

**Пояснительные записки к Вопросам
от правообладателей земельных участков №№ 1315/1, 962/1 -
представителей инициативной группы**

1. Предложения от правообладателей земельных участков №№ 962/1, 1315/1 по вопросу **«Внесение изменений в Устав КИЗ «Зеленая Роцца-1» с целью его приведения в соответствие с законом и пожеланиями членов кооператива»** будут рассмотрены при формировании новой редакции Устава КИЗ «Зеленая Роцца -1». На данном этапе будут рассмотрены только изменения по форме голосования и размещения информации для членов кооператива по вопросам Общего собрания членов кооператива КИЗ «Зеленая Роцца -1».

2. По вопросу **«Утверждение отчетов Председателя правления о работе и решениях правления за 7 лет».**

Согласно действующему Уставу КИЗ «Зеленая Роцца -1» Председатель правления не отчитывается отдельно от правления перед Общим собранием членов КИЗ «Зеленая Роцца -1».

Согласно подп.1.1. п.8 ст. 19 ФЗ от садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами законодательные акты Российской Федерации» Председатель правления отчитывается об открытии и (или) о закрытии банковского счета (банковских счетов) товарищества.

По состоянию на 20.04.2023 г. банковские счета открыты в следующих банках: ПАО «Сбербанк», ПАО МКБ.

3. По вопросу **«Утверждения отчетов о работе комендантской службы за 7 лет».**

Согласно действующему Уставу КИЗ «Зеленая Роцца -1» комендантская служба не отчитывается перед Общим собранием членов КИЗ «Зеленая Роцца -1».

Комендантская служба - это самостоятельное структурное подразделение КИЗ «Зеленая Роцца -1». Работники комендантской службы состоят с КИЗ «Зеленая Роцца -1» в трудовых отношениях и подотчетны Председателю правления.

4. По вопросу **«Утверждения отчетов о работе «КИЗ-Сервис» за 7 лет».**

ООО «Зеленая Роцца-Сервис» - является коммерческой организацией, не является зависимым или дочерним юридическим лицом по отношению к КИЗ «Зеленая Роцца -1» (ст. 6 ГК РФ).

В силу ст. 3 ФЗ Федерального закона от 29.07.2004 N 98-ФЗ «О коммерческой тайне»:

«Информация, составляющая коммерческую тайну, - сведения любого характера (производственные, технические, экономические, организационные и другие), которые имеют действительную или

потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и в отношении которых обладателем таких сведений введен режим коммерческой тайны.

Доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, - ознакомление определенных лиц с информацией, составляющей коммерческую тайну, с согласия ее обладателя или на ином законном основании при условии сохранения конфиденциальности этой информации».

За получением отчета о работе ООО «Зеленая Роща-Сервис» можно обратиться непосредственно в организацию или самостоятельно запросить через информационный ресурс налоговой службы информацию ГИР БО.

5. По вопросу «Утверждения отчетов «КУРС-ГАЗ», в том числе, финансовый за 7 лет».

НП «КУРС-ГАЗ» - является некоммерческой организацией, не является зависимым или дочерним юридическим лицом по отношению к КИЗ «Зеленая Роща -1» (ст. 6 ГК РФ).

В силу ст. 3 ФЗ Федерального закона от 29.07.2004 N 98-ФЗ «О коммерческой тайне»:

«Информация, составляющая коммерческую тайну, - сведения любого характера (производственные, технические, экономические, организационные и другие), которые имеют действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и в отношении которых обладателем таких сведений введен режим коммерческой тайны.

Доступ к информации, составляющей коммерческую тайну, - ознакомление определенных лиц с информацией, составляющей коммерческую тайну, с согласия ее обладателя или на ином законном основании при условии сохранения конфиденциальности этой информации».

За получением отчета о работе ООО «Зеленая Роща-Сервис» можно обратиться непосредственно в организацию или самостоятельно запросить через информационный ресурс налоговой службы информацию ГИР БО.

6. По вопросу «Установки камер видеонаблюдения на каждой улице и проезде, вблизи общего имущества, спортивных и детских площадок, в местах прохода в парк «Патриот», заездов/выездов, проходов в/из кооператива. Обеспечения доступа жителей к трансляции с камер за счет прибыли от коммерческой деятельности кооператива».

На территории КИЗ «Зеленая Роща -1» установлено более 50 камер видеонаблюдения, в том числе в местах прохода в парк «Патриот», около детских площадок и при въезде в КИЗ «Зеленая Роща -1» для

обеспечения безопасности и соблюдения правопорядка на территории КИЗ «Зеленая Роща -1». Предоставление «доступа жителей к трансляции с камер» нивелирует обеспечение безопасности и правопорядка, т.к. любой желающий, включая потенциального злоумышленника, может получить доступ к наблюдению.

