

## **Уважаемые, жители поселка!**

Еще раз информируем Вас о том, что у собственников коттеджей в КП «Лазурный берег» **нет в собственности общедолевого имущества** (имущества общего пользования).

По этому вопросу 24 июля 2018 года Мытищинский городской суд Московской области в составе судьи Наумовой С.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2060/18 по исковому заявлению Скотникова Александра Сергеевича, Ершовой Нины Анатольевны, Приходько Андрея Валерьевича, Маркиной Татьяны Петровны, Маркина Виктора Константиновича к Обществу с ограниченной ответственностью «Лазурный берег» о признании права собственности отсутствующим, постановке на кадастровый учёт земель общего пользования и регистрации единого жилого комплекса, признании объектов недвижимого имущества общим имуществом и признании права общей долевой собственности, решил вышеуказанные иски оставить без удовлетворения.

Судом было установлено, что **«.. Общего имущества жителей посёлка никогда не существовало, поскольку в посёлке «Лазурный берег» осуществлялось строительство индивидуальных жилых домов, при строительстве которых общее имущество, согласно действующему законодательству РФ, не образуется..»**.

*Данная позиция подтверждается также разъяснениями, содержащимися в Постановлении Конституционного Суда РФ от 10.11.2016г. № 23-П "По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова» «Отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвящённого правовому режиму общего имущества в многоквартирном доме и имущества общего пользования собственников индивидуальных жилых домов, обусловлено тем, что обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура, в силу своей пространственной обособленности, обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками. Соответственно, закон непосредственно не связывает сам по себе факт приобретения права собственности на индивидуальный жилой дом с возникновением доли в праве собственности на имущество общего пользования».*

*Правомерность нахождения в собственности физических лиц земельных участков под объектами инженерной инфраструктуры, предназначенной для обеспечения жизнедеятельности собственников коттеджей и земельных участков на территории к/п «Лазурный берег» подтверждается, в том числе, и многочисленной судебной практикой, в частности Постановлении Президиума Московского городского суда от 05.08.2016г. по делу № 44г-106/2016, суд указал, что «земельные участки, предназначенные для строительства жилых домов, были переданы в собственность физических и юридических лиц, которые имели намерение стать собственниками домовладений на территории коттеджного поселка, а земли общего пользования, на которых размещены дороги, проезды, объекты сетевого хозяйства и рекреационных зон, были оформлены в собственность Застройщика и правомерность такого распределения собственности по результатам реализации инвестиционного контракта судом под сомнение не ставится». Кроме того, нахождение объектов инфраструктуры в собственности третьих лиц «не исключает необходимость использования данного имущества для обеспечения жизнедеятельности всего коттеджного посёлка, то есть в интересах всех собственников имущества на территории посёлка».*

Ранее, объекты инфраструктуры, коммуникации и земельные участки на которых они расположены, принадлежали ООО «Лазурный берег», а после их продажи стали собственностью 7-ми физических лиц.

Таким образом, на момент заключения Договора отчуждения объектов недвижимости от 12.12.2018 года, имущества, находящегося в общедолевой собственности в коттеджном поселке у собственников земельных участков не было и нет. Собственник вышеуказанных земельных участков и объектов инфраструктуры – ООО «Лазурный берег» решил продать это имущество и

заключил договор купли-продажи имущества с семьей гражданами РФ - Есиным С.В., Горбатовой Е.Н., Скотниковым А.С., Домрачевой Т.Ю., Маркиной Т.П., Лифшиц М.В. и Смирновым К.А. Далее это имущество было передано в аренду ООО «Монблан» для осуществления эффективного управления и эксплуатации имущества. С этого момента ООО «Монблан» является эксплуатирующей организацией на территории малоэтажной жилой застройки «Лазурный берег». Поскольку интересы членов ТСН «Лазурный берег» были направлены на создание общего имущества, ООО «Монблан» пошло навстречу их желанию иметь на правах аренды общее имущество и заключило с ТСН договор аренды от 22.06.2019 г.

