

ВЫПИСКА
из Протокола № 58
общего собрания членов ТСН «Рыбак-6»
от 10 сентября 2022 г.

Время проведения:
 Начало - 10:00
 Окончание -12:30

Всего членов ТСН - 105 человек.
На собрании присутствовали – 70 членов ТСН (лично),
Кворум (70 %) имеется. (Явочный лист прилагается).
 Место проведения Общего собрания – территория ТСН, г. Севастополь.

Повестка дня.

1. Рассмотрение заявлений. Принятие в члены Товарищества.
2. Отчет председателя ревизионной комиссии о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности за 2021-2022годы. Отчет бухгалтера-кассира по выполнению приходно-расходной сметы за 2021-2022годы.
3. Доклад председателя ТСН по состоянию дел.
4. Решение вопроса о переходе на прямые платежи с «Севэнергосбытом».
5. Решение вопроса о переходе земель Товарищества на индивидуальное жилищное строительство.
6. Выборы членов правления Товарищества.

Кто за представленную повестку дня, просьба голосовать.

Голосование: Против – 4. Воздержавшихся - нет. За – 66.

Регламент времени – 10 минут на выступления.

Голосование: Против – 4. Воздержавшихся - нет. За – 64.

Для ведения собрания необходимо избрать:

Председатель собрания – Цалко А.П.

Секретарь собрания – Сугак М.С.

Члены счетной комиссии: Павловская О.

Голуб Т._

Усова В.

Голосование: Против – нет. Воздержавшихся - нет. За – единогласно.

Пятый вопрос собрания. Решение вопроса о переходе земель Товарищества на индивидуальное жилищное строительство.

С докладом по существу вопроса выступил Председатель Товарищества:

На общем собрании 07.05.22г. был поднят вопрос о переходе Товарищества в ИЖС.

Было принято решение - Председателю ТСН «Рыбак-6» начать процедуру обращения в Государственные органы по порядку изменения категории земель с вида разрешенного использования земельных участков «Ведение садоводства» на вид разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства».

22 июня в ходе публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) застройки города Севастополя в Доме Культуры Рыбаков директору Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя Председателем ТСН «Рыбак-6» было дано одно предложение и задан один вопрос:

1. Исключить из границ санитарно-защитных зон: "Мормехсервис" (ремонт судов), ЗАО "Морстрой", завод по производству облицовочных материалов территорию Товарищества собственников недвижимости "Рыбак-6" в его границах.
2. Каким образом можно изменить для территории ТСН "Рыбак-6" зону землепользования Ж-1 (Ведение садоводства) на зону Ж-2 (Для индивидуального жилищного строительства)

В опубликованном 5 сентября 2022г. заключении о результатах публичных слушаний нам дан ответ

По первому предложению:

Санитарно-защитные зоны в силу ст. 105 Земельного кодекса РФ являются одним из видов зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

В соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы ЗОУИТ в обязательном порядке отображаются на карте градостроительного зонирования или на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки. и отображены на карте ЗОУИТ, где разработчиками отражены не только зоны, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), но и нормативные.

ЗОУИТ правилами землепользования и застройки не устанавливаются, на соответствующей карте отображаются их нормативные или внесенные в ЕГРН границы, а перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон, определяется положением в отношении каждого вида ЗОУИТ.

Установление, изменение, прекращение существования ЗОУИТ является основанием для внесения изменений в ПЗЗ путем их уточнения при поступлении соответствующих сведений от органов, уполномоченных на установление ЗОУИТ, либо от органа регистрации прав.

Отдельной 7 процедуры для внесения изменений в ПЗЗ в данном случае не требуется. Учитывая важный информационный характер карты, Комиссией рекомендовано отразить на ней установленные нормативно, но не внесенные в ЕГРН ЗОУИТ, с учетом проведения разработчиком дополнительного анализа действующих объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека.

По второму вопросу:

*В случае предоставления в адрес Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя до 15.09.2022 решения общего собрания собственников земельных участков о готовности за собственные средства разработать, утвердить документацию по планировке территории улично-дорожной сети (проезды, улицы) в отношении всей территории ТСН, а также осуществить все необходимые работы, в Правилах землепользования и застройки будет предусмотрена отдельная территориальная зона Ж2.1.1, в основных ВРИ которой будет присутствовать ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), при этом использование данного ВРИ возможно только после утверждения документации по планировке территории улично-дорожной сети (проезды, улицы) в отношении всей территории ТСН (в таблице ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) указывается со знаком * и пояснением – только при наличии утвержденной ДПТ УДС)*

Нашему Товариществу в отличие от других Товариществ оплачивать подготовку документации по планировке территории улично-дорожной сети (*Подготовка которой сейчас стоит порядка 500 000 рублей*) не нужно.

У нас уже готов Проект межевания территории нашего Товарищества направлен в Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя 27.08.2022 для рассмотрения и согласования.

В Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя подготовлено письмо:

Информируем Вас о решении общего собрания собственников земельных участков Товарищества собственников недвижимости «Рыбак-6» по вопросу готовности за собственные средства разработать документацию по планировке территории улично-дорожной сети (далее – ДПТ УДС) в отношении всей территории указанной организации, с целью установления отдельной территориальной зоны Ж-2.1.1, в основных ВРИ (виде разрешенного использования земельного участка) которой будет присутствовать ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

Принимаем во внимание, что использование данного ВРИ будет возможно только после утверждения ДПТ УДС в отношении всей территории указанной организации.

Дополнительно сообщаем, что нами разработан проект межевания территории Товарищества собственников недвижимости «Рыбак-6», в котором предусмотрены нормативные проезды и т.д. Данный проект межевания утвержден протоколом общего собрания ТСН «Рыбак» - 6 №55 от 07.05.2022.

Проект межевания направлен в Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя 27.08.2022 для рассмотрения и согласования.

Предложение:

1. Подтвердить готовность за собственные средства разработать, утвердить документацию по планировке территории улично-дорожной сети (проезды, улицы) в отношении всей территории ТСН, с целью установления отдельной территориальной зоны Ж-2.1.1,.
2. Председателю ТСН "Рыбак-6" в срок до 15.09. 2022 года подготовить Выписку из протокола собрания и отправить с письмом в Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Решение:

1. Собрание подтверждает готовность за собственные средства разработать, утвердить документацию по планировке территории улично-дорожной сети (проезды, улицы) в отношении всей территории ТСН, с целью установления отдельной территориальной зоны Ж-2.1.1,.
2. Председателю ТСН "Рыбак-6" в срок до 15.09. 2022 года подготовить Выписку из протокола собрания и отправить с письмом в Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Голосование: Против – 5. Воздержавшихся - нет. За – 65. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

Выписка верна.

Председатель ТСН «Рыбак-6»



Цалко Александр Петрович