

Выкуп имущества Застройщика за 30 миллионов

Встреча инициативной группы и собрание правления ДНП “Поселка Шоколадный”

1 Марта 2019 года инициативной группой (Тарасов Александр, Макаров Евгений, Фокин Алексей, Галанов Сергей) была проведена встреча с представителем застройщика ООО "Агроинвестпроект" Котельниковым Александром далее “Застройщик”. В ходе встречи “Застройщик” предложил выбрать один из вариантов разрешения конфликтной ситуации между жителями поселка и застройщиком. В случае неприятия жителями поселка одного из вариантов со стороны застройщика будут приняты различные меры воздействия.

Предложенные варианты решения:

1. Заключение договора аренды на все объекты недвижимости на тех же условиях, которые были для ТСЖ "Аксаково" в период работы этой организации, - 649 900 (шестьсот сорок девять тысяч девятьсот) рублей ежемесячно.
2. Выбрать Управляющей компанией организацию застройщика с установкой повышенного размера оплаты услуг по содержанию и эксплуатации поселка с ежегодной индексацией (для обеспечения рентабельности и компенсации убытков, понесенных в период банкротства ТСЖ "Аксаково"). По мнению застройщика, сумма ежемесячного платежа в размере 8000 (восемь тысяч) значительно занижена. Размер возможного повышения от 15 до 44 тысяч рублей ежемесячно.
3. Выкупить все объекты недвижимости, принадлежащие застройщику за 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. При этом вопрос снижения стоимости и долгосрочной рассрочки не обсуждается.
4. В случае неприятия решения по указанным вариантам застройщик предупредил о возможных значительных неудобствах жителям поселка и снижении комфорта проживания. По информации “Застройщика” все объекты недвижимости, ранее принадлежащие ему, на территории поселка, выведены на другие юридические лица. Вопрос обязательств застройщика перед жителями поселка о выполнении работ по дорогам учредителями не рассматривается, и будут приложены все возможные усилия, чтобы их избежать.

По итогам заседания правления ДНП, проведенного – 3 марта, первые два варианта признаны не отвечающими интересам жителей нашего поселка.

Рассмотрение возможных вариантов:

Вариант 4

Не согласны с предложенными застройщиком вариантами, продолжение судов и споров с АИП в рамках законодательства.

Первая реакция жителя поселка - земля приобретена в ИЖС, инженерные сети фактически подключены, проезд не имеют права ограничивать, поэтому на условия застройщика не

соглашаемся, при возникновении незаконных действий будем действовать в рамках законодательства (обращения в суды, правоохранительные и надзорные органы).

Аргументы в данном случае – отстаивание собственных интересов в судах занимает время и деньги. Практика показывает, что за продолжение «войны» с застройщиком готово проголосовать большинство, но по факту отстаивание интересов поселка приходится 4-5 членам правления и юристам. Основная масса собственников жилья остается в стороне и даже не знает, что происходит в поселке. Угрозы расторжения прямых договоров по электричеству, препятствия заключения договоров по воде, ограничения проезда на автомобильном транспорте имеют под собой веские основания.

Отстаивание своих интересов по отношению к действию застройщика потребует значительных моральных и материальных вложений, причем не только руководства и правления ДНП, но и всех жителей поселка. До настоящего времени нам пока удавалось избегать проблем для обычных жителей, но и застройщик активных действий не предпринимал! Вы уверены, что хотите этот Вариант?!

Вариант 3

Выкуп за 30 000 000 рублей принадлежащего АИП и его структурам имущества, включающего в себя: дорожную сеть (земельные участки под планируемые дороги), земельные участки вспомогательного назначения (спортивная площадка, площадка для сбора мусора), электрические сети 10 кВт (с оборудованием БКТП-1, БКТП-2), электрические сети 0,4 кВт, сети наружного уличного освещения, слаботочные сети, сети канализации (бытовая, ливневая и оборудование) сети водоснабжения, здание КПП с земельным участком под ним. Целью выкупа является обеспечение комфортного и стабильного проживания в поселке.

Зачем мы покупаем:

Все объекты недвижимости будут выкупаться в общедолевую собственность на Товарищество Собственников Недвижимости. **Исчезнут наконец-то проблемы с подключениями коммуникаций, а также вопросы их нормальной эксплуатацией, снимутся возможные риски с допуском на территорию поселка и нахождения посторонних людей.** Мы становимся собственниками общедолевого имущества. По общему решению инженерные сети и дороги будут переданы в дальнейшем муниципальную собственность. По итогам выкупа появится возможность более эффективно собирать задолженность по ЖКХ, в том числе через суды. Никто не сможет нас принуждать и шантажировать повышением платежей и сборов. Высший орган управления всей собственностью – Общее Собрание Собственников жилья.

