

Протокол повторного общего собрания Aiandusühistu Višnja
(регистрационный код 80029259)

Дата проведения: 13.06.2026 г.

Место проведения: Narva, Ploomi 2a

Начало собрания - 12-10 , окончание - 13-40

Регистрация участников:

Общее количество собственников - 338

Зарегистрировались 52, члена товарищества, из них 2 представлены по доверенностям. Список участников собрания с их подписями и оригиналы доверенностей прилагаются (Приложение 1)

На основании вышеприведенных данных, а также Ст.21(1), (5) «З-на о Некоммерческих объединениях» и п. 5.7. Устава AÜ Višnja собрание является правомочным. Председатель правления Елена Сергеева предложила проголосовать за открытие общего собрания.

Результаты голосования:

«за» - 52 голоса «против» - 0 «воздержались» - 0

РЕШЕНИЕ: По результатам голосования общее собрание AÜ Višnja открыто

Для ведения собрания предложены следующие кандидатуры:

Председатель ведения собрания – Ирина Андреева

Протоколист – Яна Мартьянова

Ответственный за подсчет голосов – Петр Някк

Других предложений не поступило и на голосование выдвинуты указанные кандидатуры.

Результат голосования:

«за» - 52 «против» - 0 «воздержались» - 0

РЕШЕНИЕ: Предложенные кандидатуры утверждены единогласно.

Утверждение регламента собрания: Председатель собрания предложила следующий регламент: выступления по повестке дня не более 15 мин; прения – 2-3 минуты.

Результат голосования:

«за» - 52 голоса «против» - 0 «воздержались» - 0

РЕШЕНИЕ:

Утвердить выступления по повестке дня не более 15 минут, прения 2-3 минуты

Председатель собрания предлагает сначала заслушать акт ревизионной проверки, затем отчет о работе правления и утвердить повестку дня в следующей редакции:

Повестка дня:

1. Утверждение акта ревизионной проверки деятельности Aiandusühistu Višnja за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.
2. Отчет правления Aiandusühistu Višnja за 2025 год.
3. Утверждение плана финансово-хозяйственной деятельности на 2026 год, в том числе:

Ремонтные работы:

- Чистка канав (работа трактора, обрезка кустов и деревьев)
 - замена аварийного электростолба
 - ремонт внутренних дорог
 - строительство обочины вдоль главной дороги
 - ремонт мостика по ул. Vaarika 14
4. Об использовании общественной земли (утверждение условий договора аренды, границы участков вдоль внутренних дорог)

5. О задолженности по оплате электроэнергии и мерах по усилению контроля показаний счетчиков

Результаты голосования:

«за» - 52 голоса «против» - 0 «воздержались» - 0

РЕШЕНИЕ: Большинством голосов повестка дня утверждена.

Рассмотрение вопросов повестки дня.

**1. Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности
Aiandusühistu Višnja за 2025 год**

Выступила член ревизионной комиссии Ирина Андреева. (Акт проверки приведен в Приложении 2 к настоящему протоколу)

2. Отчет правления Aiandusühistu Višnja за 2025 год.

Председатель правления Елена Сергеева напомнила присутствующим, что с отчетом члены садового товарищества были ознакомлены заблаговременно. Она прокомментировала отдельные позиции отчета. Отчет о работе правления к протоколу прилагается (Приложение 3).

Кроме того, на общем собрании необходимо утвердить расходы, связанные с приведением в порядок дренажных канав в сумме **2 987 евро**. Израсходовать эту сумму позволила востребованная задолженность прошлых периодов и экономия на отдельных видах запланированных работ и выполненных работ. Учитывая форс-мажорные погодные обстоятельства (затопление участков), правлением было принято решение израсходовать эти деньги на очистку дренажных канав.

РЕШЕНИЕ:

Утвердить денежные средства, в сумме 2987 евро, затраченные сверх бюджета 2025 года на очистку канав.

Результат голосования:

«за» - 52 голоса «против» - 0 «воздержались» - 0

Предложение: «Утвердить финансово-хозяйственный отчет правления за 2025 год»

Результат голосования:

«за» - 52 голоса «против» - 0 «воздержались» - 0

Финансово-хозяйственный отчет правления за 2025 год утвержден единогласно.

3.«Утверждение плана финансово-хозяйственной деятельности на 2026 год»

По этому вопросу выступила Елена Сергеева. Она напомнила, что утверждение ежегодного годового плана хозяйственной деятельности садового товарищества является обязательным и его утверждение на общем собрании предусмотрено Законом о некоммерческих объединениях и Уставом АÜ „Višnja”. Члены садового товарищества с проектом плана были ознакомлены заблаговременно. Он был размещен на доске информации и на странице социальной сети ФБ.

