



Протокол №20250614
Очередного Общего Собрания
Товарищества Собственников Недвижимости
«Коттеджный поселок «Румболово»
в форме очного голосования

Дата проведения общего собрания: 14 июня 2025 года.
Время начала регистрации участников собрания: 12 ч. 50 мин.
Время открытия общего собрания: 13 ч. 14 мин. по московскому времени
Время окончания собрания: 14 ч. 30 мин.
Место проведения общего собрания:
РФ, Ленинградская обл., г. Всеволожск,
Румболовский бульвар (у пруда), кад. № 47:07:1301198:79

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 56 членов ТСН «КП «Румболово», что составляет 98% от общего числа членов Товарищества. Таким образом, кворум имеется, Общее Собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня.

Общее количество голосов членов ТСН «КП «Румболово»: 58 (один голос равен одному участку, принадлежащему члену ТСН «КП «Румболово»).

Количество голосов членов ТСН «КП «Румболово», принявших участие в голосовании: 57, что составляет 98% от общего количества голосов членов ТСН «КП «Румболово».

ПОВЕСТКА ДНЯ (вопросы, поставленные на голосование):

1. Избрание Председателя и Секретаря Общего Собрания и наделение указанных лиц полномочиями по производству подсчёта голосов, оформлению и подписанию Протокола Общего Собрания.
2. Утверждение финансового отчёта и отчёта Правления Товарищества о проделанной работе.
3. Утверждение внесения изменений в Правила внутреннего распорядка на территории ТСН «Коттеджный поселок «Румболово».
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.
5. Утверждение размера ежемесячного членского взноса ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.
6. Утверждение размера ежемесячного платежа для лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН «Коттеджный поселок «Румболово», но не являющихся членами ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.
7. Утверждение размера ежемесячного членского взноса в Фонд ремонта общего имущества с 1 июля 2025г.
8. Утверждение размера ежемесячного платежа в Фонд ремонта общего имущества для лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН «Коттеджный поселок «Румболово», но не являющихся членами ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.
9. Утверждение годового плана содержания и ремонта имущества общего пользования.
10. Подтверждение полномочий Правления и Председателя Правления ТСН «КП «Румболово».

1. По первому вопросу повестки дня «Избрание Председателя и Секретаря Общего Собрания и наделение указанных лиц полномочиями по производству подсчёта голосов, оформлению и подписанию Протокола Общего Собрания».

Итоги голосования:

«за»-	56	«против»-	1	«воздержался»-	0
-------	----	-----------	---	----------------	---

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 производству подсчёта голосов, оформлению и подписанию Протокола Общего Собрания.

2. По второму вопросу повестки дня «Утверждение финансового отчёта и отчёта Правления Товарищества о проделанной работе».

Итоги голосования:

«за»-	52	«против»-	5	«воздержался»-	0
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по второму вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить финансовый отчёт и отчёт Правления Товарищества о проделанной работе (Приложение №1).

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

В прениях выступили:

- Аллагулова Ю. высказала мнение, что много внимания уделяется правилам выгула собак и ничего по выгулу кошек. Самовольный выгул собак и кошек без присмотра с 2023 года законодательно запрещен.

В посёлке не все владельцы кошачьих следят за своими питомцами, в результате чего чужие животные хозяйничают на участках, портят грядки, оставляют шерсть на садовой мебели, гадают под фруктовыми деревьями и т.п.

- Саввина К. высказала мнение, что за кошками уследить невозможно, ограды для них не помеха.
 - Серова Л. и Плотникова Н. присоединились к мнению Аллагуловой Ю., дополнили картину кошачьих безобразий, и высказали мнение, что то, что владельцы не могут удержать питомцев в границах своих участков, не может являться оправданием неудобств, которые эти питомцы приносят соседям.
 - Бахарев А. предложил поставить на ближайшее голосование расширение раздела 4 «Правил...» прямым запретом самовыгула животных, «независимо от их семейства и породы».

