

Собственникам нежилых помещений
(г. Москва, Рязанский проспект, д.75 корп.4)

31.03.2021 № 76-34/17

Уважаемые собственники,

ОАО «В/О «Авиаэкспорт» внимательно рассмотрело результаты переговоров собственников недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д.75 корп.4 и по существу вопросов, вынесенных на обсуждение, считает необходимым обратить внимание на следующее:

1. О создании товарищества собственников недвижимости

1.1. В соответствии со ст.123.1 Гражданского кодекса РФ товарищества собственников недвижимости относятся к некоммерческим корпоративным организациям. Такие некоммерческие корпоративные организации не преследует цели извлечения прибыли и не распределяют полученную прибыль между участниками. Представляется, что обсуждаемый в ходе проведения собрания собственников вопрос об оплате за счет дохода, вырученного от использования общего имущества, платежей по аренде земельного участка в интересах всех собственников недвижимого имущества в здании может быть рассмотрен как распределение прибыли между членами некоммерческой корпоративной организации, что противоречит целям создания такой организации.

Кроме того, в целях извлечения дохода такое общее имущество должно быть закреплено за некоммерческой организацией и некоммерческая организация должна быть участником договора аренды земельного участка от 16.02.2004 № М-04-025873.

Создание ТСН потребует регистрации ТСН в налоговых органах, избрание органов управления ТСН, подготовку бухгалтерской и финансовой отчетности, получение юридического адреса, заключение договора аренды помещения по месту нахождения единоличного исполнительного органа, оплату электричества, отопления, расходов по содержанию здания, если помещение ТСН будет арендовано по адресу: Рязанский проспект д.75 корп.4., а также ряд других расходов как единовременного, так и постоянного характера.

1.2. Владение пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, в соответствии со ст.253 ГК РФ осуществляется на основании соглашения, заключенного между всеми участниками совместной собственности.

В случае проведения собрания собственников и недостижения согласия между всеми участниками совместной собственности о порядке использования совместной собственности могут возникнуть конфликтные ситуации между сособственниками.

В связи с изложенным, проведение общего собрания собственников помещений с повесткой дня о создании ТСН, в настоящее время представляется нам преждевременным. Вопрос создания ТСН нуждается в дальнейшей тщательной юридической и финансовой проработке.

1.3. Более перспективным, по нашему мнению, является обсуждение договора, заключаемого между всеми собственниками по вопросу использования общего совместного имущества и поручение одному из них работу по сдаче в аренду мест общего

пользования и получение оплаты в интересах всех собственников. Безусловно, такому собственнику за счет вырученных средств должна быть произведена компенсация его трудовых затрат на исполнение договора.

2. Об оплате аренды земельного участка

Учитывая неопределенную позицию, занятую наследниками ООО «ТПК «Фортуна Э», по вопросу вхождения в наследство для собственников помещений, расположенных в здании (1 и 2 башни), наиболее рациональным представляется оформление дополнительных соглашений к ранее заключенному договору аренды земельного участка с кадастровым номером № 77:04:0200:8044.

Полагаем, что в случае отказа Генерального директора ООО «ТПК «Фортуна Э» от оказания необходимого содействия в оформлении дополнительных соглашений вопрос о понуждении ООО «ТПК «Фортуна Э» может быть вынесен на рассмотрение суда с привлечением к участию в деле Департамента городского имущества города Москвы.

3. О погашении задолженности по аренде земельного участка

Установление фактического срока исполнения ООО «ТПК «Фортуна Э» обязательств по договору от 16.02.2004 № М-04-025873 в части оплаты аренды земельного участка отвечает интересам всех собственников.

В этой связи необходимо получить, разыскать копии платежных поручений об оплате ООО «ТПК «Фортуна Э» платы за аренду земельного участка и предоставить копии указанных платежных поручений всем собственникам нежилых помещений в здании.

Учитывая, что землепользование в Москве является платным, а общие сроки исковой давности, установленные ст.196 ГК РФ, составляют три года, общая позиция собственников нежилых помещений по вопросу оплаты задолженности за аренду земельного участка в переговорах с Департаментом городского имущества города Москвы может состоять в признании задолженности по оплате арендной платы за землю за период 2018-2020 годов.

В оставшейся части (иных временных периодах) обязательства по оплате арендной платы за землю лежат целиком и полностью на ООО «Фортуна Э» или подлежат списанию Департаментом городского имущества города Москвы в связи с невозможностью их взыскания.

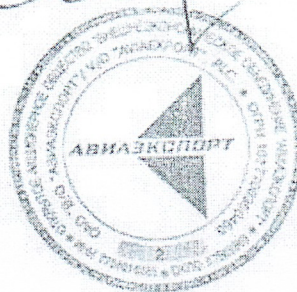
При рассмотрении вышеизложенной позиции ОАО «В/О «Авиаэкспорт» просим учесть, что данная позиция сформирована с учетом той информации, которой обладает Объединение на момент подготовки настоящего письма, и она может меняться с учетом фактических обстоятельств, действий собственников нежилых помещений и судебной практики, формирующейся по данному вопросу.

С уважением,

Генеральный директор

В.Х. Нешков

Исп. Д.В. Павлов
Тел. (495) 737-31-19, (903) 779-49-42



Д.В. Павлов