



Товарищество собственников недвижимости «Европа»

для корреспонденции: 143422, Московская область, Красногорский район, посёлок Мечниково, а/я 831
ОГРН 1165024055283 ИНН/КПП 5024166533/502401001
tsn.evropa@gmail.com, +7 (499) 322-43-12

исх. № 76/2021 от 18 октября 2021 г.

Собственникам земельных участков в поселке Европа

Уважаемые дамы и господа!

Дополнительно к уведомлению о проведении внеочередного собрания членов ТСН «Европа» направляем вынесенные для утверждения документы к собранию. Традиционно обращаюсь к Вам с просьбой принять участие в собрании и выразить ваше мнение по вопросам повестки дня. Особенно прошу об этом членов Товарищества - собственников домовладений в поселке Европа-2, несмотря на призывы в очередной раз бойкотировать собрание. Это особенно важно в сложившихся в настоящее время условиях, когда по инициативе Газарянц К.А. (дом 88Б Е-2), Ефремовой Т.В. (дом 90Б Е-2), Макаричевой О.Д. (дом 92 А Е-2), а также адвоката Губеева О.Р. ТСН «Европа» подвергается активным проверочным мероприятиям со стороны контрольных органов, а решения общих собраний членов ТСН «Европа» бесконечно обжалуются в судах.

Направляю комментарии по вопросам, вынесенным для голосования.

1) Переизбрание Председателя и Правления.

Необходимость проведения собрания в первую очередь вызвана тем, что в ТСН «Европа» закончились полномочия Председателя – Романенко А.Е., а на последнем собрании кандидатура Хомякова И.В. не набрала нужного количества голосов для избрания на должность председателя Товарищества. Прошедшее в 2021 году собрание утвердило новый состав Правления, и я стал членом Правления. Сложилась ситуация, при которой я продолжаю выполнять обязанности Председателя (так как переизбрание не состоялось) и являюсь одновременно членом Правления. Действующий устав ТСН «Европа» этого не допускает.

В сложившихся условиях, я принял решение выдвинуть свою кандидатуру на новый срок для того, чтобы продолжить защищать интересы ТСН «Европа» в это беспокойное время.

Конечно же я прошу поддержать и меня, и новый состав Правления, так как нам очень важно в своей деятельности опираться на поддержку квалифицированного большинства собственников.

Из состава Правления выходят члены Правления, которые в силу личных обстоятельств не могут дальше выполнять свои обязанности. Предлагаются новые кандидатуры, которые изъявили желание поработать в Правлении.

2) Внесение изменений в устав ТСН «Европа».

По инициативе члена ТСН «Европа» Копцева А.В. повторно поставлен вопрос о внесении изменения в устав Товарищества. Предлагается перейти от принципа:

«количество голосов члена ТСН «Европа» = количеству квадратных метров принадлежащего ему на праве собственности земельного участка»,

к принципу

«количество голосов члена ТСН «Европа» = количеству принадлежащих ему домовладений в поселке Европа».

Не могу сказать, почему учредители в 2016 году заложили в уставе принцип голосования по квадратным метрам принадлежащих члену ТСН земельных участков. Думаю, на тот момент это был единственный критерий, который можно было посчитать. Дома еще не все были построены и заселены, много было инвестиционных участков. Активность собственников по участию в общественной жизни поселка была низкой. То и дело появлялись недовольные и нежелающие платить взносы жители поселка, которые призывали бойкотировать проведение собраний.

А Товариществу нужно было после учреждения начать свою деятельность, а значит и начать деятельность общего собрания членов ТСН. Нужно было собирать кворум для того, чтобы собрание считалось правомочным (более 50 процентов голосов), и по каждому вопросу повестки дня нужно было собирать более 1/2, а иногда и 2/3 голосов от присутствующих.

Анализ явки членов ТСН «Европа» на 11 собраниях за 5 лет приведен в приложении. В этой справке мы посчитали кворум для начала работы собрания (чтобы собрание состоялось требуется 50% + 1 голос). Учитывая, что основное недовольство у жителей вызвано несправедливостью в подсчете голосов, мы посчитали кворум двумя способами: при голосовании квадратными метрами и при голосовании домовладениями. Можно сделать вывод, что средний кворум одного собрания составил:

- при голосовании квадратными метрами – 57,7 %,
- если бы голосовали домовладениями – 50,9 %.

И так, и так кворум набирается, но вероятность того, что собрание состоится и кворум будет достигнут при голосовании квадратными метрами выше.

Для примера мы проанализировали результаты прошедшего в 2021 году собрания по такому же принципу (посчитали голоса квадратными метрами и домовладениями).

