

ПРОТОКОЛ**общего очно-заочного собрания собственников земельных участков
коттеджного комплекса «Загородный клуб» п. Дубровка
Зеленодольского муниципального района РТ**

Инициаторы проведения общего очно-заочного собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб» в форме очно-заочного голосования:

Правление ТСЖ «Загородный клуб» в лице: Садыков Альберт Мударисович (ул.Сиреневая, д.7), Салихов Ильсур Ильгизович (ул.Сосновая 3А), Валиуллов Айрат Мидехатович (ул.Сосновая 8), Каримов Ильдар Азатович (ул.Вишневая д.15), Ефремов Евгений Валерьевич (ул.Каштановая д.15), Постоев Артем Александрович (Солнечный переулок д.7), Замковой Илья Михайлович (ул.Кленовая, д.10), Андреева Лада Владимировна (ул. Земляничная 15А) - председатель Правления.

С материалами для голосования можно было ознакомиться у председателя ТСЖ «Загородный клуб» (тел.89063229939), либо по ссылке <https://zaklub.ru/sobranie-2025>, а также в группах в Telegram.

Повестка дня общего собрания собственников земельных участков и материалы для голосования представлялись для ознакомления собственникам земельных участков председателем Правления ТСЖ «Загородный клуб» по запросам, на сайте <https://zaklub.ru/sobranie2024>, группах в Telegram.

Общее собрание собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб» проводилось с 10:30 14.12.2025г. (очная часть) по 24:00 04.02.2026г.

Место проведения очной части собрания – п. Дубровка, КК «Загородный Клуб», ул. Центральная 1А ресторан ДаВинчи (голосование в очной форме).

Дата и время окончания приема решений по вопросам повестки дня: до 24.00 ч. 04.02.2026г.

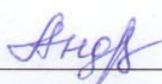
Общая площадь земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб» составляет 539 839 кв.м.

В очно-заочном собрании собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб» участвовали собственники 342 земельных участков, площадь которых составляет 343 797 кв.м, что составляет 63,69% от общей площади.

Кворум имеется

ПОВЕСТКА ДНЯ СОБРАНИЯ

1. Выборы председателя и секретаря собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный Клуб».
2. Избрание счетной комиссии.
3. Отчет и планы Правления ТСЖ «Загородный клуб» об исполнении решений общих собраний собственников земельных участков КК «Загородный клуб» от 01.09.2022г. и от 04.06.2024г. (Приложение 1).
4. Установка дорожных знаков и искусственных неровностей на территории комплекса (Приложение 2).
5. Внесение изменений в Правила Проживания в части порядка заезда грузового транспорта.
6. О запрете присоединения к инженерным сетям коттеджного комплекса «Загородный клуб» потребителей вне границ коттеджного комплекса (за исключением присоединенных ранее).
7. О порядке пополнения и расходования средств резервного фонда, расходования средств фонда капитального ремонта, распределения средств от размещения фондов собственников на депозитах и внесении изменений в Положение о фондах.
8. О порядке финансирования затрат на ремонт дорожного полотна ул. Лазурная.
9. О порядке финансирования создания магистральной оптоволоконной сети в 2026 году для подключения к услугам GPON (интернет, телевидение, видеонаблюдение) собственников домовладений с использованием межевых заборов собственников земельных участков.
10. О перераспределении размера отчислений в фонды благоустройства и резервный фонд, увеличении размера начислений по статьям «Затраты на управление ЖКХ», «Управление развитием поселка» (Приложение 3).

Председатель Правления  Андреева Л.В.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ

Данные в процентах приведены от общей площади земельных участков собственников, принявших участие в голосовании.

Первый вопрос: Выборы председателя и секретаря собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный Клуб».**Решение по первому вопросу:**

Председатель собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный Клуб»: Салихов Ильсур Ильгизович
Секретарь собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный Клуб»: Постоев Артем Александрович

за 332270 кв.м – 96,65%

против 935 кв.м – 0,27%

воздержался 9 956 кв.м – 2,9%

Решение принято.