- Бахарев А. сообщил, что в ближайшее время будет организовано голосование по озвученным в ходе прений вопросам, включая финансирование детской площадки, организацию общественных праздников, установку скамеек в пешеходных зонах, начисления взносов на площадь участков и т.п.

- Зуева Л. предложила обратиться к родителям подростков с предложением провести опрос своих детей «что было бы интересно и полезно для их досуга».

Итоги голосования:

«за»-	44	«против»-	12	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	----	----------------	---

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 четвертому вопросу повестки дня «Утверждение сметы доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.»

В прениях выступили:

- Степанов Е. попросил постатейно разъяснить причины повышения взносов, особо отметив влияние неплательщиков на размер взноса.
 - Глушенков А. дал соответствующие разъяснения.
 - Бахарев А. рассказал о планируемых технических ограничениях в отношении неплательщиков. Обращая внимание на принципиальную разницу между неплатежами эксплуатируемых участков, и тех, кто ещё не приступил к строительству.
 - Плотникова Н. предложила регулярно публиковать наглядную информацию о задержках платежей.

Итоги голосования:

«за»-	43	«против»-	13	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по четвертому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить с 01 июля 2025г. смету доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» (Приложение №3).

5. По пятому вопросу повестки дня «Утверждение размера ежемесячного членского взноса ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.»

Итоги голосования:

«за»-	43	«против»-	13	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по пятому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить с 01 июля 2025г. ежемесячный взнос для членов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» в размере 17'500 (Семнадцать тысяч пятьсот) рублей с одного участка.

6. По шестому вопросу повестки дня «Утверждение размера ежемесячного платежа для лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН «Коттеджный поселок «Румболово», но не являющихся членами ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.»

Итоги голосования:

«за»-	43	«против»-	13	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по шестому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить с 01 июля 2025г. 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 17'500 (Семнадцать тысяч пятьсот) рублей с одного участка.

7. По седьмому вопросу повестки дня «Утверждение размера ежемесячного членского взноса в Фонд ремонта общего имущества с 1 июля 2025г.»

Итоги голосования:

«за»-		43	«против»-	13	«воздержался»-	1
-------	--	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по седьмому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить с 01 июля 2025г. ежемесячный членский взнос в Фонд ремонта общего имущества в размере 2'500 (Две тысячи пятьсот) рублей с одного участка (исключая «инвестиционные» участки с ограничением на использование имущества общего пользования).

8. По восьмому вопросу повестки дня «Утверждение размера ежемесячного платежа в Фонд ремонта общего имущества для лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН «Коттеджный поселок «Румболово», но не являющихся членами ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» с 1 июля 2025г.»

Итоги голосования:

«за»-	43	«против»-	13	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	----	----------------	---

Принято следующее решение по восьмому вопросу повестки дня Общего Собрания:
Утвердить с 01 июля 2025г. ежемесячный платёж в Фонд ремонта общего имущества 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 2'500 (Две тысячи пятьсот) рублей с одного участка (исключая «инвестиционные» участки с ограничением на использование имущества общего пользования).

9. По девятому вопросу повестки дня «Утверждение годового плана содержания и ремонта имущества общего пользования».

Итоги голосования:

«за»-	50	«против»-	6	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по девятому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Утвердить годовой план содержания и ремонта имущества общего пользования (Приложение №4).

10. По десятому вопросу повестки дня «Подтверждение полномочий Правления и Председателя Правления ТСН «КП «Румболово».

Итоги голосования:

«за»-	53	«против»-	3	«воздержался»-	1
-------	----	-----------	---	----------------	---

Принято следующее решение по десятому вопросу повестки дня Общего Собрания:

Подтвердить полномочия Правления и Председателя правления ТСН «КП «Румболово» и постановить, что трёхлетний срок полномочий Правления и Председателя правления Бахарева Александра Валерьевича, в соответствии с пунктами 8.23 и 8.30 Устава Товарищества, начинается с даты настоящего протокола общего собрания.

Подсчёт голосов производил Секретарь Общего Собрания Глушенок Александр Борисович.

Настоящий протокол составлен в единственном экземпляре в городе Всеволожск Ленинградской области.

