

Протокол №1
Общего собрания членов

Ассоциации
Дачного некоммерческого товарищества "Васильково-2"
(далее АДНТ «Васильково -2»)

Дата проведения собрания: 03 мая 2015 года
Место проведения собрания:
Московская обл., Чеховский район, Васильково-2.

Время начала собрания: 11 часов 00 минут
Время окончания проведения собрания: 13 часов 21 минута

По списку: 80 членов
Присутствовали: 68 членов
Подсчет голосов производит: Фурина Н.

Необходимый кворум для проведения общего собрания достигнут.
Список присутствующих – Приложение №1 (является неотъемлемой частью
Протокола)

Повестка дня:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания;
 2. Доклад Председателя, Туляковой Н., о планах развития ДНТ;
 - 2.1. Доклад Шахова В. по проекту административного здания (стоимость, варианты исполнения. сроки строительства);
 - 2.2. Доклад Шахова В. о вариантах обустройства площадки для сбора ТБО;
 - 2.3. Доклад Шахова В. по вопросам обустройства дорог;
 3. Доклад Андреева О. по вопросам противопожарной безопасности и правил поведения на территории поселка;
 4. Выступление Фуриной Н. по смете;
 5. Доклад Клепикова С. по вопросам электрификации территории поселка (информация для обсуждения по коммерческим предложениям подрядчиков и рассмотрение варианта электрификации по государственной программе);
- 1. Слушали:** Фирсова А.В. о правилах проведения общего собрания садоводов, выборе председателя и секретаря собрания и правилах оформления протокола общего собрания.



Постановили: Выбрать председателем собрания Тулякову Н., секретарем собрания Клепикова С.

Голосовали:

За- Единогласно
Против- нет
Воздержались – нет

2. Слушали: Доклад Председателя, Туляковой Н., о планах развития ДНТ

Первочередными задачами в 2015-2016гг. являются

- строительство административного здания;
- обустройство площадки для сбора ТБО (требование технадзора);
- обустройство дорог;
- строительство общего ограждения;
- строительство въездной группы.

Для этих целей необходимо утвердить и собрать целевой взнос. Так как в АДНТ «Васильково-2» всего участков 278, а зарегистрированных членов 80, предложено назвать целевой взнос "на благоустройство и развитие территории". Первые деньги будут потрачены на административное здание и на площадку для ТБО. Когда оставшиеся участки будут проданы и появятся новые члены товарищества, они так же будут сдавать утвержденный целевой взнос «на благоустройство и развитие территории» и эти деньги можно будет использовать на общее ограждение, на въездную группу и прочее. Целевой взнос будет для всех одинаковый.

Слушали: Доклад Шахова В. по стоимости возведения административного здания

Предполагается, что административное здание будет совмещать в себе одновременно пункт охраны и административное помещение, на которое будет зарегистрирован юридический адрес АДНТ "Васильково-2"

Был проведен мониторинг рынка быстровозводимых конструкций, согласно которого планируется произвести предварительный расчет одной из составляющей целевого взноса «на благоустройство и развитие территории».

За основу расчета предлагается взять двухэтажное модульное строение:

- первый этаж для охраны, второй - для собраний уполномоченных лиц и бухгалтерии
- размеры 4.7м x 6м
- фундамент свайный,
- два модуля, утепление стен и пола ROCKWOOL 150мм
- внутренняя отделка «вагонка»
- электрическая разводка, окна, двери.



Конструкция "под ключ" 480 000 (четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Слушали: Доклад Шахова В. по обустройству площадки для сбора ТБО

Необходимо:

-подготовить площадку 4х4

-ограждение 12(двенадцать) погонных метров

-стоимость одного погонного метра ограждения 1(одна) тысяча рублей

-подушка из песка и щебня – 18 (восемнадцать) тысяч рублей.

-было предложено использовать маленькие мусорные баки в количестве 6 (шести) штук (по опыту соседних товариществ 4 (четырёх) не хватает).

-стоимость каждого бака 15 (пятнадцать) тысяч рублей. Со всеми налогами и доставкой общая стоимость 99 660 (девяносто девять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей.