7. По вопросам «Замены шлагбаума с ручного управления на электронное и Организации устройства системы автоматического считывания номеров».

Между ООО «САУК» и КИЗ «Зеленая Роща -1» заключен и реализован договор на поставку и монтаж системы радиочастотной идентификации "LR4ch-iot-PRO". Вышеуказанное оборудование предусматривает проезд через КПП с помощью RFID метки UHF Tag7420. Приобретение меток носит рекомендательный характер и позволяет обеспечить более удобный проезд через КПП КИЗ «Зеленая Роща -1».

8. Информация по ремонту дорожных проездов, с указанием адресов и количества заменяемых плит, размещается на официальном сайте КИЗ, в разделе «Документы» (Информация).

9. Предложения от правообладателей земельных участков №№ 962/1, 1315/1 **по использованию прибыли от коммерческой деятельности кооператива** на строительство объектов общего пользования не подкреплены финансовыми расчетами, т.е. не имеют конкретных ценовых показателей. В силу этого обсуждение этих вопросов не позволяет дать обоснованную оценку членами КИЗ «Зеленая Роща -1» на Общем собрании членов кооператива КИЗ «Зеленая Роща -1». Кроме того, необходимо учитывать то, что не все члены кооператива своевременно и в полном объеме оплачивают членские взносы и коммунальные платежи, а оплаты по счетам Мосэнергосбыта, тепловых сетей Одинцовского городского округа (Голицынские очистные сооружения), регионального оператора по вывозу ТКО и ФНС кооператив должен оплачивать регулярно. В этой связи кооператив вынужден использовать поступления от коммерческой деятельности в качестве резерва для оплаты вышеупомянутых платежей. Только при сопоставлении реальных и желаемых затрат можно принимать обоснованные решения членами кооператива на Общем собрании.

10. Вопросы об **«Организации прогулочной зоны у озера», «организации дорожек к озеру и пляжной зоны»** не могут быть рассмотрены в силу того, что по данным Росреестра, это земли Министерства Обороны.

11. По вопросу строительства **«ограждения территории КИЗ по периметру с установкой калиток в парк «Патриот» и выходами в лес»** не учтено, что по периметру Западной части КИЗ «Зеленая Роща

-1» расположены огражденные участки собственников земельных участков и имеется только один выход в парк «Патриот» на 9-й Юго-Западной улице. Кроме того, ограждение вокруг участка площадью 279,2 га, помимо большой стоимости, которая также не учтена при выдвижении предложения, не даст никаких результатов, т.к. потенциальные «злоумышленники» могут бесконтрольно преодолеть это ограждение.

12. По вопросам «Установки и обслуживания детских площадок за счет прибыли от коммерческой деятельности кооператива» и «аренды 4 земельных участков, имеющих целевое назначение «Детский сад»:

Арбитражным судом Московской области по делам № А41-3973/22, № А41-24935/22, № А41-3978/22, №А41-3975/22, вынесены решения, вступившие в законную силу об установлении границ и площади земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0070819:1779, 50:20:0070819:1780, 50:20:0070819:1782, 50:20:0070819:1781.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области на текущий момент добровольно не исполняет вышеуказанные решения Арбитражного суда.

КИЗ «Зеленая Роща -1» подал заявления в Арбитражный суд о признании незаконным решения Управления Росреестра об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество и об обязанности осуществить государственную регистрацию права.

После внесения Росреестром изменений в сведения ЕГРН по границам и площади земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0070819:1779, 50:20:0070819:1780, 50:20:0070819:1782, 50:20:0070819:1781, КИЗ «Зеленая Роща -1» может обратиться с заявлением в Администрацию Одинцовского г.о. о предоставлении в аренду или об оформлении в собственность 4-х земельных участков с целевым назначением «Детский сад».

13. По вопросу «Выбора должности коменданта из числа членов кооператива».

Согласно действующему Уставу КИЗ «Зеленая Роща -1» (п. 8.7.7.), Федеральному закону от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ст. 16) только органы управления являются выборными.

14. В соответствии с п.3. ст. 11. Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» члены товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные копии:

1) устава товарищества с внесенными в него изменениями, документа, подтверждающего факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

2) бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

3) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) документов, подтверждающих права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

5) протокола собрания об учреждении товарищества, протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) финансово-экономического обоснования размера взносов;

7) иных предусмотренных настоящим Федеральным законом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренних документов товарищества.