Секретарь Общего Собрания: _____ /Глушенок А.Б./

Председатель Общего Собрания: _____ /Бахарев А.В./
М.П.

Отчёт по смете доходов и расходов ТСН "КП "Румболово" за 2023 год

Движение денежных средств

	Входящий остаток	Исходящий остаток
Касса/ всего на текущее содержание по смете	513 249	1 518 587
Расчетный счет/ всего	4 666 429	116 094
Итого денежных средств	5 179 678	1 634 681
в т.ч. Фонд ремонта	2 509 563	-669 778
в т.ч. Резерв по переоформлению общедолевых земель	528 000	0
в т.ч. Остаток добровольного взноса (л/с 41):	98 613	0

Доходы за год

	Поступило
По собственникам участков в границах ТСН	9 451 164
Фонд ремонта	1 472 237
Доход от срочного размещения денежных средств	209 636
Общие доходы	11 133 037

Расходы за год

	Планируемые	Фактические	Перерасход
Обеспечение контрольно-пропускного режима	1 939 917	1 972 172	32 255
Уход за территорией поселка	3 120 417	3 527 920	407 503
Вознаграждение за участие в управлении Председателя	777 500	777 500	
Затраты на управление (администрирование и налоговая нагрузка)	940 917	951 443	10 526
Аутсорсинг бухучета	335 000	335 000	
Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	406 000	350 536	
Вывоз бытовых отходов	365 000	581 612	216 612
Инвентарь, расходные материалы, ремонт и ТО	783 083	850 762	67 679
Земельный, транспортный налог, ОСАГО	450 000	20 600	
Административные затраты на ПО, РКО, связь, оргтехнику, канцелярские товары, услуги почты	162 500	201 224	38 724
Юридические услуги	241 667	120 000	
Горюче-смазочные материалы	200 000	186 020	
Расходы по смете на содержание текущего периода		9 874 789	
Расходы по Фонду ремонта (дорожное покрытие, площадка ТКО)		5 278 191	
Общие расходы		15 152 980	

Отчёт по смете доходов и расходов ТСН "КП "Румболово" за 2024 год

Движение денежных средств

	Входящий остаток	Исходящий остаток
Касса/ всего на текущее содержание по смете	1 518 587	274 256
Расчетный счет/ всего	116 094	1 233 571
Итого денежных средств	1 634 681	1 507 827
в т.ч. Фонд ремонта	-669 778	779 228

Доходы за год

	Поступило
По собственникам участков в границах ТСН	9 846 059
Фонд ремонта	1 449 006
Общие доходы	11 295 065

Расходы за год

	Планируемые	Фактические	Перерасход
Обеспечение контрольно-пропускного режима	2 117 000	2 569 600	452 600
Уход за территорией поселка	3 635 000	4 197 567	562 567
Вознаграждение за участие в управлении Председателя	840 000	840 000	
Затраты на управление (администрирование и налоговая нагрузка)	1 068 000	1 026 276	
Аутсорсинг бухучета	360 000	360 000	
Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	396 000	465 185	69 185
Вывоз бытовых отходов	480 000	690 686	210 686
Инвентарь, расходные материалы, ремонт и ТО	976 000	434 673	
Земельный, транспортный налог, ОСАГО	450 000	22 091	
Административные затраты на ПО, РКО, связь, оргтехнику, канцелярские товары, услуги почты	150 000	183 273	33 273
Юридические услуги	200 000	120 000	
Горюче-смазочные материалы	200 000	127 449	
Расходы по смете на содержание текущего периода		11 036 800	

Отчёт Правления Товарищества

Администрация находится в постоянном доступе для решения насущных вопросов собственников, в том числе по взаимоотношениям с поставщиками-монополистами.