Второй вопрос: Избрание счетной комиссии.**Решение по второму вопросу:**

Избрать счетную комиссию в составе:

1. Валиуллов Айрат Мидехатович (п.Дубровка, коттеджный комплекс «Загородный Клуб», ул.Сосновая, 8)
2. Галиуллина Лилия Шамилевна (п.Дубровка, коттеджный комплекс «Загородный Клуб», ул.Сосновая, д.16)

за 315 335 кв.м – 91,72%

против 2 048 кв.м – 0,6%

воздержался 26 414 кв.м – 7,68%

Решение принято.

Третий вопрос: Отчет и планы Правления ТСЖ «Загородный клуб» об исполнении решений общего собрания собственников земельных участков КК «Загородный клуб» от 01.09.2023г. (Приложение 1).**Решение по третьему вопросу:**

Утвердить отчет Правления ТСЖ «Загородный клуб».

https://zaklub.ru/download/sobranie2025/Prilozhenie_1.pdf

за 288628,5 кв.м – 83,95%

против 3 928 кв.м – 1,14%

воздержался 48 596,5 кв.м – 14,14%

Решение принято.

Четвертый вопрос: Установка дорожных знаков и искусственных неровностей на территории коттеджного комплекса Загородный клуб.**Решение по четвертому вопросу:**

4.1. Установить на въезде в коттеджный комплекс следующие запрещающие знаки и знаки особых предписаний с финансированием из дорожного фонда:

4.1.1. В связи с тем, что улично-дорожная сеть коттеджного комплекса «Загородный клуб» обустроена из дорог V категории с облегченным дорожным покрытием, установить знак «Ограничение массы на ось транспортного средства 6т» (знак 3.12 ПДД РФ, п. 6.7 ГОСТ Р 58818-2020) и внести соответствующие изменения в Правила проживания и благоустройства.

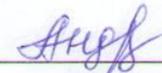
за 279 140 кв.м – 81,19%

против 29 278 кв.м – 8,52%

воздержался 33 922,5 кв.м – 9,87%

Решение принято.

4.1.2. В исключительных случаях (доставка бетона, крупногабаритных строительных деталей и проч.) транспортные средства с большей нагрузкой на ось допускаются на территорию коттеджного комплекса по заявлению собственника с гарантийными обязательствами по возмещению возможного ущерба и обязательным сопровождением сотрудника обслуживающей организации на всем маршруте въезда и выезда.

Председатель Правления  Андреева Л.В.

Для компенсации затрат по обеспечению сопровождения в целях контроля повреждений общего имущества, соблюдения скоростного режима и утвержденного Правлением маршрута передвижения грузовой техники по коттеджному комплексу, дополнительно к оплате в Дорожный фонд, утвержденный решением общего собрания, производится оплата соответствующей компенсации за работу по данному сопровождению в размере 1 000 руб. на счет обслуживающей организации. (Приложение 2 – список транспортных средств по нагрузке на ось).
https://zaklub.ru/download/sobranie2025/Prilozhenie_2.pdf.

за 260 051 кв.м – 75,64%

против 43 778,8 кв.м – 12,73%

воздержался 39 706 кв.м – 11,55%

Решение принято.

4.1.3. В связи с тем, что территория коттеджного комплекса «Загородный клуб» является жилой зоной, установить знак «Ограничение скорости 20 км/ч» (знак 3.24 ПДД РФ).

за 294 847 кв.м - 85,76%

против 27 531 кв.м - 8,01%

воздержался 21 419 кв.м - 6,23%

Решение принято.

4.1.4. В связи с тем, что территория коттеджного комплекса «Загородный клуб» является жилой зоной, установить знак «Подача звукового сигнала запрещена» (знак 3.26 ПДД РФ).

277 754,5 кв. м - за 80,79%

против 30 155,5 кв.м - 8,77%

воздержался 34 156 кв. м - 9,93%

Решение принято.

4.2. Установить знаки «Главная дорога» (знак 2.1 ПДД РФ) и знаки «Стоянка запрещена» (знак 3.28 ПДД РФ) на улице Центральная. На улицах, примыкающих к ул. Центральная, установить знаки «Уступите дорогу» (знак 2.4 ПДД РФ).

за 280 342,5 кв. м - 81,54%

против 25 687 кв. м - 7,47%

воздержался 36 970,5 кв. м - 10,75%

Решение принято.

4.3. В связи с тем, что ул.Лазурная сопряжена с рекреационной зоной «Озеро», установить на въезде улице Лазурная знак 6.8.1 «Тупик».