ООО «Лазурный берег» пояснил свою позицию по продаже объектов инфраструктуры физическим лицам тем, что ранее это имущество предлагалось выкупить ТСН «Лазурный» (копия предварительного договора купли-продажи доли от 31.10.2017г. в УК ООО «Лазурный берег» имеется), но ТСН не исполнило условия договора и по каким-то причинам от выкупа отказалось. Следовательно, членам ТСН «Лазурный» - на тот момент 41 человек, незаконно созданного и ликвидированного судом, было известно о предложении Собственника инфраструктуры (ООО «Лазурный берег») продать это имущество в общую собственность ТСН «Лазурный». С мая 2017 года по сентябрь 2018 года вопрос с выкупом этого имущества в общую собственность ТСН «Лазурный» не решился, и от всех жителей поселка эта информация была скрыта. Члены законно созданного ТСН «Лазурный берег» на тот момент информацией о выкупе инфраструктуры не обладали.

Теперь бывшие члены ТСН «Лазурный», не решившие за целый год вопрос с выкупом инфраструктуры поселка в общедолевую собственность ТСН, пишут жалобы во все инстанции (Прокуратуру, полицию, ОБЭП, Мосэнерго, МЧС, Экологическую прокуратура, администрацию Г.О. Мытищи) о нарушении своих прав, просят о передаче чужого частного имущества в муниципалитет, сети - в Мосэнерго и т.п., открыто обвиняют собственников инфраструктуры поселка в воровстве и рейдерстве, унижают и обливают грязью.

В 2017-2018 годах на территории поселка действовали два ТСН: ТСН «Лазурный берег» (дата создания 05 мая 2016 года) и ТСН «Лазурный» (создан 24.05.2017 г.). Решением Мытищинского суда Московской области ТСН «Лазурный» было признано незаконным с момента своего создания и вынесено решение о его ликвидации. Список учредителей из протокола №1 «О создании ТСН «Лазурный»» от 16 мая 2017 года подтверждает, что эта одна и та же группа лиц, которая объединилась в своих действиях против другой группы жителей поселка.

Сначала они были против создания в поселке ТСН «Лазурный берег» в мае 2016 года, затем, когда оно было создано, отказались в него вступать, затем в мае 2017 года создали свой ТСН «Лазурный» и занимались очернением имиджа Правления и членов ТСН «Лазурный берег» в общепоселковом чате «Лазурный берег» в мессенджере «WhatsApp» с целью переманивания жителей в свой ТСН. После признания судом создание ТСН «Лазурный» незаконным, продолжают клеветать на Правление ТСН «Лазурный берег» и собственников, выкупивших инфраструктуру поселка. Эта группа, обращаясь с необоснованными обвинениями в различные инстанции, парализует работу руководства ТСН «Лазурный берег» и ООО «Монблан», пишет ложные доносы в полицию, прокуратуру, администрацию, обвиняя членов правления в уголовных преступлениях, публично оскорбляют, обвиняя в воровстве объектов инфраструктуры, срывают проведение собраний ТСН и собрания всех жителей поселка, обвиняют Председателя ТСН и гендиректора ООО «Монблан» в вымогательстве денег за платежи, которые вносятся ими за пользование инфраструктурой поселка, находящейся в частной собственности, призывают всех жителей поселка не оплачивать взносы, по утвержденным собранием смете и тарифам, за потребленные услуги. Делается это умышленно с целью причинить финансовый ущерб и довести ТСН «Лазурный берег» и ООО «Монблан» до банкротства с целью понуждения к продаже им своей собственности.

В настоящий момент в поселке проводится прокурорская проверка на основании заявления жителей - **Абахова О.Е., Поповой Е.И., Жемчужиной Е.В, Нездемовского А.Б., Кривова С.И., Степовой О.В, Сергеева Н.В, Потапенко М.С, Максимова С.В., Канашова А.В.**

Жалобщики, пишущие во все инстанции на 11.10.2019 г. (момент проверки) имели долги в размере:

- 1) Попова Е.И. – 254 720 руб;
- 2) Максимов С.В – 266 520 руб
- 3) Абахов О.Е.- 40 320 руб;
- 4) Нездемовский А.Б. (пред-ль Рыбкина Н.Н. по доверенности)- 787 310 руб;
- 5) Степовая О.И. – 124 520 руб;
- 6) Канашов А.В. – 21 120 руб;
- 7) Кривов С.И.- 1920 руб;
- 8) Потапенко М.С. – 9600 руб.
- 9) Жемчужина Е.Н.- 40 320 руб.;