В отчётном периоде работа была направлена на:

- ремонт Румболовского бульвара и наиболее пострадавших участков на дорогах посёлка
- обустройство площадки для сбора и накопления ТКО (мусора)
- учёт вывоза мусора, исполнение его периодичности и формирование претензий
- фиксацию повреждения имущества ТСН при вывозе мусора и формирование претензий
- легализацию сотрудников, оптимизацию оплаты и условий труда
- ремонт имущества и оборудования ТСН
- поддержание технических средств в исправном состоянии
- понуждение Администрации МО к обслуживанию и содержанию пожарных гидрантов
- определение законности расположения мусорной площадки ЖК «Мелодия»
- ревизию индивидуальных водяных коверов
- нормализацию давления воды
- нормализацию работы КНС
- выяснение обоснованности объявленного отказа в раздельном учёте воды для полива
- подготовка освещения посёлка к введению нелинейного тарифа, до x4 повышающего стоимость электроэнергии с июля 2025 года.
- обеспечение информирования и возможного сокращения перерывов электроснабжения, в том числе, за счёт переключения на резервные линии

Для достижения указанных целей, в том числе, использовались средства удалённой диспетчеризации и видеофиксации, действующей благодаря производимому хозяйственным способом расширению поселковой сети.

Администрация постоянно занимается поддержанием, развитием и администрированием IT-инфраструктуры посёлка, с целью повышения комфорта и контроля управлением эффективностью служб.

Кратно усложнился процесс легализации работников. Приходится их регистрировать на домашние адреса администрации. И иного варианта компания-легализатор предложить не может.

Кроме взаимоотношений с монополистами и гос.органами, обеспечения деятельности постоянных рабочих и найма сезонных, под контролем администрации находятся задачи технического обслуживания и ремонта поселкового оборудования. Часть техники эксплуатируется более пяти, а некоторая - более десяти лет. Далеко не все запчасти официально поставляются в РФ. В связи с этим производится подбор аналогов, их поиск и приобретение на международных торговых площадках, что усложнено санкциями. В некоторых, особо сложных случаях, приходится разрабатывать чертежи и заниматься изготовлением силами местных мастерских. Мини-трактор Stiga выработал свой моторесурс

ещё несколько лет назад, рама сгнила, и практически не подлежит восстановлению в случае очередной поломки.

Производится плановая замена отработавшей ресурс техники. Новая техника приобретается от одного, выбранного по соотношению цена/качество производителя, что повышает эксплуатационную надёжность и ремонтпригодность.

На общественном участке 47:07:1301198:79 («детская площадка») готовится плановый ремонт. Для замены деревянных конструкций закуплена лиственница, как наименее подверженная гниению древесина.

В соответствии с поручением ОС 2023 «разработать план и смету благоустройства пожарного въезда», был заказан эскизный проект (Приложение №1). Разработчику проекта была поставлена задача минимальными средствами обеспечить необходимый пожарный проезд, придать нашей технической площадке соответствующий уровню посёлка внешний вид. Работы по прилагаемому плану предполагается начать в ближайшее время, из средств «Фонда ремонта общего имущества».

Для обеспечения минимального комфорта (тёплый туалет канализация, душевая) для работников из средств «Инвентарь, расходные материалы, спецодежда, хоз.принадлежности» произведены соответствующие работы.

После ремонта ворот пожарного въезда для жильцов будет обеспечен контролируемый доступ через калитку, посредством установки управляемого телефонным звонком замка.

В соответствии с поручением ОС 2023 разработать концепцию содержания забора периметра посёлка и определить стоимость восстановительных работ, был произведён тестовый ремонт забора, прилегающего к участку ТСН 47:07:1301198:27, на котором расположены площадка сбора ТКО, водомерный узел и бытовка. Технология ремонта признана удовлетворительной, стоимость восстановительных работ на осень 2024 года составила ~20т.Р за секцию. На прилегающей к уч.14 части внешнего забора владельцем самостоятельно и за собственный счет были произведены подобные работы с аналогичной стоимостью.

Различные действия с прилегающими к участкам заборами были произведены и другими владельцами, что, в части случаев, привело к демонтажу и потенциальной утере принадлежащих ТСН секций забора. В связи с этим, предлагается, по аналогии с принадлежащим КГИОП охраняемым неотделимым элементам, находящимся в пределах объектов недвижимости в частной собственности, возложить на владельцев участков, в границах которых размещено принадлежащее ТСН ограждение периметра, ответственность за сохранность имущества ТСН. Для достижения этих целей необходимо внести пункт 3.8 в «Правила внутреннего распорядка ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово».