Далее были рассмотрены пункты Плана хозяйственной деятельности:

- **Чистка канав (работа трактора, обрезка кустов и деревьев)**

Председатель правления напомнила присутствующим, что процесс механизированной очистки дренажных канав необходимо продолжать. В 2026 году предлагается привести в порядок канавы по ул. Seene и Maasika. Но для выполнения этой работы необходимо выполнить вырубку деревьев и кустарников вдоль канав. Ориентировочная стоимость вышеуказанных указанных работ — 4000 евро.

- замена аварийного электростолба на улице Pirni

По рекомендации ответственного за электроустановку правление предлагает включить работу по замене столба в план 2026 года,

поскольку указанный столб находится в аварийном состоянии. Запланированная стоимость работы - 500 евро

- **Ремонт внутренних дорог (подсыпка и заделка ям, укладка асфальтной крошки)**

Елена Сергеева сообщила, что правление предлагает продолжить работы по ремонту внутренних дорог товарищества. В 2026 году предлагается выполнить ремонт участка дороги от улицы Seene до улицы Vösa (объездная дорога, ведущая к воротам «Октобер»). Данный участок является одной из основных дорог товарищества, поэтому там высокая интенсивность транспортного движения.

Данный участок неоднократно подвергался ямочному ремонту, однако практика показала, что такие работы обеспечивают лишь кратковременный эффект и не решают проблему в долгосрочной перспективе.

С целью улучшения состояния дорожной инфраструктуры, снижения пылеобразования и уменьшения расходов на регулярный ямочный ремонт правление предлагает выполнить ремонт указанного участка дороги с использованием асфальтной крошки, что позволит обеспечить более прочное и долговечное покрытие. Ориентировочная стоимость работы 3600 евро.

- **строительство обочины вдоль главной дороги**

В 2025 году были начаты работы по приведению в порядок отрезка главной дороги от шлагбаума до здания правления. Были вырублены кусты и деревья, мешающие движению пешеходов и транспорта. Правление предлагает продолжить работы по благоустройству этого отрезка дороги, а именно: выровнять обочину, произвести засыпку щебнем и сделать покрытие асфальтной крошкой. Это даст возможность для безопасного прохода пешеходам и велосипедистам, поскольку в

настоящее время при интенсивном движении транспорта пешеходы подвергаются опасности - дорога имеет небольшую ширину. Запланированная стоимость работ около 5 200 евро. Исходя из сложившейся финансовой ситуации, есть вероятность того, что не представится возможным выполнить работу в полном объеме. Правление выносит следующее предложение: разбить выполнение работы по благоустройству обочины вдоль главной дороги на два этапа. Первый этап, участок обочины от здания правления до улицы Sinika, протяженностью около 100 метров будет обустроен в 2026 году. Ввиду недостатка денежных средств второй отрезок обочины переходит в план 2027 года.

Реконструкции мостика у участка Vaarika 14

Елена Сергеева сообщила, что сообщила, что в правление поступило заявление от собственника участка Vaarika 14 с просьбой рассмотреть вопрос реконструкции мостика через дренажную канаву.

Согласно имеющейся информации, в период приватизации земельных участков был изменен порядок подъезда к указанному участку. В связи с этим товариществом ранее рассматривался вопрос об устройстве подъезда через дренажную канаву по улице Vaarika но решение не было найдено. Впоследствии собственник самостоятельно обустроил мостик через канаву для обеспечения доступа к своему участку.

В настоящее время состояние мостика значительно ухудшилось. Правлением был проведен визуальный осмотр объекта, по результатам которого установлено, что существующая конструкция нуждается в реконструкции.

Предложение: Утвердить предложенный правлением план финансово-хозяйственной деятельности на 2026 год

Результат голосования:

«за» - 52 голоса

«против» - 0

«воздержались» - 0

РЕШЕНИЕ: План финансово-хозяйственной деятельности на 2026 год утвержден единогласно

4. Об использовании общественной земли (утверждение условий договора аренды, границы участков вдоль внутренних дорог)

По вопросу использования земель общего пользования на улице Puraviku выступила Елена Сергеева. Она сообщила, что на отдельных участках земли общего пользования, расположенных вдоль улицы Puraviku, на протяжении длительного времени существует фактическое использование территории собственниками прилегающих участков. На указанных территориях размещены хозяйственные постройки, сооружения и иное имущество.

В настоящее время использование данных земельных участков не урегулировано решениями общего собрания и не оформлено договорными отношениями с товариществом.

Правление считает целесообразным урегулировать сложившуюся ситуацию путем заключения договоров аренды (пользования) земли общего пользования с фактическими пользователями. Такой подход позволит установить единые правила использования территории, определить ответственность пользователей за содержание занимаемых участков и создать правовые основания для контроля со стороны товарищества.