Кто будет сопровождать сделку и защитит нас от обмана:

ДНП имеет постоянно действующий договор с высококвалифицированным коллективом юристов, которые проведут экспертизу всех документов и подготовят заключение по условиям договора купли - продажи всего имущества.

В ходе встреч с жителями поселка по вопросам, связанным с выкупом имущества застройщика и аффилированных с ним юридических лиц, сложилось мнение, что наиболее перспективным является выкуп имущества (для предотвращения злоупотребления правом застройщика, как владельца). Принятие данного решения определит внятные и самое главное, стабильные

правила будущего проживания людей в нашем посёлке. У нас появляется возможность не только выкупить все имущество, принадлежащее застройщику, но и получить душевное и моральное спокойствие, что невозможно оценить в денежном выражении.

Когда и кто решит что все-таки покупаем?

Решение вступит в силу только после голосования на общем собрании жителей поселка, которое состоится 31 марта 2019 года в 11 часов 30 минут в помещении кинозала санатория "Березовая роща".

Огромная сумма скажете Вы, невозможно!

Давайте с Вами считать - у нас 136 участков.
30.000.000 рублей. делить на 136 участков - 220 000 рублей.

У меня есть или нет таких денег, а часть жителей, вообще никогда платить не будут!

Тут все просто. Кто сможет, тот вносит сразу всю сумму, другие получают ежемесячную прибавку ко взносу на содержание поселка. На тех, кто не может оплатить взнос сразу, ДНП самостоятельно берет кредит под 10% сроком на 10 лет.

Всех жителей можно разнести на три группы:

- 1) Первая группа сможет оплатить Целевой взнос сразу - стоимость составит 220.000 рублей. Деньги должны поступить на указанный счет до даты сделки.
- 2) Вторая Группа жителей не может оплатить взнос сразу. В этом случае жителю будет начисляться Целевой Взнос ежемесячно. Для обеспечения данного целевого взноса жителя при выкупе будет получен кредит на 10 лет под проценты банка. Ежемесячная сумма жителя будет зависеть от процентной ставки банка и составит от 2984 рублей до - 4000 рублей. Это и есть стоимость взятого для жителя кредита на ДНП.
- 3) Третья группа людей – никогда не платила, не бывает в поселке, и вообще платить не желает. На эту часть жителей тоже будет получен кредит, так как необходимо 30 000 000 рублей для выкупа имущества. После того как жители станут собственниками коммуникаций будут поданы Иски для принудительного взыскания расходов понесенных другими жителями поселка за них (неоплата коммунальных услуг и взносов включая пени и штрафы), также к ним будут применены меры ограничительного воздействия (въезд, подача воды , водоотведение и прочее).

Не сходится в расчетах и вообще кредит вы не получите!

На сегодняшний день ориентировочный расчет представлен, исходя из динамики платежей, и предварительных данных по жителям, которые могут оплатить целевой взнос сразу. ДНП необходимо будет получить кредит 20 000 000 рублей, а не 30 000 000 рублей. По предварительным данным обслуживание данного кредита обойдется в 264 000 рублей ежемесячно на протяжении 10 лет, из которых большая часть будет компенсирована целевыми взносами жителей (тех, кто будет платить его ежемесячно от 2894 рубля), а недостающие денежные средства для обслуживания кредита будет предоставлены ДНП за счет основного

взноса. Вы конечно тут же заметите, что недостающие деньги это как раз деньги неплательщиков. И скажете почему мы должны за них оплачивать? Когда неплательщик все-таки рассчитается добровольно или через суд уплаченные за него деньги вернутся в ДНП. После того, как жители станут собственниками имущества, взыскания пойдут быстрее.

Планируется, что смета по этой сделке, динамика расходов, а также взысканий по ней будет вестись отдельно, чтобы никто из неплательщиков не тешил себя мыслью, что за него как всегда заплатят. Это очень важный вопрос для нас всех.

Вопрос с получением кредита пока прорабатывается, есть разные Варианты, в том числе и с частными инвесторами из жителей поселка.

Что будет с деньгами, если сделка не состоится по каким либо причинам?

Всем кто внес целевой взнос в полном размере, денежные средства вернуться в полном размере.

Что будет после того, как оплата будет произведена в полном объеме?

Задача администрации поселка в том, чтобы стоимость комфортного проживания не увеличивалась, а общедолевое имущество находилось в надлежащем состоянии. Поэтому, если не будет каких либо потрясений, ежемесячные платежи подниматься не должны. Но не все зависит от жителей и это нужно понимать.

Председатель ДНП “Поселок Шоколадный “ Адашевский И.А.

14.03.2019 г.