Г-н Николаев предпринимает очередной раунд атаки на посёлок. Это отнимает ощутимые ресурсы, и сильно затрудняет планирование. Пока ответы на его запросы формируются без дополнительных финансовых затрат, но нет уверенности, что удастся этим ограничиться.

«Инвестиционные» участки находят постоянных владельцев. Понуждение «инвесторов» к погашению накопленных долгов - непростая задача. За отчётный период мы «вернули» в казну почти 900т.Р.

Следующий уровень - судебные процессы. Вопрос неоднозначный, с отрицательным фоном, мы к нему готовимся.

Персональной работой с неплательщиками удаётся обеспечивать удовлетворительную собираемость. Вместе с тем, среди проживающих есть некоторое количество «забывающих» и предпочитающих «кредитоваться» у соседей без их согласия.

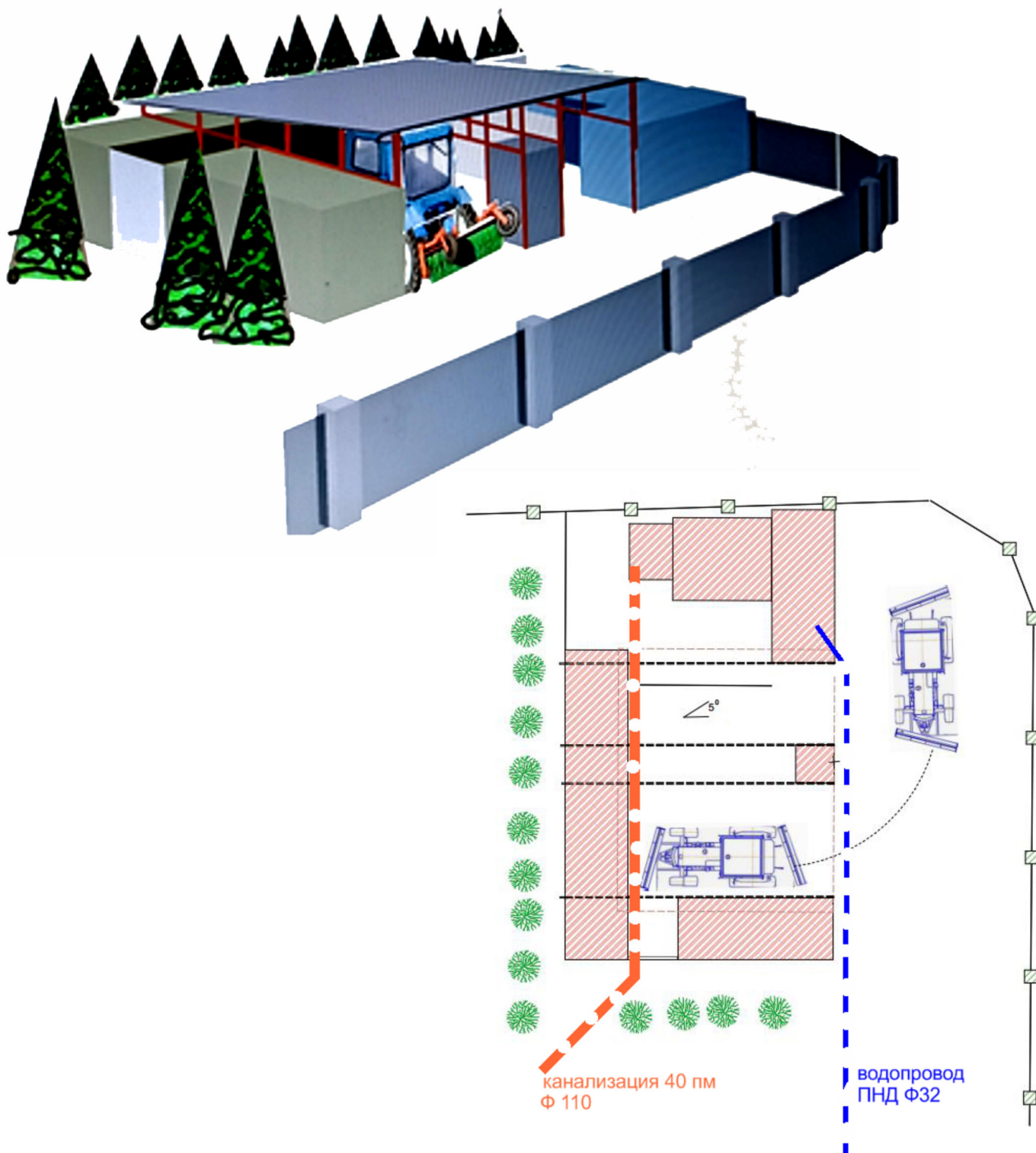
Проведён ряд экспериментов, направленных на разработку мер технического воздействия на неплательщиков без нарушения их основных прав. Дополнения в раздел 6 «Правил внутреннего распорядка ТСН «Коттеджный посёлок «Румболово» фиксирует возможность таких воздействий.