**Долг только этих 9 -ти жалобщиков на 11.10.2019 года составлял 1 546 350 руб.**

Так, например, Максимов С.В. не оплачивал услуги много лет, намеренно паркует свои автомобили на водопроводном колодце, газоне, тротуаре, что не позволяет обслуживать водопровод, который обеспечивает водоснабжение не только его участка, но и соседа, тайком перекачивает фекальные массы в общепоселковые коммуникации, ломает шлагбаумы, вовлекая в это несовершеннолетнего сына. Попова Е.И. не оплачивает услуги с 2018 года, оскорбляет и запугивает работников, обслуживающих газоны и кустарники, объявляя их своей собственностью, самовольно вскрывает электрощиты, нарушая права частной собственности и технику безопасности, срывает пломбы Мосэнергосбыта со счетчиков и т.д.

В жалобе в Прокуратуру, группа лиц была недовольна качеством поставляемой в коттеджи воды. Хотя за поставку воды ТСН «Лазурный берег» не взимал плату, и в смете расходов этой статьи нет. В связи со сменой собственника инфраструктуры лицензию на воду необходимо переоформлять на ООО «МОНБЛАН». Эта процедура длится в течение года и на этот период скважина должна быть затампонирована и, соответственно, ни о какой поставке воды не должно быть и речи. ООО «МОНБЛАН» договорилось о том, чтобы в поселке не прекращалась подача воды в дома. За переоформление лицензии необходимо заплатить около 200 тыс. руб, а за лицензию - около млн.руб. Так что, если Прокуратура заставит затампонировать скважину в нашем поселке, то «Спасибо» скажите вышеназванным жалобщикам. И возобновится подача воды в дома только после полной оплаты целевого взноса на переоформление и на Лицензию всеми собственниками участков в поселке.

В настоящее время ТСН «Лазурный берег» занимается взысканием долгов в судебном порядке. Следовательно, расходы на оплату юристов будут возлагаться на плечи жителей поселка.

В чате этими людьми любые регламентные работы на электросетях представителями МОЭСК преподносятся как «генеральная репетиция отключения электричества», нагнетая тем самым негатив против собственников инфраструктуры. Любые действия и работы на коммуникациях вызывают среди этой группы лиц возмущения и призывы обращаться в полицию и др. инстанции. На все их обращения в полицию им дан отказ в возбуждении уголовного дела.

Правление ТСН «Лазурный берег» и руководство ООО «Монблан» вынуждено заниматься подготовкой томов документации для проверяющих органов, а не работой в поселке. Для выполнения этой работы руководство поселка вынуждено будет увеличивать штат работников, которые будут выполнять эту работу. А расходы по увеличению сметы будут ложиться на плечи жителей поселка. Своими обращениями жалобщики перекладывают свои обязанности по оспариванию нарушенных прав на плечи правоохранительных органов, злоупотребляя своим правом, ежедневно нарушая нормальную работу органов управления в поселке.

В связи с тем, что новые собственники инфраструктуры являются жителями поселка, после приобретения ими в собственность этого имущества, было принято решение о предоставлении возможности собственникам недвижимости в коттеджном поселке «Лазурный берег» принимать участие в управлении расходами на содержание объектов инфраструктуры поселка путем составления и утверждения сметы расходов и доходов с последующим распределением сметы доходов на владельцев коттеджных участков путем утверждения общим собранием ТСН «Лазурный берег» сметы доходов - расходов и тарифов. Поскольку у собственников коттеджей нет в собственности общедолевого имущества, то им его было необходимо арендовать.

Для реализации этого проекта ТСН «Лазурный берег» обязывался заключить договоры с ООО «Монблан» на право пользования объектами инфраструктуры, с ООО «Сергиево-Посадский РО» на вывоз ТБО, с ООО «Лазурный берег» на компенсацию расходов за потраченную электроэнергию до момента оформления договора электроснабжения на ООО «Монблан», с НП «Зеленый мыс» на транзит стоков, с ОАО «Водоканал-Мытищи» на прием канализационных стоков. Таким образом у ТСН образовывалось общее имущество на правах аренды.