Конструкция "под ключ" 129 660 (сто двадцать девять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей.

Слушали: Тулякову Н.

Было предложено маленькие контейнера заменить на один бункер 8м.куб. Стоимость такого контейнера составляет порядка 30 000 (тридцать тысяч) рублей, что существенно удешевляет стоимость площадки для сбора ТБО.

В дальнейшем, при необходимости, можно будет приобрести второй бункер для сбора ТБО.

Площадку для сбора ТБО увеличить до 7х7 (7х8) для того, чтобы в будущем можно было установить второй бункер для сбора ТБО.

Слушали: Доклад Владимира Шахова по вопросам обустройства дорог

Была предложена следующая структура дороги:

- выборка грунта 40см;

- катком выравниваем землю, чтобы уменьшить расход песка;

- в качестве изоляции применять геотекстиль;

- песок 20см;

- щебень, фракция 20/40;

- асбестоцементные трубы на перекрестках, в качестве альтернативы асбестоцементным трубам было предложено использовать трубы с треугольниками, чтобы можно было разветвляться;

- ливневки;

Стоимость 1(одного) кв.м такой дороги 600 (шестьсот) рублей за кв.м, дешевле предложения найдено не было. Если мы делаем отсыпку более крупной фракцией щебенки, то цена возрастает до 1150 (одной тысячи сто пятидесяти) рублей за м.кв., но стоимость может быть снижена до 1050 (одной тысячи пятидесяти) рублей за м.кв. при заключении договора-подряда с

близлежащими организациями. Одна из таких организаций находится в непосредственной близости от нашего товарищества. Данное предприятие предлагает услуги по строительству, последующему обслуживанию дорог, а так же по чистке дорог в зимний период.

На данный момент было предложено рассмотреть строительство трех центральных дорог. Их площадь составляет 12 (двенадцать тысяч) м.кв., цена составляет 39-40 т.руб с участка.

Рассмотрение вопроса по обустройству дорог отложено. Необходимо сформулировать техническое задание, получить коммерческие предложения от фирм-подрядчиков и провести тендер.

Постановили: Было принято первоочередными задачами развития территории АДНТ «Васильково-2» обозначить строительство административного здания и обустройство площадки для сбора ТБО.

Исходя из вышесказанного, целевой взнос "на благоустройство и развитие территории" утвердить в размере 7 000 (семь тысяч) рублей с участка, исходя из 80 членов.

Голосовали:

За- 62 (шестьдесят два)

Против- 6 (шесть)

Воздержались – нет

3. Слушали: Доклад Андреева О. о мерах безопасности, которые необходимо соблюдать на территории АДНТ «Васильково-2».

Мы все приобрели участки для того, чтобы жить безопасно. На территории нашего товарищества должны соблюдаться определенные правила поведения. Мы должны доносить до руководства любую информацию: об укусах клещей, оказавшихся энцефалитными, о подозрительных личностях, наблюдающих за малолетними детьми, о тех, кто нарушает скоростной режим на машине и прочее. Это не будет заявлением, но будет сигналом для правления, чтобы принять соответствующие меры.

Вниманию членов товарищества была предложена краткая информация, на бумажном носителе, с перечнем возможных вопросов, с которыми могут обратиться, а так же указаны возможные виды оповещения.

Постановили: В связи с тем, что в поселке еще не создана инфраструктура и система пожаротушения, было предложено уделять особое внимание очагам возгорания и местам с открытым огнем (поджог сухой травы, мангалы, костра, не аккуратное обращение со спичками и сигаретами, сжигание строительного мусора и прочее). Так же было предложено при выкосе травы на участке выкашивать и часть зоны общего пользования, не менее 5м.



Голосовали:

За- Единогласно
Против- нет
Воздержались – нет

4. Слушали: Доклад бухгалтера АДНТ «Васильково-2» Фурину Н. по смете 2015-2016г.г.