Отдельная благодарность собственникам, разделяющих мнение о том, что работа администрации тем лучше, чем реже о ней вспоминают.

Мира всем!

С уважением, председатель Правления ТСН «КП «Румболово»
Бахарев А.В.

Эскизный проект переоборудования пожарного въезда



Для установки несущих стоек и ферм навеса используются существующие бытовка, будка 1,5х1,5 метра и вновь приобретаемый 20 футовый контейнер.

До начала строительства все несущие объекты выставляются по уровню. К несущим объектам крепятся опорные стойки ферм. Фермы навеса укладываются на бытовку, будку, 20 и 40 футовые контейнеры и крепятся к стойкам. На фермы поперек укладываются балки. По балкам укладывается обрешетка и далее кровельный профлист.

Возводимые конструкции окрашиваются эпоксидной краской в цвет кровельного профлиста.

УТВЕРЖДЕНЫ

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

С изменениями и дополнениями, утверждёнными
Решениями Общих Собраний ТСН «КП «Румболово»

(Протокол №20200630 от 30 июня 2020г., Протокол
№20230603 от 03 июня 2023г. Протокол №20230909 от 03
сентября 2023г., Протокол №20250614 от 14 июня 2025г.)

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

Ленинградская область,
Всеволожский район,
г. Всеволожск 2025 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 или Товарищество) 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 объеме несёт Владелец 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 не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСН.

2. 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 владельцами соответствующих участков в равных долях. В этом случае владельцы смежных участков должны предварительно согласовать исполнение ограждения и смету затрат. В дальнейшем они совместно несут бремя содержания ограждения.
- Владелец земельного участка, который возвёл ограждение без такого предварительного согласования с владельцем 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 настоящему 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 настоящему 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 Владелец 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. На внутренних проездах ТСН с целью обеспечения сохранности дорог, ежегодно проводится весенняя просушка. В этот период покрытие проезжей части особенно подвержено повреждениям под воздействием нагрузок. На период просушки допуск строительной техники и грузовых автомобилей грузоподъемностью свыше 5 тонн (крупнее базовой модели ГАЗон Next) запрещён. Сроки проведения просушки заблаговременно объявляются через рассылки, объявления в чатах и на сайте посёлка.

3.4. Владельцы земельных участков, согласованно 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. Согласования производятся на основе заявления собственника (Приложение №1 к настоящим Правилам).

3.5. По инициативе и за счёт собственника могут быть произведены улучшения, выходящие за прилегающий к участку сособственника технический коридор. В таком случае, решения о согласовании изменений в общее имущество принимается на основе опроса членов Товарищества.

В случаях, когда для возвращения в первоначальное состояние потребуются существенные средства Товарищества, такие решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества, вне зависимости от источника изначального финансирования подобных изменений.

3.6. На земельных участках общего пользования не допускается посадка высокорослых деревьев с потенциалом роста более 4 метров. Корневая система высокорослых деревьев негативно влияет на инженерные сети (интернет, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение) и способствует созданию иных аварийных ситуаций. Обрезка и/или удаление деревьев, не соответствующих требованиям настоящего пункта, производится по решению Правления ТСН, без согласования с инициаторами посадок.