Несмотря на организованное сопротивление некоторых собственников участков, эти договоры ТСН «Лазурный берег» заключил, но безответственное отношение собственников коттеджей к ситуации привело к образованию задолженностей по всем договорам. Этому способствует, организованная в поселке, группа собственников, состоящая из 10-12 человек, целями которой является довести до банкротства ТСН «Лазурный берег» и совладельцев объектов инфраструктуры с последующим выкупом этого имущества по дисконтной цене. По сути это выглядит как грин-мейл с рейдерским захватом.

Долг собственников участков и коттеджей перед ТСН «Лазурный берег» на 31 октября 2019 г. достиг более 9 млн. рублей. При этом инициативная группа вводит всех жителей в заблуждение о том, что объекты инфраструктуры принадлежат им на праве долевой собственности, а собственники, выкупившие инфраструктуру, украли у них это имущество.

На самом деле в поселке у владельцев участков никогда не было общедолевого имущества.

Покупая участки и коттеджи, будущие собственники **подписывались под условием заключить договор на пользование объектами инфраструктуры или сервисные договоры.** Именно эти договоры давали им право на подключение к сетям и право пользования земельными участками с дорожным покрытием и др. элементами благоустройства при условии заключения и оплаты этого договора.

Ранее, с 2007 года, при заключении договоров купли-продажи участка или договора инвестирования в КП «Лазурный берег», Покупатели (соинвесторы), пунктом 5.1.4. «...обязывались подписать с эксплуатирующей организацией, указанной инвестором, договор на право пользования объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями поселка».

В договоре на право пользования объектами инфраструктуры поселка п.7.2 гласил, что **«регулярный отпуск ресурсов водо-, газо-, электроснабжения, а также прием канализационных стоков при отсутствии действующего договора на право пользования не осуществляется».**

Подписание договора с эксплуатирующей организацией являлось **обязательным условием.** И, в случае, если договор на пользование инфраструктурой (сервисный договор) не подписывался, то и договор инвестирования или договор купли-продажи участка (дома) не заключался.

В связи с этим все собственники участков в КП «Лазурный берег» с момента покупки недвижимости были осведомлены об **обязательном заключении договора с эксплуатирующей организацией, а в случае его (договора) отсутствия - об отключении участка от сетей поселка.**

Несмотря на это условие, в настоящее время лишь единицы из собственников участков заключили договор на пользование объектами инфраструктуры. Остальными не написан отказ от отключения участка от сетей поселка и от коммунальных услуг. Но при этом, **все собственники**

**в поселке получают услуги и пользуются объектами инфраструктуры в полном объеме, непрерывно и бездоговорно.**

06.09.2019г. ТСН «Лазурный берег» разместил на сайте объявление, в котором предупредил собственников участков о необходимости до 21.09.2019 г. заключить договоры на право пользования объектами инфраструктуры поселка в связи со сменой собственника. Собственников участков, не заключивших договор, предупредили об отсоединении от коммуникаций. Также, просили погасить имеющуюся задолженность и предоставить Управляющему Заявление с указанием персональных данных.

Но за весь этот период в правление ТСН и управляющему не поступило ни одного заявления на заключение договора. Многие собственники участков являются злостными неплательщиками за полученные и получаемые услуги.

Прошедшие 6 месяцев показали, что люди не желают ходить на собрания, их абсолютно не интересует финансовое положение дел в поселке и его дальнейшая судьба. На собраниях, они, не задумываясь о последствиях непринятия решения, голосовали против всего. Более того, жители поселка на собрании высказались о нежелании оплачивать договор аренды объектов инфраструктуры, на основании которого у них появлялась возможность участвовать в утверждении сметы и тарифа.

Так на последнем собрании была утверждена смета расходов, а смета доходов и утверждение тарифа были не приняты и отложены на 2 месяца.