за 269 260,5 кв. м - 78,32%

против 28 674 кв. м - 8,34%

воздержался 45 862,5 кв. м - 13,34%

Решение принято.

4.4. Установить следующий порядок установки знаков, искусственных неровностей, параболических зеркал на территории коттеджного комплекса «Загородный клуб»: решение об установке знаков, искусственных неровностей, параболических зеркал принимается Правлением ТСЖ «Загородный клуб» после рассмотрения коллективных обращений собственников земельных участков. Финансирование производится из средств Дорожного фонда после согласования знаков в местном самоуправлении и органах ГИБДД.

за 275 127 кв. м - 80,03%

против 26 602,5 кв. м - 7,74%

воздержался 39 159,5 кв. м - 11,39%

Решение принято.

Пятый вопрос: : Внесение изменений в Правила Проживания в части порядка заезда грузового транспорта и специальной автомобильной техники.

Решение по пятому вопросу:

Установить время въезда грузового транспорта и специальной автомобильной техники с 08 часов до 20 часов в рабочие дни и с 09 часов до 18 часов в субботные дни. В исключительных случаях для обеспечения непрерывного технологического процесса въезд грузового транспорта и специальной автомобильной техники в иное время допускается по согласованию с Председателем Правления ТСЖ «Загородный клуб».

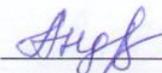
Запретить въезд грузового транспорта и специальной автомобильной техники в воскресные и праздничные дни. Запрет не касается автомобильного транспорта экстренных служб, служб доставки, автомобильного транспорта с общей массой не выше 3,5 тонн.

за 272 744,5 кв.м – 79,33%

против 31 718 кв.м – 9,23%

воздержался 33 291 кв.м – 9,68%

Решение принято.

Председатель Правления  Андреева Л.В.

Шестой вопрос: О запрете присоединения к инженерным сетям коттеджного комплекса «Загородный клуб» потребителей, находящихся за границами коттеджного комплекса (за исключением присоединенных ранее).

Решение по шестому вопросу (выберите вариант):

Запретить присоединение к инженерным сетям водоснабжения и водоотведения коттеджного комплекса «Загородный клуб» потребителей, находящихся за границами коттеджного комплекса, за исключением потребителей, присоединенных ранее до 2024 г.

за 327 134 кв.м – 95,15%

против 3 045 кв.м – 0,89%

воздержался 13 618 кв.м – 3,96%

Решение принято.

Седьмой вопрос: О порядке пополнения и расходования средств резервного фонда, расходования средств фонда капитального ремонта, распределения средств от размещения фондов собственников на депозитах и внесении изменений в Положение о фондах.

Решение по седьмому вопросу:

7.1. Средства, полученные от компенсации затрат по водоснабжению химического лица ГБУ ВСО «Технологический университет», за исключением компенсации судебных расходов, направлять в резервный фонд.

7.2. Для исключения дополнительных начислений в соответствии с нормами ст.259.4 ГК РФ (каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом) установить оплату следующих обязательных платежей из резервного фонда:

- арендная плата за аренду земельных участков, находящихся в аренде у ТСЖ «Загородный клуб» и предназначенных: для мест общего пользования, для размещения инженерной инфраструктуры, для озеленения и обустройства лесозащитного контура (к примеру, арендные обязательства в 2025 году на сумму 54 158 руб./в год);
- налоги на общее имущество собственников земельных участков в коттеджном комплексе (к примеру, размер налогов в 2024 году составил: водный налог – 46 000 руб., земельный налог – 96 000 руб.);
- оплата государственной пошлины и судебных экспертиз при рассмотрении в судах дел, связанных с правами на общее имущество собственников земельных участков в коттеджном комплексе, а также с правами собственников земельных участков в коттеджном комплексе на комфортное и безопасное проживание;
- оплата кадастровых работ, заключений оценщиков и экспертов, выполняемых для целей регистрации права собственности на общее имущество собственников, а также для целей обеспечения прав собственников на комфортное и безопасное проживание;
- оплата обязательных ежегодных развернутых анализов проб воды из скважин водозабора коттеджного комплекса «Загородный клуб» (к примеру, стоимость анализа в 2024 г. составила 40 000 – 45 000 руб. за скважину);
- оплата приобретения общего имущества собственников (земельные участки на территории коттеджного комплекса для мест общего пользования, другие объекты недвижимости) и государственных пошлин за постановку на кадастровый учет и регистрацию прав на общее имущество собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб».