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

3.8. Относящийся к общему имуществу ТСН расположенный по периметру посёлка внешний декоративный забор находится в границах участков Владельцев земельных участков. Бремя поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения такой части забора лежит на Владелец земельного участка. В связи с этим, Владелец земельного участка, на котором расположена часть внешнего декоративного забора обязан:

3.8.1. Осуществлять расходы на содержание участка забора и поддержание его в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.8.2. Не проводить работы, изменяющие облик участка забора либо ухудшающие условия, необходимые для его сохранности.

3.8.3. Незамедлительно извещать Правление ТСН «КП «Румболово» обо всех известных ему повреждениях или об иных обстоятельствах, причинивших вред участку забора, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы.

3.8.4. Не размещать на заборе наружную рекламу и иные информационные надписи.

3.9. 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 мусорных контейнеров.

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.

Не регламентируется содержание домашних животных, птиц в клетках и 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. При обнаружении запаха газа, признаков нарушения рабочего состояния магистрального водопровода, канализации, дренажной системы, линии электропередачи, дорог и т.п. или обстоятельств, которые могут привести к этому, необходимо оповестить об этом соответствующие аварийные службы и Администрацию ТСН.

5.11. Бремя негативных последствий ложится на лицо, действие или бездействие которого привело к таким последствиям.

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

6. ПРАВИЛА ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА

6.1. Пропускной режим прохода и въезда на территорию «Коттеджный поселок «Румболово» установлен для обеспечения комфортных условий проживания граждан, обеспечения общественного порядка и ограничения доступа посторонних лиц.

6.2. Установление пропускного режима предусматривает:

- организацию КПП;

- введение системы контроля входа (въезда) на территорию посёлка и выхода (выезда) с его территории;

6.3. Безусловный и неограниченный допуск на территорию «Коттеджный поселок «Румболово» предоставляется только представителям экстренных служб и принадлежащим таким службам автомобилям.

6.4. На основании представленных данных автомобилей Владельцев земельных участков и членов их семей, реализуется автоматический допуск транспортных средств на территорию «Коттеджный поселок «Румболово».

6.5. В случае нарушения настоящих Правил или задержки платежей в ТСН более, чем на 60 дней и несоблюдении или отсутствии Соглашения о рассрочке (Приложение №2 к настоящим Правилам) в отношении Владельцев земельных участков, членов их семей и посетителей могут быть применены технические ограничения, не нарушающие их законные права.

6.6. При возникновении спорных ситуаций, право Владельцев земельных участков и членов их семей на доступ к принадлежащим им участкам обеспечивается при предоставлении контролёрам КПП документов, подтверждающих личность присутствующего Владельца земельного участка или членов его семьи (с подтверждением родства) и подтверждения права собственности (иного законного права владения). При этом сведения о Владельце земельного участка, времени въезда на территорию и сведения о сопровождающих его лицах будут занесены в журнал учёта въезжающих на территорию посёлка лиц.

7. ДОБРОВОЛЬНЫЕ ПОЖЕРТВОВАНИЯ

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

7.2. 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., п.3.3. 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, полные или не полные сутки 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.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

/ _____ / _____ «__» _____ г.

ФИО подпись дата

СОГЛАШЕНИЕ О РАССРОЧКЕ ПОГАШЕНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

город Всеволожск

«___» _____ 20__ г.

