.

1.6 Все размеры указаны для схематического отображения, являются ориентировочными и могут отличаться до 10%.

2. Общая цена работ, перечисленных в настоящем Приложении, составляет 3 207 000 (три миллиона двести семь тысяч рублей).
3. Необходимые материалы будут закупаться по факту. Ориентировочная стоимость 200-400руб. на кв.м.