Было предложено внести следующие статьи расходов:

- вознаграждение председателю и бухгалтеру	547 200,00 рублей
- налоги	192 463,45 рублей
- налог на земли общего пользования	232 473,00 рублей
- компенсация расходов на мобильную связь и транспортные расходы	52 800,00 рублей
- обслуживание банковского счета	36 000,00 рублей
- юридические расходы и услуги нотариуса	40 000,00 рублей
- вывоз мусора	42 000,00 рублей
- уборка территории в зимний период	40 000,00 рублей
- непредвиденные расходы	35 000,00 рублей
- канцтовары	5 000,00 рублей

ИТОГО: 1 222 936,45 рублей

Налог на земли общего пользования в смете просчитан ориентировочно, исходя из открытой информации общественной кадастровой палаты, т.к. мы только получили новые свидетельства и не успели запросить кадастровые паспорта для точной оценки стоимости земель общего пользования. После уточнения эта статья расходов может быть скорректирована.

В данной смете не учтена статья расходов на охрану, потому как отсутствует административное здание. После сдачи в эксплуатацию административного здания, все сэкономленные средства мы сможем отнести на охрану.

После того, как все владельцы получают свидетельства на свои участки, на расчетный счет АДНТ «Васильково-2» поступят дополнительные денежные средства, нам вернутся вступительные взносы, в размере 1 000 (одной тысячи) рублей, которые были оплачены при покупке земельных участков.

На данный момент, на наш расчетный счет поступило 20 000 (двадцать тысяч) рублей. Данные денежные средства могут быть использованы на развитие территории, и оплаты дополнительных статей расходов.

В связи с тем, что на данный момент отсутствует административное здание, и нет возможности принимать взносы у населения, было предложено принимать денежные средства только на расчетный счет, Банк ВТБ-24.

Сейчас расчетный счет находится в стадии переоформления. Была подана заявка на внесение изменений в учетную карточку, в связи со сменой председателя и на перевод расчетного счета из Москвы в Чехов.

Размер комиссии при переводе денежных средств составляет:

- перевод с карточки "Сбербанк Онлайн" - 1%.
- при оплате в офисе ВТБ-24 берется меньше 1%
- в банке "Авангард" онлайн переводы взимается 10 (десять) рублей независимо от суммы перевода.

Для уменьшения налогообложения, было предложено уменьшить вознаграждение председателя на сумму утвержденных целевых и членских взносов.

Было предложено утвердить членский взнос на 2015-2016г.г. в размере 12 000 (двенадцати тысяч) рублей с участка.

Все выплаты производить равными частями с мая 2015г. по октябрь 2015г, по 2 000 (две тысячи) рублей в месяц, либо сдать всю сумму единовременно.

Постановили: утвердить членский взнос на 2015-2016г.г. в размере 12 000 (двенадцати тысяч) рублей с участка.

Голосовали:

За- 67 (шестьдесят семь)
Против- нет
Воздержались – 1 (один)

5. Слушали: Доклад Клепикова С. по вопросам электрификации.

Для электрификации поселка нам необходимо:

- точка присоединения к линии 10КВ (данные в ТУ)
- подвод линии 10КВ к нашим трансформаторным подстанциям;
- две трансформаторные подстанции;
- разводка 380В по полю пятижильным кабелем «СИП»;
- уличное освещение (опционально);

В итоге все мы получим трехфазную сеть с выделенной мощностью на каждый участок 15КВт.

Подвод линии 10КВ может быть выполнен как воздушной линией, так и подземным кабелем. Воздушная линия дешевле и более ремонтпригодна, однако обладает существенным недостатком - накладывает обременение на использование земли на расстоянии 5 (пяти) метров от края провода (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г. "О порядке

установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Обременения должны быть оформлены до начала строительства. При соблюдении определенных условий зона обременения может быть уменьшена до 2 (двух) метров. Если сократить ширину дорожного полотна до 4м и сдвинуть его к противоположному краю, то теоретически возможно строительство без обременений. Однако данный вариант пока не проработан. Часть участков вдоль трассы 10КВ принадлежат Красивой Земле, а они против каких-либо обременений и против воздушной линии 10КВ в своих поселках, это было условие передачи земель общего пользования к нам на баланс. Получается, что говорить о строительстве воздушной линии можно только после продажи всех участков.