Товарищество Собственников Недвижимости «Коттеджный поселок «Румболово», с местонахождением по адресу: 188643, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Барона Корфа, дом 21, ОГРН 1184704012041, ИНН 4703158077, КПП 470301001, (далее по тексту - ТСН «КП «Румболово» или Товарищество), в лице Председателя Правления Бахарева Александра Валерьевича, действующего на основании Устава - с одной стороны, и

ФИО

паспортные данные

_____, зарегистрированный по адресу: _____
именуемый в дальнейшем «Пользователь» - с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Предметом настоящего соглашения является предоставление Пользователю рассрочки погашения задолженности _____ перед Товариществом собственников недвижимости «Коттеджный поселок «Румболово» по содержанию и обслуживанию имущества общего пользования ТСН «КП «Румболово».
2. Задолженность Пользователя перед Товариществом на дату подписания настоящего соглашения составляет _____ руб., за период _____ в том числе основного долга _____ руб., неустойки _____ руб.
3. Товарищество по настоящему соглашению обязуется:
 - предоставить Пользователю рассрочку погашения задолженности, указанной в п. 2 настоящего соглашения согласно графику, указанному в п. 4 настоящего соглашения.
 - не отключать от систем комфорта и не обращаться в судебные инстанции за взысканием долга до полного погашения задолженности при условии своевременного погашения задолженности в соответствии с графиком, установленным в п. 4 настоящего соглашения.
4. Пользователь обязуется погасить задолженность в размере, определенном в п. 2 настоящего соглашения, в соответствии со следующим графиком:

№ п.п	сумма погашения	дата погашения

Пользователь также обязуется выплатить Товариществу пени в размере, определенном решениями общих собраний ТСН «КП «Румболово» и своевременно производить оплату иных ежемесячных взносов на содержание и обслуживание имущества общего пользования.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до полного погашения Пользователем задолженности или расторжения настоящего Соглашения Товариществом в связи с просрочкой погашения задолженности в порядке, предусмотренном графиком, указанном в п. 4 Соглашения.
6. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
7. Реквизиты и подписи сторон

«Пользователь»

ТСН «КП «Румболово»

Председатель правления

_____/_____
ФИО Подпись

_____/_____
ФИО Подпись МП

**СМЕТА доходов и расходов ТСН «Коттеджный поселок «Румболово»
с 01 июля 2025 года**

№ п/п	Статья Бюджета	Сумма
	Содержание имущества общего пользования за счет ежемесячных взносов и добровольных пожертвований	
1.	Обеспечение контрольно-пропускного режима	2 811 000
2.	Уход за территорией поселка (уборка мусора и снега, покос травы, уход за растениями)	4 557 000
3.	Вознаграждение за участие в управлении Председателя Правления	1 044 000
4.	Затраты на управление	1 350 000
5.	Аутсорсинг бухучета	360 000
6.	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (общие нужды)	500 000
8.	Вывоз бытовых отходов	800 000
9.	Инвентарь, расходные материалы, спецодежда, хозпринадлежности	976 000
10.	Земельный налог, транспортный налог, ОСАГО, технический осмотр	450 000
11.	Административные затраты	200 000
12.	Юридические услуги (абонентское обслуживание, представление интересов в судах)	270 000
22.	Горюче-смазочные материалы	200 000
ИТОГО:		13 518 000

Годовой бюджет поселка за счет ежемесячных поступлений, по количеству	- 74	13 518 000
Поступления от собственников участков в границах ТСН	- 65	13 650 000
Отклонение по поступлениям неплательщиков (уч.18, 24)	- 2	-420 000
Поступления со льготой от собственников в границах ТСН	- 9	648 000
Отклонение по поступлениям неплательщиков (уч.6, 20, 22, 67, 72)	- 5	-360 000

Ежемесячный взнос с участка, по количеству	- 65	17 500
Ежемесячный взнос с участка (со льготой), по количеству	- 9	6 000
Ежемесячный взнос в Фонд ремонта общего имущества		2 500

Годовой план содержания и ремонта имущества общего пользования

1. На участке 47:07:1301198:92 произвести размещение контейнера и навеса в соответствии с прилагаемой схемой (Приложение №1 к отчёту Правления Товарищества).
2. Организовать контролируемый по номеру телефона автоматический пешеходный доступ через калитку на участке 47:07:1301198:92.
3. На участке 47:07:1301198:79 произвести замену сгнивших и пришедших в негодность деревянных элементов.
4. Оборудование, расположенное на участке 47:07:1301198:79, признать годным к эксплуатации, несмотря на формальное несоответствие ГОСТ Р 52169-2012.