О работе комендантской службы
(ответы на вопросы «инициативной группы»)

«Инициативная группа» выдвинула ряд вопросов к комендантской службе, ответы на которые они хотели бы получить. Вопросы следующие:

1. Сколько человек работает? Какая система смен? Какие должностные обязанности?
2. Как работает система автоматического считывания?
3. Сколько собственников подали заявление на автоматическое считывание и заказ пропусков?
4. Как комендант видит систему открывания и оплаты с целью исключения поступления платежей за въезд мимо банкоматов?
5. На каком основании не пропускают рабочих без патента? На каком основании комендант ходит по дворам и домам с проверкой рабочих? Почему у магазина «Фасоль» нет проверок? И есть ли у службы основания?
6. Как комендантская служба собирается отслеживать незарегистрированных в поселке граждан, бродящих по поселку? Возможность регистрировать в домах рабочих, вместо сбора «дани» по 5000 рублей в месяц с бригадиров?
7. Почему вывоз контейнеров с участием коменданта дешевле вывоза мусора без его участия?
8. Осталась ли система накидываемых 1000 рублей на территории Роши?
9. Какие меры предпринял комендант, чтобы исключить коррупцию на его участке работы?

Ответы по порядку заданных вопросов:

1. В комендантской службе работают 3 человека – Комендант и 2 его заместителя. График смен утверждается Комендантом ежемесячно на месяц вперед, учитывая предполагаемую загрузку, усиления и праздники. В рабочее время на работе находятся не менее 2-х сотрудников. Должностные обязанности работников Комендантской службы изложены в утвержденном Председателем правления кооператива Положении «о должностных обязанностях работников комендантской службы».

2. В настоящий момент для автотранспорта жителей поселка введена система автоматического считывания информации и открытия шлагбаумов, которая дистанционно, без необходимости открывать окна, считывает метки, идентифицирует их и открывает шлагбаум.
3. Ни один собственник не подал заявление на «автоматическое считывание и заказ пропусков». Выдача пропусков устроена иным образом. Собственники с подтверждающими собственность документами, приходят в комендантскую службу, оплачивают через терминал стоимость меток, верифицируют список своего автотранспорта с гос. номерами и получают необходимое им количество номерных меток.
4. Комендант не занимается вопросами оплаты. Оплата происходит 2-способами – либо через банкомат, либо безналичным переводом средств на субсчет расчетного счета собственника в кооперативе. Оплата иными способами, в том числе и наличными, не производится.
5. Рабочих без патентов на работу в Московской области на территорию не допускают, несмотря на попытки отдельных собственников настаивать на своем праве нарушать Российское законодательство. Эти вопросы, как и предусмотренное за это наказание регулируют КоАП РФ (Статья 18.15. Незаконное привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства) и Федеральный закон "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" N 115-ФЗ. Комендант никогда самостоятельно без приглашения собственника не заходит на частные участки. Сотрудники полиции в рамках своей служебной деятельности, компетенции и прав могут заходить на участки, в том числе и с сотрудниками Комендантской службы. Проверки у магазина Фасоль производятся. Основанием для проверок являются внутренние правила кооператива. Иностранцы граждане, работающие по найму должны пройти процесс регистрации на КПП в присутствии нанимающего их собственника, с предоставлением паспортов, регистраций и патентов (для тех государств, для которых предусмотрены такие документы).
6. Учитывая вышеизложенное, выявление незаконного пребывания (без участия полиции) происходит лишь при «брожении» по поселку вышеозначенных лиц. Возможность регистрации рабочих в домах нанимателей имеется и собственники ее реализуют. Ни один сотрудник комендантской службы не то что

на регулярной ежемесячной основе, но и разово не «взимал» ни с кого «дань».

7. Вывоз контейнеров ТБО «с участием» коменданта обходится дешевле, чем вывоз без его «участия» потому, что нет посредников (рабочих, прорабов или иных лиц), взимающих плату за свои услуги. Однако никто не ограничивает собственников в праве самостоятельно организовывать вывоз ТБО или нанимать для этого фирмы.
8. Системы «накидываемых 1000 рублей на территории Роци» не существует.
9. Коррупция на вверенном участке работы исключена, поскольку все платежи производятся или через банкомат или безналичными платежами.

В заключение, отвлекаясь от опросника «инициативной группы», следует отметить высокую эффективность работы комендантской службы за истекший период. Выявлены и пресечены сотни случаев незаконного нахождения иностранных граждан на территории КИЗ, пресечено совместно с полицией несколько преступлений, ежедневно принимаются и отслеживаются сотни заявок жителей поселка на проезд автомобильного легкового и грузового транспорта, а также спецтехники, контролируется осуществление перегруза с крупногабаритного грузового транспорта на площадке перегруза, осуществляется регулярное патрулирование и объезд территории и т.д.