Второй спорный компонент - это уличное освещение. Во-первых его можно не делать вообще. Это позволяет удешевить стройку на 5% и не платить за освещение в дальнейшем. Минус - это ответственность нашего Председателя за все ЧП, произошедшие из-за отсутствия освещения. Поэтому в случае принятия такого решения собственникам необходимо будет подписать отказ от возможных претензий, которые в дальнейшем могут возникнуть из-за отсутствия уличного освещения.

Если мы решим делать уличное освещение, то возможны два варианта светильников - обычные с лампами высокого давления или со светодиодными светильниками. Светодиодные дороже в три раза, но потребляют меньше энергии, что позволит сократить затраты по оплате освещения. Предварительные расчеты показывают, что светодиодные окупятся через 5 лет, но сейчас нам потребуется потратить больше денег.

Далее обсудим организационную сторону: подключение поселка к электросетям по государственной программе и предложения наших подрядчиков.

Государственная программа. Собственник сам подает все документы в МОЭСК, оплачивает 550р и получает индивидуальное ТУ на присоединение. Программа действует только если расстояние до возможной точки подключения не превышает 500м и если есть необходимые мощности. Поэтому развитие сети будет идти постепенно от точки ввода - МОЭСК набирает определенное количество заявок, выполняет их и только после этого приступает к выполнению следующего пакета заявок. Однако за 550 (пятьсот пятьдесят) рублей необходимо выполнить еще ряд требований: оплатить изготовление проекта по электроснабжению, установку счетчика лицензированной фирмой или МОЭСКом, пломбировку счетчика МОЭСКом и т.д. По статистике полная стоимость подключения по государственной программе может достигать от 35 000 (тридцати пяти тысяч) рублей до 70 000 (семидесяти тысяч) рублей. По закону срок подключения 6 мес., но



переносы бывают довольно часто. Качество исполнения зависит от субподрядчика выигравшего тендер и может быть плохим. Еще один недостаток - линия не будет принадлежать АДНТ «Васильково-2», к ней могут подключать другие ДНТ, реконструировать и т.д. В общем - это самый дешевый из возможных вариантов, в остальном только минусы по срокам, качеству, возможности просадки напряжения от других ДНТ, еще и участвовать в этом придется Вам самостоятельно. Сейчас появилась возможность подать коллективную заявку от всего ДНТ, такой путь избрал ДНТ "Изумрудное Озеро", но до конца это путь никто еще не прошел.

Преимущества федеральной программы, даже если сети Вам не принадлежат, трансформаторы Вам не принадлежат, но если в него попадает молния и он сгорает, то его меняют бесплатно, потому что оборудование принадлежит энергоподающей компании. А если это все в нашей собственности, то мы должны это все отремонтировать за свой счет.

Заявление на электрификацию поселка можно подавать не от каждого собственника, а от всего ДНТ.

Теперь рассмотрим самостоятельное строительство сети силами подрядчиков.

Процесс электрификации поселка состоит из нескольких стадий:

- получение технических условий на присоединение к линии 10КВ (получаем мы его на поселок, деньги платим непосредственно в МОЭСК);
- договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям;
- параллельно может идти строительство физических линий в поле;
- заключение договора с энергосбытом, после чего, появляется напряжение в линии;
- монтаж приборов учета электроэнергии (в стоимость не входят, оплачивается отдельно);

Предварительно нами было сформировано ТЗ, включающее ВЛЭ 0.4 КВ по одной стороне дороги, 10КВ подземные, всего 600 КВт, две подстанции. Нас интересовали стоимость, условия договора, варианты рассрочек. Просили рассчитать вариант, как с освещением, так и без.

На данный момент продано 157 участков, а в АДНТ вступило всего 80 человек. Поэтому все суммы платежей были рассчитаны на 50 человек, т.к. по статистике исправно платит лишь порядка 70%.

Первый вариант представила ООО "Фирма Электроспецмонтаж".

Одна из сотрудниц компании является нашим жителем. Компания существует с 1995 года и имеет богатый опыт строительства ВЛЭ, обладает собственной технической базой, в том числе электрифицировала три СНТ в Чеховском районе и выступала в качестве подрядчиков МОЭСК. Компания занимается не



только строительством объектов энергетического хозяйства, но и осуществляет их эксплуатацию.