N	Вопрос повестки дня	Требуемый % голосов	Проголосовало «ЗА», (подсчет голосов кв.м.)	Решение принято Да/Нет	Проголосовало «ЗА», (подсчет голосов домовладениями)	Было бы принято решение Да/Нет
1	Выборы председателюющего, секретаря	1/2 + 1 голос	95,12	Да	92,21	Да
2	Утверждение Счетной комиссии	1/2 + 1 голос	96,54	Да	94,81	Да
3	Избрание Председателя	2/3 + 1 голос	57,59	Нет	59,74	Нет
4	Избрание Правления	2/3 + 1 голос	84,37	Да	80,52	Да
5	Избрание Ревизионной комиссии	2/3 + 1 голос	94,52	Да	92,21	Да
6	Утверждение годового отчета	1/2 + 1 голос	88,15	Да	85,71	Да
7	Утверждение отчета о выполнении Сметы за 2020	1/2 + 1 голос	88,72	Да	87,00	Да
8	Утверждение сметы на 2021-2022 гг.	1/2 + 1 голос	90,27	Да	87,01	Да
9	Утверждение ФЭО размера взноса на 2021-2022	2/3 + 1 голос	78,45	Да	76,04	Да
10	Внесение изменения в устав ТСН «Европа»	2/3 + 1 голос	56,15	Нет	59,74	Нет
11	Разделение ТСН «Европа» на 2 юридических лица	1/2 + 1 голос	43,18	Нет	24,68	Нет
12	Приобретение автомобиля Лада Ларгус	1/2 + 1 голос	80,68	Да	81,25	Да

Как видите, ни по одному вопросу способ подсчета голосов не имел бы значения для принятия или непринятия решения. Предлагаю каждому сделать выводы из этого анализа самостоятельно.

3) О выделении из ТСН «Европа» ТСН «Европа-2».

В нашем большом поселке Европа сегодня сложилась ситуация, когда у части собственников земельных участков появилось недовольство величиной оплаты. Я имею в виду тех же заявителей в правоохранительные органы, которых называл выше. Но в чатах поселка они пишут, что таких людей гораздо больше. Они не поддерживают идею о том, что нужно каждому платить за реально потребленное им количество воды, газа, электричества, сброшенных сточных вод, выброшенного мусора, а также всем поровну платить за услуги по организации пропускного режима, уборку территории, освещение территории, содержание ТСН «Европа» и др.

У них есть желание платить минимальную плату за проживание в поселке Европа (даже приводят в пример «Английский квартал», или поселок Европа-3, где якобы за всё жители платят 6 тысяч рублей в месяц).

Учитывая, что неудовлетворение высказывают эти несколько жителей поселка Европ-2, кажется вполне разумным пойти им навстречу и помочь им реализовать поставленную ими перед собой задачу: платить меньше денег за проживание в поселке. Для этого не нужно все имущество ТСН «Европа» делить на 257 долей (по количеству домовладений, как этого требуют инициаторы жалоб). Зная настроение большинства людей, понимаю, что общее собрание никогда не проголосует за разделение имущества ТСН «Европа» на доли.

Можно, при наличии на то воли жителей, реорганизовать ТСН «Европа» и разделить территорию на 2 части, как это исторически и получилось. Сначала ведь была построена Европа-1, а уже потом Европа-2. И как будто специально позже по границе между поселками Европа-1 и Европа-2 прошла граница Одинцовского и Красногорского районов.

Реорганизация юридического лица – это юридическая процедура, которая предусмотрена гражданским законодательством РФ.

Меня, кстати, напрямую спрашивали в полиции: «Почему, если людям плохо совместно жить, и они вынуждены, как они считают, платить за другой поселок, не разделить эти поселки?»

Как видно из таблицы вопрос о разделении не набрал ранее нужное количество голосов. Но возможно это от непонимания сути самой процедуры.

Ведь Европа-3 строилась одновременно с Европой-2. Там создано самостоятельное ТСН «Английский квартал». Оно прекрасно управляется со своими делами.

Некоторые боятся, что как только произойдет разделение, то сразу же появятся заборы и возникнут другие проблемы. Думаю, что это вопрос дальнейших договоренностей.

Вопрос о выделении из ТСН «Европа» ТСН «Европа-2» ставится в повестке собрания сейчас только для того, чтобы понять настроение большинства. Если эта идея будет поддержана

большинством, то в дальнейшем будет подготовлено Решение о реорганизации ТСН «Европа», Устав ТСН «Европа-2» (текст устава будет согласован с собственниками), разделительный баланс (с разделением имущества между двумя ТСН), сформированы органы управления ТСН «Европа-2». И уже после этого документы будут вынесены для утверждения общим собранием членов ТСН «Европа». При этом решение должно приниматься 2/3 голосов. Пока эти документы не прорабатывались. А если не проголосует большинство, то и не будем этим заниматься. Будем понимать, что большинству жить в одном поселке комфортнее. Об этом и в полицию доложим.