за 279 775,5 кв.м – 81,38%

против 19 844 кв.м – 5,77%

воздержался 44 177,5 кв.м – 12,85%

Решение принято.

7.3. Предоставить Правлению полномочия распределять доходы в виде процентов, полученных от размещения средств фондов собственников на депозитах в банках в следующем порядке:

- распределение проводится один раз в год после подведения годовой отчетности;
- средства распределяются решением Правления в фонды благоустройства, текущего и капитального ремонтов.

за 299 714 кв.м – 87,18%

против 18 036 кв.м – 5,25%

воздержался 26 047 кв.м – 7,58%

Решение принято.

7.4. Предоставить Правлению полномочия распределять средства резервного фонда в следующем порядке:

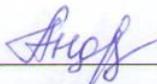
- накопление средств на затраты согласно п.5.1. Решения общего собрания собственников от 04.06.2024г., в том числе для чрезвычайных ситуаций (поломка дорогостоящего оборудования, которое необходимо для обеспечения нормального функционирования инженерных систем коттеджного комплекса, обильные снегопады, наводнения и проч.) допускается до 3 000 000 руб.;
- в случае превышения накопленных средств в резервном фонде свыше 3 000 000 руб., по результату финансового года, направлять средства резервного фонда на ремонт дорожного полотна в текущем году.

за 291 254 кв.м – 84,72%

против 18 309 кв.м – 5,33%

воздержался 33 519 кв.м – 9,75%

Решение принято.

Председатель Правления  Андреева Л.В.

7.5. Дополнить перечень работ, финансируемых из фонда капитального ремонта (решения общего собрания от 04.06.2024 г. по вопросу 4) работами по плановой замене ламп уличного освещения на современные лампы с большим сроком службы и меньшим энергопотреблением с учетом концепции уличного освещения коттеджного комплекса «Загородный клуб» с теплым светом. Финансирование производится в виде компенсации превышения затрат на замену ламп уличного освещения нового поколения над затратами, заложенными в статье «обслуживание электрических сетей» (10 397 руб./месяц включая затраты на аренду автовышки) без увеличения нормативной прибыли обслуживающей организации.

за 286 875 кв.м –83,44%

против 19 054 кв.м –5,54%

воздержался 30 982 кв.м -9,01%

Решение принято.

7.6. Внести вышеуказанные изменения в Положение о фондах в соответствии с решениями по пунктам 7.1 – 7.5

за 293 823 кв.м –85,46%

против 13 381 кв.м –3,89%

воздержался 26 623 кв.м -7,74%

Решение принято.

Восьмой вопрос: О порядке финансирования затрат на ремонт дорожного полотна ул. Лазурная.

Решение по восьмому вопросу:

При условии выполнения обязательств АО «Ипотечное Агентство РТ» по ремонту дорожного полотна ул. Лазурная (длина ≈ 170 м, ширина ≈ 4 м, площадь ≈ 680 кв.м.) принять участие в софинансировании ремонта, оплатив из дорожного фонда расходы на ремонт в размере до 500 000 руб. по согласованному с Правлением ТСЖ «Загородный клуб» проекту

за 194 452,5 кв.м – 56,56%

против 58 961 кв.м – 17,15%

воздержался 86 402,5 кв.м –25,13%

Решение принято.

Девятый вопрос: О порядке финансирования создания магистральной оптоволоконной сети в 2026 году для подключения к услугам GPON (интернет, телевидение, видеонаблюдение) собственников домовладений с использованием межевых заборов собственников земельных участков.

Решение по девятому вопросу:

9.1. В целях финансирования создания оптоволоконной сети GPON, состоящей из: 1) магистрального оптоволоконного кабеля, проходящего по межевым ограждениям земельных участков собственников, 2) магистрального оптоволоконного кабеля, проходящего через проезды по кабелепроводам с последующим восстановлением дорожного полотна, 3) локального оптоволоконного кабеля, проходящего от шкафа оптического распределителя по земельному участку домовладения до ввода кабеля в дом*, установить следующий размер единовременного сбора на создание сети Интернет:

- на выполнение работ по прокладке магистрального оптоволоконного кабеля, проходящего по межевым ограждениям земельных участков собственников – 10 000 руб. с земельного участка.

