

**Протокол заседания членов Правления
СНТ «Твой дом» № 18**

Инициатор созыва: Председатель Правления СНТ «Твой дом» Зуева М.Б.

Дата проведения: «26» декабря 2021 года.

Форма и место проведения: удаленно, через программу конференцсвязи ZOOM.

Время проведения: с 10 ч. 00 мин. до 11 ч. 30 мин.

СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Зуева Мария Борисовна уч.275
2. Ахсанова Оксана Владимировна уч.171
3. Бобков Павел Александрович уч.8-С
4. Кабиков Вадим Борисович уч.328
5. Гладышева Ирина Владимировна уч.283
6. Солопов Анатолий Викторович уч.235
7. Григорьев Сергей Вячеславович уч.233

В ЗАСЕДАНИИ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ:

1. Ахсанова Оксана Владимировна уч.171
2. Бобков Павел Александрович уч.8-С
3. Зуева Мария Борисовна уч.275
4. Кабиков Вадим Борисович уч.328
5. Гладышева Ирина Владимировна уч.283
6. Солопов Анатолий Викторович уч.235
7. Григорьев Сергей Вячеславович уч.233

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Отчет по аварийному ремонту оборудования (погружного насоса).
2. Рассмотрение заявления от члена инициативной группы Солопова А.В. (уч.235) об изменении взаимоотношений по подаче воды хозяйственно-питьевого назначения между собственниками земельных участков (далее по тексту «Собственники»), подключенными к водопроводу и СНТ «Твой дом» (далее по тексту СНТ).

Председатель Правления Зуева М.Б. объявила заседание открытым. Правление перешло к обсуждению и голосованию по вопросам, включенным в повестку дня.

ГОЛОСОВАНИЕ И ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ.

Вопрос № 1 повестки дня: Отчет по аварийному ремонту оборудования (погружного насоса).

Слушали председателя правления Зуеву М.Б.: По факту аварийной остановки подачи воды хозяйственно-питьевого назначения 16 декабря 2021 года было созвано собрание правления СНТ. Правлением были приняты решения о проведении экспертизы для определения причины выхода из строя системы водоснабжения, а также ремонта оборудования. (Протокол заседания членов Правления СНТ «Твой дом» № 17 от 16 декабря 2021 года).

Для восстановления водоснабжения реализованы следующие мероприятия:

1. Для проведения экспертизы с целью определения ее работоспособности и при необходимости определения параметров приобретения нового оборудования собственником скважины Михеевой Е.В. предложена компания ООО «ГИС сервис. 16 декабря 2021 года оплачено проведение работ на сумму **19 260,00 рублей** по экспертизе скважины. Работы проведены в полном объеме, дата проведения работ 17 декабря 2021 года. Заключение по результатам проведенных работ является неотъемлемой частью протокола правления (Приложение № 1);
2. 20 декабря 2021 года на основании счета № 29 от 20 декабря 2021 года оплачены материалы и работы по замене и монтажу скважинного насоса на сумму **189 495,00 рублей**. Работы проведены в полном объеме. Акт выполненных работ является неотъемлемой частью протокола правления (Приложение № 2);
3. На основании сведений, предоставленных Михеевой Е.В., подготовлены списки Собственников, подключенных к водопроводу. Список Собственников является неотъемлемой частью протокола правления (Приложение №3);
4. На основании выписок по банковскому счету составлен список Собственников, принявших участие в финансировании работ по устранению последствий аварии. Список Собственников является неотъемлемой частью протокола правления (Приложение №4);
5. **Итого потрачено 210 155,00 рублей** (с учетом комиссии Банка в сумме 1 400 рублей). На момент составления настоящего протокола 14 января 2022 года на расчетный счет СНТ от Собственников поступило **304 000 рублей**;
6. Незрасходованные средства собственников, принявших участие в финансировании работ по устранению последствий аварии, будут зачтены в счет уплаты членских взносов за II квартал 2022 года, при условии отсутствия задолженности по членским взносам за более ранние периоды.

Принятое решение:

Утвердить расходы на устранение последствий аварии. Передать финансовый отчет о проведенной работе правления и подготовленные списки инициативной группе «Водопровод» для дальнейшего принятия ими (собственниками подключенными к водопроводу) решения об изменении взаимоотношений с товариществом по подаче им воды хозяйственно-питьевого назначения. Утвердить порядок зачета незрасходованных средств.

