



Товарищество собственников жилья «Удальцова 69, 77»

119454 Москва, улица Удальцова, дом 69, пом. правления

(499)402-80-00, e-mail udalcova6977@mail.ru

ТСЖ "Удальцова 69, 77"  
Иск. № 01  
от 09.01 2024 г.

Уважаемые собственники!

В пятой части пояснений даны ответы на вопрос №3 о членах ТСЖ об отсутствии у членов ТСЖ и жителей достоверной информации по общедолевому имуществу и получаемому доходу по нему, о потенциале увеличения такого дохода, заданный на встрече Мазо Е., Егорова А. с Томилиной Е., состоявшейся 12.12.2023г. и изложенные в «Тезисах».

### ВОПРОС №3

В «Тезисах» Мазо Е. и Егорова А. не изложены пояснения Томилиной Е., данные на встрече:

**1) Утверждение об отсутствии у членов ТСЖ и жителей достоверной информации по общедолевому имуществу является ложным.**

Перечень общедолевого имущества был утвержден на общем собрании собственников оформленного протоколом от 15.07.2009г.: «утвердить состав общего имущества многоквартирных домов № 69 и № 77 по ул. Удальцова в г. Москве» (вопрос №4).

Перечень общедомового имущества каждого дома размещен на сайте ТСЖ «Удальцова 69,77».

Состав общедолевого имущества на инвестиционном объекте по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, дом 77 описан в Акте о частичной реализации проекта от 11.08.2008г. на основании выписки из технического паспорта на здание ТБТИ «Западное-2» г. Москвы дело № 2548/52 от 07.09.2007г. по состоянию на 02.08.2006 г., экспликации от 14.09.2007г. по состоянию на 07.06.2006г. 0.08.2006г., 26.02.2007г., поэтажные планы от 22.12.2005г., 05.03.2007г., 24.09.2007г. по состоянию на 02.08.2005г., 02.08.2006г., 14.02.2007г.

Состав общедолевого имущества на инвестиционном объекте по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, дом 69 описан в Акте о частичной реализации проекта от 12.02.2009г. на основании материалов ТБТИ «Западное-2» г. Москвы (копия экспликации от 02.07.2008г. по состоянию на 22.05.2006 г., 14.02.2007г. 24.04.2008г.; копии поэтажных планов от 17.08.2007г. по состоянию на 16.03.2006г., 22.05.2006г., от 25.06.2008 г. по состоянию на 22.05.2008г., 24.04.2008г.; копия выписки из технического паспорта на здание формы 1а от 26.06.2008г. по состоянию на 24.04.2008г.; копия технического паспорта на домовладение дело № 2548/47 от 25.06.2008г. по состоянию на 16.03.2006г.).

**2) Утверждение об отсутствии у членов ТСЖ и жителей достоверной информации по получаемому доходу от использования общедолевого имущества является ложным.**

В ежегодных отчетах об исполнении смет информации о доходах от использования общедолевого имущества приводится в строке «ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОДИ».

В частности, в 2022 году в данной строке отражены поступления на сумму 1 584 451 руб.: по договорам аренды по дому 69 в сумме 934 520 руб., по неосновательному обогащению 66 796 руб.; по договорам аренды по дому 77 – 583 135 руб.

Из текста «Тезисов» следует, что сметы детально изучаются. Удивительно, что Авторы не обратили внимание на строку «ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОДИ». В которой содержатся данные о планах получения в 2024 году дохода в размере 1 819 075



руб., в том числе поступлений по договорам аренды 1 446 325 руб. и по неосновательному обогащению при использовании ОДИ в размере 372 750 руб.

Дополнительно, по просьбе Мазо Е. в ответе товарищества исх.№ 246 от 07.12.2023г. на ее обращение от 06.12.2023г. предоставлен перечень сдаваемых в аренду помещений с указанием дома, этажа, номера помещения, его площади и ставки арендной платы.

**3) В отношении потенциала увеличения дохода от использования общедолевого имущества Томилина Е. пояснила, что возможно сдавать в аренду отгороженные некоторыми собственниками части приквартирных холлов.**

При этом целесообразно спрашивать мнение других собственников квартир этого этажа, так как присоединение к квартире части приквартирного холла уменьшает совместно используемое ими ОДИ.

Правление готово привлечь собственников к работе по выявлению таких случаев увеличения площади квартир за счет ОДИ. Однако, на встрече не было принято предложение по созданию многочисленной комиссии Егорова А., который не является собственником в наших домах.

Наиболее целесообразным представляется размещение итогового списка этажей и подъездов, где части приквартирных холлов включены в площадь квартир и выставление требований по суммам неосновательного обогащения. В этом случае собственники могут убедить соседей добровольно провести выплаты и сократить время и судебные расходы товарищества.

В случаях, когда увеличение квартиры за счет части приквартирных холлов оформлены в Росреестре, судебный спор неизбежен. С такими требованиями к собственнику кв.№1 дома 77 товарищество обратилось в суд в 2023 году.

К поднятию ставок за аренду общей долевой собственности необходимо относиться внимательно, так как увеличение может привести к тому, что от аренды будут отказываться. Технические помещения могут быть использованы только для хранения вещей. Они имеют обременение – беспрепятственный доступ аварийных служб при необходимости.

Правлением направлены требования о выплате неосновательного обогащения собственникам медицинского центра «Олимп» и шиномонтажа. Поскольку требования не исполняются, то товарищество подготовит в 2024г. иски заявления.

Предложение Авторов об увеличении ставок арендной платы, которые были приняты в 2008г. (протокол от 15.09.2008г.) целесообразно, но с учетом реальных ограничений при использовании ОДИ (арендаторами должен быть обеспечен круглосуточный доступ в технические помещения). Кроме того, при выявлении случаев использования технических помещения для проживания, перепланировки и/или переоборудования, договора необходимо расторгать и устранять переделки за счет арендаторов.

Предложение Авторов по анализу рыночных предложений в отношении аренды технических помещений, в которые необходимо обеспечивать возможность круглосуточного доступа невыполнимо. Таких приложений на рынке нет. Возможно, следует обдумать цены, при которых не пропадет желание арендовать помещение для хранения вещей с особыми условиями по его использованию.

Председатель правления



Е.Ю.Томилина