

Информационно-разъяснительное письмо
к собранию 20.04.2024 владельцев земельных участков/жителей

КП «Европейский квартал»

Уважаемые соседи, данное письмо носит исключительно информационный характер, с целью обеспечения возможности каждого жителя оценить сложившуюся ситуацию в КП «Европейский квартал» (далее - ЕК) по состоянию на 20.04.2024 года.

Справочно основные моменты:

- Все земли в нашем «ЕК» приобретённые собственниками имеют форму ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)- это один из видов разрешенного использования земли. Данная форма дает право собственнику построить на своем участке дом, оформить его, получить адрес и прописаться для ПМЖ (постоянное место жительства). Основные нормы регулирующие права ИЖС пописаны в Гражданском и Жилищном кодексах.
- ТСН - Товарищество собственников недвижимости создается с целью: совместного содержания **общего имущества** и распоряжения им; заключения договоров по обслуживанию общей территории; упрощенного взаимодействия между собой, с органами местной власти и другими структурами.

Условия создания –

1. Коллективное объединение не менее трех учредителей из собственников недвижимости в нашем «ЕК»;
 2. Это некоммерческая организация, члены ТСН не могут извлекать выгоду из объединения;
 3. Важно, чтобы владельцев недвижимости объединяло **общее имущество**;
 4. Вступление в товарищество является добровольным, владельцы недвижимости могут в любое время вступить в ТСН или выйти из него;
 5. **!! Важно. а) Регламентируется ГК РФ глава 5. б) Применимо как форма товарищества для нашего посёлка.**
- СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество) — одна из форм ТСН - объединение собственников садовых земельных участков с видом разрешенного использования «ведение садоводства». На территории СНТ можно возводить садовые дома, хозяйственные постройки (сарай, бани, теплицы, навесы, колодцы) и выращивать сельхозкультуры для собственных нужд.

Условия создания – из жителей 1 председатель + минимум 7 человек (7 учредителей).

!! Важно а) Регламентируется 217-ФЗ. б) Не может быть применена как форма товарищества для нашего посёлка.

- УК (управляющая компания) / нанимаемая коммерческая организация ООО (Общество с ограниченной ответственностью), с которыми, созданное товарищество может заключать договора, для централизованного оказания услуг по содержанию и обслуживанию. **!! Важно. Любая коммерческая организация создается с целью извлечения прибыли.**

- ЗОП (земли общего пользования) – земли, которыми собственники совместно владеют и используют.
- ОИ (общее имущество) - это дороги, беседки, помещение КПП, иногда — водопроводные и канализационные сети, газопроводы, линии электропередачи, которыми собственники совместно владеют и используют.
- Дополнительная информация:
 1. Дороги ЕК – официально отсутствуют!!! Земли, на которых они расположены, и по которым мы ездим, находятся в собственности физических лиц, так же, как и наши участки, являются участками ИЖС – принадлежат Капустину И.Н. (верхняя часть к лесу 2-ой очереди) и Шалимову В. (основная часть – от въездной группы 1-ой очереди + большая часть 2-я очередь). При необходимости план имеется. (далее – земли под «дороги»).
 2. ВЗУ (водозаборное устройство) – является собственностью Капустина И.Н., в т.ч. земельный участок, на котором находится ВЗУ.
 3. Детская площадка, офис продаж – находятся на земельных участках, принадлежащих Капустину И.Н.
 4. КПП, слагбаум, домик - принадлежат Капустину И.Н.
 5. Круг – частное физ. лицо.

Предложение Капустина И.Н.

А) В феврале 2024 с инициативной группой жителей «ЕК» была проведена встреча (запись имеется), на которой Капустин И.Н., с привлечением стороннего юриста, вышел со следующим предложением (кратко):

1. Оперативно объединиться всем присутствующим и создать СНТ (1 председатель+ 7 жителей). Капустин И.Н., как собственник, земли под «дороги» и др. имущества готов так же вступить в СНТ.
2. Оперативно подготовить Устав, открыть расчетный счет и пригласить жителей «ЕК» добровольно вступить в СНТ, остальные автоматически также окажутся в зоне СНТ.
3. СНТ взять в аренду дорогу у Капустина И.Н.
4. СНТ заключить договор с УК, которой владеет Капустин И.Н., для обслуживания ЕК.
5. Установить обязательные платежи.
6. Обязать всех жителей платить, на неплательщиков подавать в суд, на взыскание задолженности.