Условия договора:

- деньги на ТУ АДНТ собирает самостоятельно; фирма готова предоставить скидку на получение ТУ;
- условием начала стройки является перевод 30% от цены стройки на счет подрядчика;
- стройка и сдача линии длится 8 месяцев;
- договор на 2 года;
- цена зафиксирована на весь срок действия договора, даже при условии подорожания материалов;

Общая стоимость стройки составляет 23 000 000 (двадцать три миллиона) рублей, без учета освещения. С освещением 23 600 000 (двадцать три миллиона шестьсот тысяч) рублей, при этом будут использованы светодиодные светильники. Стоимость ТУ 13 000 000 (тринадцать миллионов) рублей. Если бы были проданы все участки и все наши жители исправно скинулись на электрификацию, то каждому это бы обошлось суммарно в 83 000 (восемьдесят три тысячи) рублей.

Из расчета 50 участков схема получается следующая:

1-й год собираем деньги на ТУ: $13\,000\,000 \text{ рублей} / (50 * 12 \text{ месяцев}) = 21\,670$ рублей в месяц;

2-й год строительство линии: $10\,000\,000 \text{ рублей} / (50 * 12 \text{ месяцев}) = 16\,700$ рублей в месяц;

Такие гигантские суммы получаются из-за того, что все поле электрифицируется силами 50 человек, т.е. это самый пессимистический вариант. Правление АДНТ обязано будет в будущем компенсировать понесенные ими расходы за счет вновь вступающих членов или перераспределения других целевых взносов. Однако, следует помнить, что мы некоммерческая организация, поэтому в будущем будут компенсировано ровно те средства, что были затрачены сейчас.

Если при всех тех же условиях сократить мощность с 600КВт до 546КВт, то общая стоимость проекта значительно падает и составляет 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей без освещения и 15 600 000 (пятнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей с освещением. Стоимость ТУ в этом случае составляет 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Если считать на все 278 участков, то получается по 54 000 (пятьдесят четыре тысячи) рублей с участка.

Из расчета 50 участков схема получается следующая:

первоначальный платеж за ТУ: $5\,000\,000 \text{ рублей} / 50 = 100\,000$ рублей с участка

строительство линии: $(15\,000\,000 - 5\,000\,000) / (50 * 12\text{мес}) = 16\,700$ рублей в месяц.

Еще компания ООО "Фирма Электроспецмонтаж" рассмотрела самый дешевый вариант электрификации - 546 КВт и воздушная линия 10КВ. Как было сказано ранее этот вариант мы на данный момент не рассматриваем из-за наличия участков Красивой Земли, но тем не менее мы рассмотрим данное предложение.

Общая стоимость проекта 13 000 000 (тринадцать миллионов) рублей, на 278 участков это составляет по 47 000 (сорок семь тысяч) рублей.

Из расчета 50 участков схема получается следующая:
первоначальный платеж за ТУ: $5\,000\,000$ рублей / $50 = 100\,000$ рублей с участка
строительство линии: $(13\,000\,000 - 5\,000\,000) / (50 * 12 \text{ месяцев}) = 13\,400$ рублей в месяц.

Важной особенностью представленных вариантов является строительство всех подстанций необходимой мощности сразу. Так же рассматривался вариант поэтапного строительства сети, в зависимости от расположения вступивших сегодня членов. Однако на данный момент он детально не проработан.

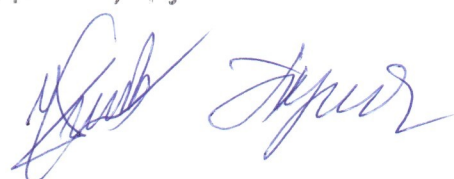
Следующими представила свое предложение компания ЗАО "Электротехническая компания Эмтика".

Помог ее найти один из наших жителей. Компания существует с 1991 года и имеет богатый опыт строительства ВЛЭ, обладает собственной технической базой. Электрифицировала большое количество объектов и выступала в качестве подрядчиков МОЭСК. В Чеховском районе еще не работала. Компания занимается не только строительством объектов энергетического хозяйства, но и осуществляет их эксплуатацию.