Составление тарифов было поручено **«рабочей группе»**, которая проявила свою **некомпетентность, предвзятость и абсурдность в подходе к обоснованию тарифов, а именно:**

- не включила в список Пользователей инфраструктурой поселка владельца понтонов;

- включила в список Пользователей инфраструктурой поселка 8 собственников участка, на котором находятся объекты общего пользования и переданного ими в аренду, с целью, чтобы у членов «рабочей группы» и других жителей поселка появилось общее имущество на праве аренды, которое дает им право разрабатывать и утверждать тарифы. Это абсурдное предложение, не отвечает нормам права и обычаям делового оборота, когда Владелец, переданного в пользование в полном объеме имущества, которое необходимо для эксплуатации поселка в целом и служит для обеспечения коммуникациями участков под коттеджную застройку, должен возмещать Пользователю часть своих же расходов только на основании того, что он является владельцем этого имущества. Несмотря на то, что как собственники участков и коттеджей владельцы этого имущества, переданного в общее пользование, уже включены в список и участвуют в оплате общих расходов.

Включение собственника объектов инфраструктуры в состав участников, обязанных компенсировать ему его же расходы на содержание имущества общего пользования, свидетельствует о том, что жители поселка отрицают факт передачи ТСН «Лазурный берег» во временное владение и пользование инфраструктуру поселка и тем самым отказываются от общего имущества, лишая ТСН и жителей поселка права на утверждение сметы и тарифов (нет имущества – нет договора управления). В связи с тем, что объекты инфраструктуры поселка не являются общедолевым имуществом всех собственников участков в КП «Лазурный берег», ООО «Монблан» по своей доброй воле дало возможность членам ТСН «Лазурный берег» и собственникам участков (не членам ТСН), участвовать в утверждении смет и тарифов по оплате услуг, получаемых жителями в виде чистки дорог, уборки прибрежной полосы от мусора, охраны, освещения поселка, подачи воды и отведения канализационных и ливневых стоков, вывоза ТБО и мусора, стрижки газонов и кустарников, благоустройства территории поселка, диспетчеризации и передаче показаний в Мосэнергосбыт, обслуживания сетей и коммуникаций, заключении договоров с РСО для всех жителей поселка. С этой целью ООО «Монблан»

заключило договор на право пользования объектами инфраструктуры с ТСН «Лазурный берег» от 22.06.2019 г.

Большинство жителей поселка не желают и не принимают участие в общих собраниях поселка по вопросам связанных с оплатой общих расходов на содержание имущества общего пользования. На последнее собрание, 12 октября 2019 года пришло 7 человек и 7 человек были представлены Жемчужиной Е.В. по доверенности. Это говорит о незаинтересованности большинства жителей принимать участие в управлении имуществом общего пользования в поселке;

- собственников инфраструктуры поселка дважды обязали оплачивать тариф (как собственникам участка с жилым домом, так и как собственников участка, на котором расположены объекты общего пользования);

- поставили размер оплаты за объекты общего пользования в зависимость от размера индивидуальных участков (соток), не обосновав, каким образом количество соток влияет на чистку и содержание подъездных дорог к территории поселка (вдоль канала от въезда 2 км.) и через лес до Николо-Прозорово (3 км.), на уборку и содержание внутрипоселковой территории, на которой находятся дорожное покрытие из брусчатки, газоны, зеленые насаждения, спортивная и детская площадки, площадка для сбора ТБО, внутренний газопровод среднего давления, водопровод и канализация, ливневая канализация и очистные сооружения, канализационные насосные станции, ВЗУ, на расходы электроэнергии на уличное освещение, технические нужды для КНС, КПП, ВЗУ, потери в сетях и трансформаторах, топливо для техники, зарплату персонала и служащих, обслуживание, ремонт и содержание шлагбаумов, въездных ворот и механизмов, обслуживание имеющихся систем видеонаблюдения на въезде-выезде на территорию поселка, обеспечения пожарной безопасности, поддержание в состоянии нормальной эксплуатации и постоянной готовности магистральных пожарных гидрантов, организация круглосуточного контрольно-пропускного режима на въезде-выезде, организация патрулирования для общего доступа территорий, расчистка дорог и пешеходных дорожек от снега в зимний период в местах общего открытого доступа, стрижка и уход за живой изгородью, проведение мероприятий по содержанию зеленых насаждений садово-парковых зон, проведение формовочных стрижек кустарников, уничтожение сорняков, обеспечение полива зеленых насаждений, уборка территории от опавшей листвы, ремонт и содержание детской площадки, обслуживание, ремонт и содержание полотна дорог, проездов, обочин, тротуаров, площадок и дорожных сооружений, обустройство и содержание въездных групп, содержание и обслуживание систем ливневой канализации и ливневых очистных сооружений, прием и транспортировка канализационных стоков, обслуживание, ремонт и содержание в состоянии нормальной эксплуатации площадки для сбора ТБО и т.п.;