Аргументы и обоснования со стороны Капустина И.Н. и юриста

На примере СНТ «Сумароково-2» юристом было представлено, что проводимые ими мероприятия (в том числе подача в суд) обеспечили условия, при которых все жители стали платить членские взносы. **217-ФЗ** позволяет взыскивать платежи, со всех собственников находящихся в пределах территории СНТ.

1. Капустин И.Н., выкупив на торгах земли под «дороги» не готов платить за них налоги.
2. Расходы по обслуживанию «ЕК» у Капустина И.Н. превышают доходы, и он не готов дальше его обслуживать.

3. Если жители не организуют товарищество и не заключат договор с предлагаемым УК, то он отключит жителям воду, освещение второй очереди, продаст земельные участки под детской площадкой, офисом продаж и ВЗУ, а земли под «дороги» передаст в администрацию.
4. Если в СНТ вступит менее 100 человек, то ему это не интересно, и он уйдет из ЕК.

Реакция инициативной группы:

1. Приведены аргументы, что СНТ для «ЕК» не подходит.
2. Обязать всех жителей вступать в товарищество и платить взносы в утвержденном членами ТСН размере не имеют право.
3. Планируемые действия, в случае отказа, являются провокацией.
4. Предложили Капустину И.Н. передать земли под «дороги» в администрацию.
5. Взяли время подумать над предложением и подготовить по нему список вопросов.

Б) В марте 2024 года с инициативной группой жителей ЕК была проведена вторая встреча (запись имеется) с Капустиным И.Н. (сторонний юрист был дистанционно), на которой:

1. Инициативной группой был представлен список вопросов по представленному предложению на 1-ой встрече.
2. Инициативной группой было донесено несогласие с вариантом СНТ.
3. Объявлено, что вариант с ТСН может быть рассмотрен, но не понятно на базе какого общего имущества или ЗОП.
4. Бурно обсуждался вопрос о перечне и стоимости услуг, предлагаемых Капустиным И.Н., при условии заключения с его УК договора на обслуживание.
5. Проговорили, что за долги по обязательствам обеспечить жителям ЕК центральную канализацию/воду возникает требование о передаче жителям детской площадки, ВЗУ.
6. Капустин И.Н. сказал, что если мы не согласны, то с 01.05.2024 прекращает обслуживание и передает земельные участки, на которых расположена дорога.
7. Капустиным И.Н. было объявлено, что земельный налог по земле под «дорогу», по окончанию 2024 года составит порядка 500 млн руб., т.е. ему не выгодно её держать.
8. Капустин И.Н. представит смету расходов, которую мы сможем проанализировать (Получена 12.04.2024- см. Приложение к данному письму).

Выводы по встречам с Капустиным И.Н. и итог анализа полученной сметы:

1. Предлагаемая схема СНТ – не применима. (на землях ИЖС это не применимо)
2. Создание ТСН возможно к рассмотрению, но цель Капустина И.Н. –переложить возникшие обязательства по земельным налогам на жителей ЕК.
3. Смета совершенно не адекватна.
4. Цель встреч Капустина И.Н. – это на базе созданного товарищества (не важно какого) получить управление «ЕК» и извлечь прибыль для своей УК. (да он этого и не скрывал).
5. Капустин И.Н. не готов передавать/продать «общее» имущество жильцам ЕК.

Со стороны инициативной группы просматриваемые варианты решения вопроса по развитию «ЕК», с целью возможности обеспечения централизованного обслуживания, решения текущих вопросов/проблем жителей ЕК и выводы:

Вариант 1 Принимаем позицию ожидания

- ✓ Ждем, когда владельцы земельных участков ИЖС, на которых расположены земли под «дороги» (Капустин И.Н. и Шалимов В.), которые фактически для жителей ЕК являются ЗОП, будут переданы в администрацию, учитывая, что при приобретении дорог собственники вынуждены платить большой земельный налог.
- ✓ Ждем, действий со стороны гос. служб.
- ✓ Жизнедеятельность ЕК поддерживается собственными силами, путем спонтанного сбора денежных средств на нужды и непредвиденные случаи. (Примеры : чистка снега, КПП, ремонт дорог и т.д).

Риски и возникающие сложности при выборе Варианта 1:

- Действия собственников по дорогам и другому имуществу не известна и может по факту так и НЕ передаться в муниципалитет, а, например, продана другим физическим лицам.
- Риск отключения водоснабжения, освещения 2-ой линии, а также прекращения оказания работ по обслуживанию, если конечно на данный момент Капустин ещё хоть что-то делает в нашем посёлке.
- Риск продажи земель детской площадки, ВЗУ и др. имущества.
- Поиски решения возникающих вопросов исключительно возлагаются на добровольцев, в том числе по сбору денежных средств с жителей.
- Безучастие жителей

Вариант 2 Принимаем предложение Капустина И.Н.