Условиям договора немного похожи на ООО "Фирма Электроспецмонтаж":

- деньги на ТУ ДНТ собирает самостоятельно; скидки на ТУ нет;
- условием начала стройки является перевод 30% от цены материалов на счет подрядчика;
- очень быстрая стройка и сдача - 90 дней;
- после завершения строительства все работы должны быть оплачены полностью;
- рассрочка платежей представляется только на прибыль компании;
- гарантия на линию 2 года;

Общая стоимость стройки 21 361 659 (двадцать один миллион триста шестьдесят одна тысяча шестьсот пятьдесят девять) рублей и это самое



дешевое предложение по общей цене стройки. Из расчета на 278 участков стоимость составит 77 000 (семьдесят семь тысяч) рублей с участка.

В расчете на 50 участков и на три месяца ежемесячный платеж составит 142 412 (сто сорок две тысячи четыреста двенадцать) рублей в месяц.

Так же компания ЗАО "Электротехническая компания Эмтика" представила вариант 600КВт с воздушной линией 10КВ. В этом случае стоимость стройки составит 19 419 690 (девятнадцать миллионов четыреста девятнадцать тысяч шестьсот девяносто) рублей, т.е. по 70 000 (семьдесят тысяч) рублей с участка из расчета 278 участков. На 50 человек - это 129 464 (сто двадцать девять тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля в месяц, в течение 3 (трех) месяцев.

Последним представила свое предложение компания ООО "ГарантСтройПроект".

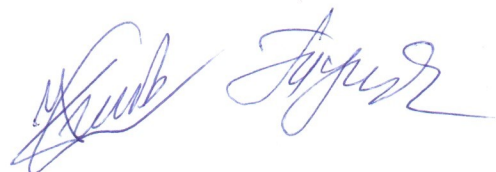
Компания существует с 2011 года и является правопреемником ООО "Электромонтажресурс". Плотно сотрудничает с компанией Красивая Земля. Ими были электрифицированы все поселки Красивой Земли в Чеховском районе, в том числе в Васильково-1 и Северная Долина-2. Компания занимается не только строительством объектов энергетического хозяйства, но и осуществляет их эксплуатацию.

Их условия договора отличаются от предложений выше:

- срок стройки 8 месяцев, предоплаты не нужны;
- фиксируется цена с участка на первый этап – 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей за 8 месяцев, для тех, кто сейчас в АДНТ;
- для последующих этапов цена может "незначительно меняться", да именно так и сформулировал представитель;
- договор бессрочный;
- сеть строится постепенно, изначально выкупается меньшая мощность, все издержки по развитию сети несет подрядчик.
- за первый год необходимо собрать не менее 4 000 000 (четыре миллиона) рублей.

Общая стоимость стройки 22 400 000 (двадцать два миллиона четыреста тысяч) рублей, что составляет 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей с участка. Вместо светодиодных фонарей используются ЖКУ лампы, если мы хотим светодиодные фонари, нам предложили их закупить самостоятельно. Обсуждали строительство воздушной линии 10КВ, которой не было в ТЗ, однако цена у компании ООО "ГарантСтройПроект" от этого не изменилась.

Слушали: Тулякову Н. Мое личное мнение, как председателя, учитывая, что Вы информацию получили сложную, неоднозначную, то дать Вам время подумать и принять решение. Вся озвученная информация будет выложена в открытом доступе на форуме.



Было предложено провести предварительное голосование, путем заполнения бюллетеней, чтобы определиться с выбором направления, согласно которого мы будем действовать (подключение по государственной программе или за счет собственных средств).

Голосовали:

За- 67 (шестьдесят семь)

Против- нет

Воздержались – 1 (один)

Слушали: Тулякову Н. Через месяц нам необходимо будет провести второе собрание, на котором мы должны будем принять Устав, обсудить вопрос подачи заявки на электрификацию нашего поселка по государственной программе. К этому времени нам необходимо будет тщательно проработать данный вопрос.

Информация о месте и времени проведения очередного собрания будет сообщена всем дополнительно.

Председатель собрания

Секретарь собрания



Н. Тулякова

С. Клепиков