В случае принятия соответствующего решения правление подготовит типовой договор аренды (пользования), в котором будут определены права и обязанности сторон, порядок содержания территории, размер платы за использование земли и основания для прекращения договора.

Предложение:

1. Разрешить предоставление в аренду отдельных участков земли общего пользования садового товарищества, расположенных вдоль улицы Puravīku, собственникам прилегающих участков, которые на момент принятия настоящего решения фактически используют данные территории.
2. Уполномочить правление:
 - разработать и утвердить типовую форму договора аренды;
 - заключать договоры аренды на срок до 10 лет с правом продления по соглашению сторон»
 - осуществлять контроль за соблюдением условий договоров;
 - расторгать договоры аренды в одностороннем порядке в случае нарушения условий договора, неуплаты арендной платы либо использования территории не по назначению.
3. Установить, что:
 - заключение договора аренды не влечет возникновения у арендатора права собственности, права постоянного пользования, преимущественного права выкупа либо иных вещных прав на земельный участок;
 - арендуемая территория не может быть отчуждена, передана третьим лицам;
 - смена собственника прилегающего участка не влечет автоматического перехода прав по договору аренды; дальнейшее использование земли подлежит согласованию с правлением и оформлению нового договора;
 - предоставление земельного участка в аренду не является разрешением на строительство новых зданий, сооружений или иных объектов;
 - настоящее решение общего собрания и заключенные на его основании договоры не подтверждают законность ранее

возведенных строений, сооружений или иных объектов, расположенных на арендуемой территории;

- арендатор обязан содержать арендуемый участок в состоянии, которое исключает возникновение опасных ситуаций для окружающих, за исключением произрастающих деревьев;
- Правление вправе в любое время потребовать освобождения земельного участка полностью или частично в случае возникновения необходимости использования данной территории для нужд товарищества, уведомив арендатора не менее чем за 6 месяцев до даты освобождения участка.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Утвердить предложенные правлением условия аренды общественной земли для собственников улицы Puravīku

Результат голосования:

«за» - 50 «против» - 0 «воздержались» - 2

Предложение утверждено

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: установить арендную плату в размере 20% от действующего годового членского взноса за каждый арендуемый участок.

Результат голосования:

«за» - 37 «против» - 7 «воздержались» - 8

Большинством голосов предложение утверждено

По вопросу соблюдения границ земельных участков и обеспечения нормативной ширины внутренних дорог выступила Елена Сергеева.

Она сообщила, что в ходе эксплуатации внутренних дорог товарищества выявлены случаи размещения ограждений, живых изгородей, кустарников и иных объектов в непосредственной близости от проезжей части либо за пределами границ принадлежащих собственникам земельных участков.

По информации правления, на отдельных участках улицы Võsa фактическая ширина проезда существенно уменьшилась по сравнению с предусмотренной проектом шириной дороги. Данное обстоятельство затрудняет движение транспортных средств и создает препятствия для безопасного проезда. В правление регулярно поступают обращения собственников, указывающих на повреждение транспортных средств ветвями кустарников и иной растительности, расположенной вдоль дороги. Кроме того, недостаточная ширина проезда может затруднить движение спасательной техники, автомобилей скорой помощи, коммунальных и иных специальных служб.

В настоящее время ширина проезда на улице Võsa составляет 2,5 метра.

Для садовых товариществ действуют общие правила Строительного кодекса и требования Спасательного департамента, главная цель - обеспечение проезда пожарных машин. Вдоль проездов внутри садового товарищества насаждения не должны сужать дорогу. По правилам пожарная техника должна иметь свободный коридор шириной не менее 3,5 - 4 метров.

В целях обеспечения безопасности дорожного движения, сохранения возможности беспрепятственного проезда всех видов транспорта и соблюдения установленных границ земельных участков правление предлагает провести поэтапную проверку соответствия фактических границ участков документам землеустройства, начав данную работу с улицы Võsa. Просьба к собственникам добровольно проверить границы своих участков и привести ограждения в соответствие с документами.

РЕШЕНИЕ:

1. Поручить правлению провести проверку соблюдения границ земельных участков собственников, расположенных на улице Võsa, на предмет размещения ограждений, насаждений и иных объектов

за пределами принадлежащих им земельных участков. Требование о соблюдении противопожарных мер регламентирует пункт 3.2.4 устава АÜ „Višnja”.