- ✓ Плюсом является то, что у Капустина И.Н. есть организованная УК, готовая обслуживать ЕК.
- !!! ТСН не может быть создано без общего имущества.
- Минус, то что Капустин И.Н. не согласен с тем, что ТСН может выбрать другую УК.
- Минус, то что при выборе его УК представлены высокие ставки по обслуживанию (см. смету) и при согласии менее 100 человек И.Н.Капустин не готов принять на себя расходы. При согласии до 100 человек – ежемесячный платеж составит 10-15 тыс. руб., при согласии 300 человек – 4 тыс. руб.
- Минус, то что земли под «дороги» остаются в частном владении Капустина И.Н. и на жителей возлагается бремя оплаты земельного налога.

- Минус, что при таких условиях минимальное количество людей согласно и !!! оплата по договору с УК в полном объеме ложится на вступивших в ТСН.
- Минус, то что договором с УК будет определен общий перечень услуг, предоставляемых УК, но по факту если они будут выполнены в полном объеме, а жители перечислят НЕ в полном объеме, то за ТСН остается задолженность, которую необходимо будет кому-то собрать с жителей. Кроме этого не ясно, какие из работ будут УК выполняться в первую очередь. (Например, платежи не поступили в полном объеме - при этом условии навряд ли будут выполнены какие-либо работы в ЕК, а полученные денежные средства будут направлены за аренду дорог и налоги, потому-то для УК первоочередным является покрытие собственных нужд).
- Требуется активное участие со стороны жителей, обеспечивающих контроль

Вариант 3 Жители берут в руки самостоятельно управлять деятельностью ЕК с возможностью в последующем вносить изменения.

В целом вариант с созданием ТСН просматривается как перспективный, т.к. это исключительно некоммерческая организация и создаётся она для благ, удобств ЕК и исключительно на добровольных началах. Однако, есть «подводные камни», которые в настоящее время сложно решаемы. А именно:

- ✓ При создании ТСН необходимо наличие общего имущества, в целях управления коим и создаётся ТСН - у нас такового нет.
 - Можно рассмотреть для этой цели вариант выкупа у собственников (Капустина или Шалимова) в совместную общую долевую собственность имущества, оформленную на любых из жителей, но не менее 3-х человек. При этом:
 - Капустин И.Н. - не готов продавать/передавать именно жителям, а только ТСН и обязательным договором с его УК, что и сказал на собрании 13.04.2024.
 - Шалимов В. – проведена первая встреча, он выразил готовность пойти на уступки жителям, но пока до конца не ясно, что и на каких условиях он будет готов продать/передать.
 - Частное лицо – совместный долевой выкуп жителями (например, круга).
- ✓ В случае создания ТСН жители добровольно могут вступать в него и объединяться для решения вопросов.
- ✓ Самостоятельный выбор членов ТСН с кем заключать договор на обслуживание (это может быть подбор УК, ООО. Может быть перевод на централизованное обслуживание, может быть выполнение точечных работ, в том числе с частными лицами, самозанятыми или через заключение договоров ГПХ –гражданско-правового характера).
- Риск. Активность жителей обязательна.

- Риск. Нужны управляющий / председатель, юристы, экономисты, бухгалтер, активисты, и т.д. для самостоятельного подбора, сбора, ведения, организации работ и т.д.
- Риск Отсутствие у людей времени.

Предлагаем внимательно изучить материал. При необходимости рады будем в индивидуальном порядке предоставить уточняющую информацию. Позднее вам будет предложено пройти опрос, по результатам которого мы сможем оценить готовность жителей принимать участие в развитие нашего ЕК.

Так же мы рады присоединению к инициативной группе всех небезразличных и готовых совместными усилиями проводить работы по благоустройству нашего КП «Европейский квартал».

С уважением,

Инициативная группа

Валерия тел. +7(909)150-10-47 (Участок 142)

Фаркат тел. +7(999) 111-51-65 (Участок 192)

Александр тел. +7(926)273-71-66 (Участок 92)

Борис тел. +7(977)415-13-77 (Участок 148)

Олег тел. +7(964)643-35-00 (Участок 30)

Олеся тел. +7(929)623-85-26 (Участок 102)

Анжелика тел. +7(905)761-94-90 (Участок 99)

Олеся тел. +7(926)244-44-19 (Участок 164)

Татьяна тел. +7(928)161-77-74 (Участок 195)