



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

05.04.2021 № 76-34/18

Уважаемые собственники,

В целях организации и проведения общего собрания собственников нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д.75 корп.4, придания легитимного характера указанному собранию, ОАО «В/О «Авиаэкспорт» считает необходимым обратить внимание на следующие вопросы:

1. Порядок проведения собрания и оформления его результатов установлен ст. ст. 181.1-181.5 Гражданского кодекса РФ.

Каждому из собственников нежилого помещения должно быть направлено уведомление о дате и времени проведения собрания, а также времени начала регистрации участников собрания.

Представляется, что такое уведомление должно быть направлено минимум за 10 рабочих дней до предполагаемой даты проведения собрания.

При регистрации участников собрания:

- физические лица собственники должны будут предъявить паспорт;
- лица, представители физических лиц собственников, должны будут предъявить нотариально удостоверенную доверенность на участие в общем собрании собственников и паспорт;
- представители юридических лиц, доверенность, подписанную единоличным исполнительным органом юридического лица, заверенную печатью юридического лица и паспорт.

2. Повестка дня общего собрания собственников должна/может включать следующие вопросы:

- А) Выборы председателя и секретаря собрания;
- Б) Избрание счетной комиссии;
- В) Определение порядка подсчета голосов (порядка голосования по вопросам повестки дня) на общем собрании участников;

При определении порядка подсчета голосов возможны две ситуации:

- каждый из собственников, участвующих в собрании, обладает одним голосом, исходя из того, что «право собственности» каждого и всех собственников одинаково.
- количество голосов каждого собственника определяется количеством кв. метров принадлежащего ему нежилого помещения. Например, у ОАО «В/О «Авиаэкспорт» в таком случае будет 510 голосов. В случае принятия данного варианта необходимо заготовить таблички с указанием на них количества голосов, чтобы счетной комиссии было удобно осуществлять подсчет голосов и раздать указанные таблички при регистрации участников собрания собственников.

Г) О создании товарищества собственников недвижимого имущества.

В случае включения указанного вопроса в повестку дня необходимо не только подготовить проект устава ТСН и дать его для предварительного ознакомления всем

сособственникам, а также получить их мнения и предложения, но также обсудить и вынести на рассмотрение собрания вопрос о формировании органов ТСН (Правление и Председатель Правления), и вопрос о Смете расходов на содержание ТСН.

Д) О порядке использования общего имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д.75 корп.4, общей площадью 1 015, 3 кв.м., кадастровый номер 77:04:0002008:4358, общей площадью 57,2 кв. м., кадастровый номер 77:04:0002008:4361, общей площадью 21,1 кв.м., кадастровый номер 77:04:0002008:4347 право общей долевой собственности на которое установлено решением Арбитражного суда г. Москвы от 21.01.2021 по делу № А 40-164464/20.

По итогам общего собрания собственников необходимо оформить Протокол Счетной комиссии и Протокол общего собрания.

Собственникам необходимо будет договориться и отразить это в решении собрания о том, как Протоколы общего собрания и счетной комиссии будут им переданы (возможна передача указанные документы по электронным каналам связи в виде сканированных копий, которые каждый из собственников сможет распечатать).

3. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 21.01.2021 по делу № А 40-164464/20 за всеми собственниками здания признано право общей долевой собственности на нежилые помещения общей площадью 1 093,6 кв. м.

Согласно ст. 246 и 247 ГК РФ распоряжение, а также владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Между всеми сособственниками нежилых помещений должно быть достигнуто единое согласие о порядке использования общего долевого имущества.

4. В целях минимизации расходов, связанных с управление общим имуществом, ОАО «В/О «Авиаэкспорт» предлагает рассмотреть возможность заключения всеми собственниками единого агентского договора с одним из сособственников нежилого помещения непосредственно находящимся по адресу: Рязанский проспект 75, корп.4.

Агент – собственник нежилого помещения, реально находящийся и использующий по прямому назначению принадлежащее ему нежилое помещение.

Принципал – все другие сособственники нежилых помещений, расположенных в вышеуказанном здании.

Договор будет заключен с множественностью лиц на стороне Принципала.

Предметом такого договора может быть осуществление Агентом юридических и фактических действий, связанных с использованием общего долевого имущества в интересах принципала (всех остальных сособственников).

Обязанностями Агента по такому договору могут следующие фактические и юридические действия, которые Агент осуществляет от своего имени:

- при исполнении настоящего Договора действовать исключительно в интересах Принципала, не допускать конфликта своих интересов с интересами Принципала;
- сдавать в аренду общее имущество;
- обеспечивать осуществлении техническое обслуживание, необходимый текущий ремонт, общего имущества;
- организовать уборку прилегающей к зданию территории, своевременный вывоз мусора;
- получать денежные средства по заключенным договорам аренды общего имущества;
- вести учет на отдельном счете поступивших денежных средств за аренду общего имущества, и уплаченных денежных средств за обслуживание общего имущества;
- предоставлять Принципалу один раз в полгода отчет о расходовании средств, вырученных от сдачи в аренду общего имущества и направленных на поддержание

общего имущества в исправном техническом и коммерческом состоянии Первый раз такой отчет предоставляется Агентом не позднее 01 октября 2021 года.;

- передавать в соответствующие ресурсоснабжающие организации показания общедомовых приборов учета;

- вести переговоры с ПАО «Мосэнергосбыт», ПАО «Мосводоканал», ПАО «Мосводосток», их территориальными подразделениями по вопросам заключения, изменения, продления и расторжения действующих договоров на поставку тепла, электроэнергии, водоснабжения.

Данный перечень не является исчерпывающим. В ходе обсуждения условий договора, собственниками нежилых помещений могут быть предложены дополнительные обязанности Агента, исходя из их опыта эксплуатации принадлежащих им нежилых помещений.

За оказанные Агентом услуги все остальные собственники выплачивают Агенту вознаграждение. Такое вознаграждение Агент мог бы удерживать из поступающих сумм, вырученных от сдачи в аренду общего имущества. Собственник, осуществляющий указанную работу, мог бы выплачивать соответствующие стимулирующие выплаты работникам за увеличение объема работ.

В случае необходимости собственники могут выдать Принциалу доверенности на представление их интересов.

5. В настоящее время между каждым из собственников и ООО «Мост 2002» заключены договоры:

- на эксплуатацию и обслуживание нежилого фонда;
- агентский договор.

В соответствии с первым договором ООО «Мост 2002» осуществляет работы по техническому обслуживанию инженерных систем и эксплуатации здания.

В соответствии с агентским (вторым) договором ООО «Мост 2002» заключает договоры с энергоснабжающими и обслуживающими организациями, переоформляет и рассылает собственникам счета за потребленное тепло, воду, электроэнергию, собирает от собственников денежные средства и расплачивается с энергоснабжающими организациями.

По обоим договорам ООО «Мост 2002» получает вознаграждение.

Согласится ли ТСН или собственник, который в будущем будет осуществлять управление общим имуществом, взять на себя и эту работу?

В случае положительного решения у собственников будет экономия на расходах по содержанию здания. В случае отрицательного ответа – каждый из собственников будет нести помимо расходов, связанных с уплатой вознаграждения ООО «Мост 2002», расходы по содержанию ТСН и их общего имущества.

С учетом мнения собственников, в данной ситуации возможно проведение переговоров и заключения единого договора на новых условиях от имени всех собственников с ООО «Мост 2002» с уменьшением расходов на содержание здания.

С уважением,

Заместитель Генерального директора

А.В. Городничев



Исп. Павлов Д.В.
Тел. (495) 737-31-19