4) Утверждение Решения об установлении размера взноса на содержание имущества общего пользования и коммунальные услуги для собственников, являющихся членами товарищества, а также размера платы на содержание имущества общего пользования и коммунальные услуги для собственников, не являющихся членами товарищества

Этот документ подготовлен и вынесен для утверждения только по одной причине: для подтверждения ранее принятых в ТСН «Европа» решений. По этому вопросу приглашаются для голосования собственники земельных участков, не являющиеся членами ТСН «Европа».

Подтверждать ранее принятые решения необходимо, т.к. часть этих решений была оспорено в суде.

Единственное, что изменилось по сравнению с ранее принятыми тарифами, это стоимость вывоза мусора. К сожалению, при сегодняшнем ценообразовании стоимости мешков с мусором, затраты ТСН на вывоз ТБО не окупаются.

Предлагается стоимость вывоза мешков с мусором установить:

- мешки емкостью до 25 литров - 35 (тридцать пять) рублей,
- мешки емкостью до 50 литров - 55 (пятьдесят пять) рублей,
- мешки емкостью до 100 литров - 95 (девяносто пять) рублей,
- мешки емкостью до 200 литров – 165 (сто шестьдесят пять) рублей,
- мешки емкостью 200 литров и больше – 300 (триста) рублей.

В среднем рост цены на мешки составит около 35 процентов.

5) Утверждение штатного расписания ТСН «Европа» на период с 2021 года

Решением общего собрания членов ТСН «Европа» в 2021 году был одобрен рост фонда заработной платы, но утвержденное общим собранием членов ТСН «Европа» в 2019 году штатное расписание работников ТСН «Европа» с учетом этого роста пересмотрено не было.

Предлагается утвердить новое штатное расписание с учетом роста окладов работников на 10 процентов.

б) Утверждение Положения о порядке истребования задолженности собственников домовладений в коттеджном поселке Европа

ТСН «Европа», к сожалению, не является исключением в вопросе неоплаты взносов и иных платежей собственниками. Это проблема общая. Управляющая компания, которая управляла поселком ранее, до 2017 года, потому и отказалась от обслуживания поселка, что большое количество жителей накопили большие долги.

Особенно бич неплатежей связан с так называемыми «обиженными» или «идейными» жителями. Не желая платить, они придумывают разные предлоги, направляют жалобы в суд и т.д. При этом они продолжают в полном объеме пользоваться всей инженерной и иной инфраструктурой поселка. Продолжают наслаждаться комфортными условиями проживания.

Ежемесячно мною готовится распоряжение, в котором содержатся фамилии 20–30 собственников, имеющих задолженности перед ТСН «Европа» за 2 и более месяца. Половина из должников – это те, кто по забывчивости не оплатил. Они оперативно оплачивают долги. А оставшиеся 10–15 человек – это так называемые «идейные» и/или неспособные оплачивать долги в связи с отсутствием средств.

Каждому должнику направляется претензия, дается время для оплаты, после чего в суд (мировому судье) направляется иск (заявление) о взыскании долга.

Кроме того, к должникам применяются такие меры, как: блокировка доступа в электронную систему контроля доступа на территорию поселка Европа (блокировка электронных пропусков), ограничение подачи холодной воды и отключение от системы канализации ТСН «Европа».

Предлагается эту процедуру утвердить решением общего собрания членов ТСН «Европа».

С уважением,

Председатель ТСН «Европа»



Романенко А.Е.

Анализ прошедших в ТСН "Европа" общих собраний членов ТСН "Европа"

Протокол общего собрания	Голосование домовладениями				Голосование квадратными метрами			
	Всего	Приняли участие	%	Наличие кворума	Всего	Приняли участие	%	Наличие кворума
№5 от 27.01.2017г	112	84	75,0	да	172875	135624	78,5	да
№6 от 28.04.2017г	122	69	56,6	да	194558	117161	60,2	да
№7 от 28.06.2017г	147	98	66,7	да	220930	157962	71,5	да
№8 от 28.02.2018г	155	68	43,9	нет	228518	121024	53,0	да
№9 от 30.03.2018г	155	81	52,3	да	228987	140290	61,3	да
№10 от 18.03.2019г	156	80	51,3	да	228029	142164	62,3	да
№11 от 20.05.2019г	156	42	26,9	нет	228029	69179	30,3	нет
№12 от 10.06.2019г	156	79	50,6	да	228029	128919	56,5	да
№13 от 31.08.2020г	151	80	53,0	да	227527	138321	60,8	да
№14 от 15.03.2021г	148	46	31,1	нет	220332	79255	36,0	нет
№15 от 10.06.2021г	145	77	53,1	да	214471	138689	64,7	да
Средний кворум			50,9				57,7	