Результат голосования:

За – единогласно

Вопрос № 2 повестки дня: Рассмотрение заявления от члена инициативной группы Солопова А.В. (уч.235) об изменении взаимоотношений по подаче воды хозяйственно-питьевого назначения между собственниками земельных участков (далее по тексту «Собственники»), подключенными к водопроводу и СНТ «Твой дом»

Слушали члена правления Солопова А.В.: «Правление неоднократно на своих заседаниях обсуждало вопросы, связанные с эксплуатацией легализацией и модернизацией водопровода и глубоинной скважины, находящихся на землях СНТ. (Протокол заседания членов Правления СНТ «Твой дом» № 12 от «20» июня 2020 года; Протокол заседания членов Правления СНТ «Твой дом» № 14 «21» января 2021 года; а также заседания, на которых вопросы с водопроводом обсуждались, но без принятия решения и внесения этих обсуждений в протокольную часть, поскольку на тот момент земли общего пользования еще не являлись собственностью СНТ).

Одним из последних решений правления единогласно принятым всеми членам правления «21» января 2021 года было:

- 1) Правление создает группу в WhatsApp для собственников, подключенных к водопроводу.
- 2) Рекомендовать собственникам, подключенным к водопроводу определить инициативную группу лиц, которой будет поручена подготовка и разработка доклада по вопросам:
 - проведение экспертизы водопровода;
 - проведение модернизации водопровода;
 - содержание водопровода, в данном разделе определяется, в том числе стоимость содержания и размер ежегодных целевых взносов собираемых с собственников, подключенных к водопроводу.

Председатель, как должностное лицо не принимает участие в работе инициативной группы.

- 3) По факту готовности доклада вопрос о передаче водопровода в собственность и управление товарищества для принятия решения выносится на Общее собрание членов товарищества.

Однако данное решение правления не было широко принято собственниками, подключенными к водопроводу, обсуждения в группе «Водопровод» не получили четких очертаний, инициативная группа не была создана, переговорщики от группы для совместного решения вопросов с правлением не были определены.

В настоящий момент, после аварии на скважине, я, уже не являясь председателем СНТ, возглавил инициативную группу WhatsApp «Водопровод» и подготовил доклад правлению. Общая численность собственников подключенных к водопроводу оплативших право врезки 141 человек. В инициативной группе WhatsApp «Водопровод» выступающей за решение вопроса передачи товариществу прав на подачу воды хозяйственно-питьевого назначения собственникам, подключенным к водопроводу, состоит 81 человек. Каждый из 81 членов инициативной группы «Водопровод» своим финансовым участием в ликвидации последствий аварии на скважине подтвердил серьезность своих намерений решить вопрос передачи товариществу прав на подачу воды хозяйственно-питьевого назначения. Согласно ФЗ № 217-ФЗ от 29.07.2017 Статья 17. Пункт 4. «По иным вопросам..... решения членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа». Инициативная группа «Водопровод», имеющая большинство голосов (от общего списка собственников подключенных к водопроводу) обращается к Председателю и членам правления СНТ «Твой дом» рассмотреть возможность

перехода права управления скважиной/водопроводом и право на подачу воды собственникам, подключенным к водопроводу от Михеевой Е.В. к садоводческому товариществу, а также вынести решение этого вопроса на Общее собрание.

Правомерность положительного решения вопроса инициативной группы «Водопровод» обусловлена тем, что договора с ИП Михеева Е.В. по которым она как поставщик обязуется осуществлять подачу воды хозяйственно-питьевого назначения собственникам подключенными к водопроводу подписаны в 2019 году, когда Михеева Е.В. еще являлась собственником земель на которых располагается водопровод и скважина. В ноябре 2019, на основании решения Общего собрания (протокол ОС- [Protokol 2019.pdf \(snt-tvoymdom.ru\)](#)), право собственности на ЗОП перешли от Михеевой Е.В. садоводческому товариществу «Твой дом» (Договор купли-продажи недвижимого имущества- [zop_dogovor 2019.pdf \(snt-tvoymdom.ru\)](#) ; выписки ЕГРН - [zop_egrn 2019.pdf \(snt-tvoymdom.ru\)](#)). Согласно Гражданскому кодексу РФ после приобретения у Михеевой Е.В. ЗОП, де-юре право собственности на водопровод и скважину уже принадлежит садоводческому товариществу. П. 1 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.». Также в ГК РФ ст.551 п.2 указано, что «Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами» из чего следует, что до момента получения государственной регистрации права собственности товариществом, Михеева Е.В. исполняет все ранее взятые на себя обязательства по договору о водоснабжении (в том числе по обслуживанию водопровода/скважины и подачи воды) перед своими абонентами (собственниками подключенными к водопроводу). Однако последняя авария на скважине показала, что эти обязательства она не исполняет в полной мере, что привело к перебою в снабжении абонентов водой и потребовало от собственников подключенных к водопроводу дополнительных финансовых затрат. Еще одним аргументом выступает тот факт, что Михеева Е.В. сама предлагает передать водопровод в управление товариществу. Заявление является неотъемлемой частью протокола правления (Приложение № 5).