2. По результатам проверки провести работу с собственниками по устранению выявленных нарушений и восстановлению проектной ширины внутренней дороги в целях обеспечения безопасного и беспрепятственного проезда транспортных средств, включая транспорт экстренных и аварийных служб.
3. Установить, что при проведении проверки используются данные земельных планов, кадастровые материалы, сведения geoportal.maaamet.ee и иные официальные источники, содержащие информацию о границах земельных участков.
4. Поручить правлению подготовить предложения по дальнейшей поэтапной проверке соблюдения границ земельных участков на других улицах товарищества.
5. Срок исполнения настоящего решения по улице Võsa установить до 31 августа 2026 года.
6. В случае невыполнения данного решения, уполномочить правление убрать насаждения, мешающие безопасному проезду, используя услуги соответствующих исполнителей подобного рода работ.

7. Результат голосования:

«за» - 50

«против» - 0

«воздержались» - 2

По вопросу использования земли общего пользования и устройства заезда через дренажную канаву у участка Mustika 14 выступила Елена Сергеева.

Елена Сергеева сообщила, что в 2025 году на улице Mustika возник спор относительно конструкции заезда через дренажную канаву у участка Mustika 14.

Собственником участка был обустроен мостик через дренажную канаву на земле общего пользования. Конструкция включает частичную засыпку канавы и укладку трубы для пропуска воды.

В правление поступило коллективное заявление собственников улицы Mustika с просьбой рассмотреть вопрос о соответствии данной конструкции интересам товарищества и обеспечить сохранение нормального функционирования дренажной системы, поскольку уложенная труба находится выше уровня воды в канаве и является препятствием для движения грунтовых и дождевых вод.

Правление рассмотрело данный вопрос и приняло решение разрешить дальнейшее использование существующего заезда при условии надлежащего содержания дренажной канавы. Однако заявители не согласились с данным решением и обратились с заявлением в Департамент городского хозяйства города Нарва.

Согласно полученному ответу, поскольку дренажная канава расположена на земле общего пользования товарищества, решение о порядке использования данной территории относится к компетенции общего собрания.

Правление считает необходимым урегулировать данный вопрос с учетом интересов всех собственников и необходимости обеспечения беспрепятственного отвода поверхностных и дренажных вод.

РЕШЕНИЕ:

1. Признать, что существующая конструкция заезда через дренажную канаву у участка Mustika 14 не была предварительно согласована общим собранием, чем нарушен пункт 4.7 устава АÜ „Višnja”.
2. Обязать собственника участка Mustika 14 до 31 июля 2026 года за свой счет изменить конструкцию существующего заезда через

дренажную канаву таким образом, чтобы она не препятствовала выполнению дренажной канавой своих функций по отводу воды.

3. Разрешить собственнику участка Mustika 14 дальнейшее использование заезда через дренажную канаву после выполнения требований настоящего решения.
4. Поручить правлению осуществить контроль за исполнением настоящего решения и при необходимости согласовать с собственником техническое решение по обустройству заезда.

Результат голосования:

«за» - 51 «против» - 0 «воздержались» - 1

5. О задолженности по оплате электроэнергии и мерах по усилению контроля показаний счетчиков

Председатель правления Елена Сергеева напомнила членам садового товарищества, что проблема с оплатой электроэнергии существует много лет. По состоянию на 31 декабря 2025 года задолженность собственников по оплате электроэнергии составляла около 6000 евро. Хотелось бы напомнить, что садовое товарищество не является поставщиком электроэнергии. Это означает, что правление обязано своевременно и в полном объеме оплачивать выставленные счета независимо от того, внесли ли все собственники оплату за фактически потребленную ими электроэнергию.

К сожалению, в настоящее время часть собственников оплачивает электроэнергию нерегулярно: с задержкой в несколько месяцев, а иногда и более длительный срок. В результате возникает ситуация, когда товарищество вынуждено оплачивать потребленную отдельными собственниками электроэнергию за счет денежных средств, предназначенных для других целей.

Если задолженность по оплате электроэнергии не будет погашена в ближайшее время, это может существенно осложнить текущую хозяйственную деятельность товарищества.

РЕШЕНИЕ:

1. Поручить членам правления провести проверку показаний приборов учета электроэнергии у собственников участков.
2. При необходимости, напомнить, собственникам, что на основании решения общего собрания от 07.06.2025 года при наличии задолженности по оплате электроэнергии свыше 50 евро собственнику направляется уведомление о возможном прекращении предоставления услуги электроснабжения в установленном порядке.

Результат голосования:

«за» - 51 «против» - 0 «воздержались» - 1

На этом повестка дня исчерпана. Собрание объявляется закрытым

Председатель собрания:

Протоколист:

Ирина Андреева

Яна Мартьянова

Протокол составлен на 14 страницах с приложениями.

Приложения являются неотъемлемой частью настоящего протокола.