- на выполнение работ по прокладке магистрального оптоволоконного кабеля, проходящего через проезды по кабелепроводам с последующим восстановлением дорожного полотна – 3 000 руб. с земельного участка

за 326 549 кв.м – 94,98%

против 10 114 кв.м – 2,94%

воздержался 3 972 кв.м – 1,16%

Решение принято.

9.2. В случае принятия решения по пункту 9.1, установить следующий порядок внесения сбора на создание магистральной части оптоволоконной сети по выбору собственника домовладения: одновременно либо в рассрочку частями по 5 000 руб. в течение двух месяцев, последний платеж 3 000 руб. Сбор на создание магистральной части оптоволоконной сети устанавливается с 01.02.2026г.

Поручить управляющей организации ООО УК «Загородный клуб» включить суммы сбора в счета-фактуры по статье «Единовременный сбор на сеть интернета» и осуществить перечисление собранных денежных средств на счет ТСЖ «Загородный клуб». Единовременный платеж осуществляется по заявлению собственника.

за 326 760 кв.м – 95,04%

против 9 455 кв.м – 2,75%

воздержался 5 135 кв.м – 1,49%

Решение принято.

Председатель Правления  Андреева Л.В.

9.3. В случае принятия решения по пункту 9.1, установить плату за подключение к оператору услуг GPON и тестирование локального участка перед подключением к провайдеру в виде сбора с собственников домовладений в размере 3 000 руб., который уплачивается на счет ТСЖ «Загородный клуб» при подключении к провайдеру.

за 314 734 кв.м – 91,55%

против 15 415 кв.м – 4,48%

воздержался 10 230 кв.м – 2,98%

Решение принято.

Десятый вопрос: О перераспределении размера отчислений в фонды благоустройства и резервный фонд, увеличении размера начислений по статьям «Затраты на управление ЖКХ», «Управление развитием поселка». (Приложение 3 - пример начислений со среднего участка).

https://zaklub.ru/download/sobranie2025/Prilozhenie_3.pdf.

Решение по десятому вопросу:

10.1. В целях финансирования деятельности ТСЖ «Загородный клуб», определенной Уставом ТСЖ «Загородный клуб» и решением собрания собственников от 01.09.2022г. (вопрос 15), установить с 01.02.2026г. начисления по статье «Управление развитием поселка» в размере 550 руб. с земельного участка (увеличение на 200 руб.)

за 233 463 кв.м – 67,91%

против 63 409,5 кв.м – 18,44%

воздержался 43 011,5 кв.м – 12,51%

Решение принято.

10.2. В целях индексации заработной платы управленческого персонала обслуживающей организации ООО «УК «Загородный клуб», установить с 01.02.2026г начисления по статье «Затраты на управление ЖКХ» - 963,22 руб. с участка (увеличение на 205,97 руб., индексация с сентября 2022г).

за 246 020 кв.м – 71,56%

против 55 847 кв.м – 16,24%

воздержался 37 375 кв.м – 10,87%

Решение принято.

10.3. Перераспределить с 01.02.2026 г. размер отчислений в фонды благоустройства и резервного фонда, установив начисления в фонд благоустройства в размере 0,18 руб./кв.м. (увеличение на 0,07 руб./кв.м.), в резервный фонд – в размере 0,28 руб./кв.м. (уменьшение на 0,07 руб./кв.м.) в целях оплаты услуг садовника и озеленителя по обслуживанию озеленения в местах общего пользования на территории коттеджного комплекса в весенне-осенний период, для новогоднего благоустройства территории и площадок общего пользования (Въездная зона на ул.Центральная, Детская площадка на ул.Парковой, Спортивная площадка на ул.Сиреновой, Рекреационная зона «Озеро» на ул.Лазурная, Рекреационная зона «Фонтан» на ул.Сосновая) и проведения Праздника «Новый год» – в зимний период,

за 277 404 кв.м – 80,69%

против 33 953,5 кв.м – 9,88%

воздержался 28 526,5 кв.м – 8,3%

Решение принято.

06.02.2026 г.

Председатель собрания: Салихов Ильсур Ильгизович _____

Секретарь собрания: Постоев Артем Александрович _____

Члены счетной комиссии: Валиуллов Айрат Мидехатович _____

Галиуллина Лилия Шамилевна _____

Председатель Правления _____ Андреева Л.В.