Дополнительно хочу довести до всех собственников СНТ «Твой дом», в том числе и не подключенных к водопроводу, что отсутствие государственной регистрации права на скважину не освобождает товарищество от ответственности по другим законодательным актам, при условии дальнейшей эксплуатации этой скважины. Садоводческие некоммерческие товарищества имеют право осуществлять добычу подземных вод для целей питьевого водоснабжения или технического водоснабжения товариществ, но исключительно в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. До декабря 2019 года (включительно) действовала водная амнистия, которую дали всем владельцам скважин, в том числе и ранее пробуренных для обеспечения садоводческих товариществ водными ресурсами. Но с января 2020 года водная амнистия закончилась, и садовые товарищества являются плательщиками налога на забор воды из скважин. В 2019 году вступил в силу закон о садоводстве и огородничестве 217 ФЗ, который внес поправки в Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 11.06.2021) "О недрах" из него следует, что скважины, находящиеся в коллективном пользовании, подлежат обязательному лицензированию, учету потребляемой воды и налогообложению.

Выкупив у Михеевой ЗОП и став собственниками земли, согласно гражданского кодекса РФ мы стали собственниками всего недвижимого имущества не имеющего отдельной регистрации

права находящегося на этих землях. В том числе с земельными участками мы приобрели и участки недр и все то, что прочно связано с землей. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ у нас возникло право собственности на эти объекты, в том числе и на скважину, хоть мы и не проходили процедуру государственной регистрации на скважину. Статьей 7.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушения при использовании недр. За пользование недрами без лицензии в соответствии с ч.1 ст.7.3 КоАП РФ предусмотрен штраф - на юридических лиц это от восьмисот тысяч до одного миллиона рублей.

С момента аварии у меня не было достаточно времени, чтобы глубоко проработать финансовые вопросы. Предлагаю начать рассматривать обращение инициативной группы «Водопровод» о возможности перехода права управления скважиной/водопроводом и право на подачу воды собственникам подключенным к водопроводу от Михеевой Е.В. к садоводческому товариществу и параллельно проработать следующие вопросы, необходимо посчитать все затраты которые понесут собственники подключенные к водопроводу:

- рассчитать все расходы на легализацию, а именно помимо гос.пошлины 7500 руб. просчитать все расходы связанные с подготовкой и подачей необходимой документации на лицензирование скважины.
- рассчитать все эксплуатационные расходы, а именно расходы на э/э и содержание, включающее в себя мелкий текущий ремонт, а также возникающую налогооблагаемую базу.
- подготовить предложения по модернизации водопровода. Модернизацию можно провести как сразу, так и отложить на потом после признания права на водопровод, главное зафиксировать, что расходы по модернизации тоже несут собственники подключенные к водопроводу.
- проработать и утвердить регламент для всех пользователей водопровода.

Пункт 1 и 3 это целевые взносы; пункт 2 членские; пункт 4 внутренний документ, который регламентирует все взаимоотношения как между собственниками, подключенными к водопроводу, как такими собственниками и правлением, так и между всеми членами товарищества.

После того, как все эти вопросы будут согласованы и утверждены, просим правление организовать Общее собрание.

Принятое решение:

Рассмотреть заявление Солопова А.В. в срок до 31 января 2022 года. По итогам правового анализа провести Собрание Правления и предоставить письменный ответ.

Результат голосования:

За – единогласно

Председатель собрания _____ /Зуева М.Б./

Секретарь собрания _____ /Ахсанова О.В./