- предложили для голосования неконкурентноспособные тарифы, т.к. предложенный Вариант №1 имеет самую низкую стоимость, а, следовательно, и привлекательность для выбора, но эта смета доходов не будет компенсировать смету расходов;

Все члены «рабочей группы» оказались владельцами маленьких участков и при разработке тарифов руководствовались личной выгодой (низкий тариф для маленьких участков), а не общественным интересом (обеспечение полной ежемесячной собираемости суммы взносов, достаточной для исполнения сметы расходов, включив в список пользователей неосвоенные участки, задолженность по которым необходимо взыскивать через суд и получать годами).

Более того, некоторые члены ТСН «Лазурный берег» недовольны тем, что в состав правления ТСН входят некоторые собственники инфраструктуры поселка (аффилированные лица);

- разработка и предложение тарифов принято без учета предложений эксплуатирующей организации;

- предложенные к голосованию тарифы порождают для эксплуатирующей организации убытки, а для собственников недвижимости в поселке – неосновательное обогащение.

«Рабочая группа» не приняла во внимание факт того, что собственники 78 участков задолжали ТСН «Лазурный берег» - 9,898 млн. рублей. Этот долг, при бюджете 2 млн. в месяц порождает необходимость применения крайней меры - отключение должников от коммуникаций и сетей, находящихся в частной собственности, оплата на содержание которых перестала поступать. Во избежание нарастания долга и минимизации причиняемого неплательщиками ущерба, ТСН «Лазурный берег» вынужден ограничивать в пользовании услугами и отключать от коммуникаций и сетей должников. В настоящее время получены претензии об оплате задолженности от НП «Зеленый мыс» за транзит стоков, имеется задолженность перед ОАО «Водоканал- Мытищи», имеется задолженность перед ООО «Лазурный берег» за потребленную электроэнергию и перед ООО «Монблан» за оказанные услуги по содержанию территории, перед ООО ЧОП «ОВЛ-Секьюрити» за охрану.

Текущее положение дел показывает, что эксплуатирующая организация ООО «Монблан» несет большие убытки в связи с неплатежами. **У эксплуатирующей организации отсутствуют прямые договоры с пользователями услуг**, что препятствует нормальной эксплуатации и эффективной работе.

В пункте 16 постановления Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" указано, что при разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников **размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности.**

На основании с письма Минстроя России № 25373-ИА/04 от 12.07.2019 г.:

*«...Управляющая организация вправе обратиться в суд за защитой своих гражданских прав путем признания недействительным решения общего собрания, в случае если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принято без учета предложения управляющей организации (в одностороннем порядке), изменяет установленный договором управления размер платы и порождает убытки для одной стороны договора (управляющей организации), связанные с выполнением предусмотренного нормативными актами объема работ и услуг, следовательно, для другой стороны договора (собственников помещений в многоквартирном доме) - неосновательное обогащение».*

На основании вышеизложенного

(неуважение к правам собственности, необоснованном обвинении в воровстве и рейдерстве собственников инфраструктуры, публичных оскорблений в адрес собственников, организация противостояния и саботажа по вопросу оплаты расходов на содержание поселка и умышленное доведение ТСН до банкротства, умышленное занижение тарифов до размеров, не позволяющих исполнить смету, отказ от аренды инфраструктуры поселка, необоснованные жалобы в различные инстанции и т.п.) и

предоставленного Законами РФ права, собственниками инфраструктуры поселка было принято решение **осуществлять непосредственное управление имуществом, находящимся во временном владении и пользовании ООО «Монблан» на основании договора аренды объектов инфраструктуры от 15 мая 2019г., в т.ч. имуществом и объектами**

**инфраструктуры, расположенными на огороженных земельных участках с кадастровыми номерами №50:12:0030509:221 и 50:12:0030509:129, с правом утверждения тарифов и регламента работ и услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Монблан» и расторгнуть с 01 ноября 2019 года Договор на право пользования объектами инфраструктуры от 22.06.2019 года, заключенного между ТСН «Лазурный берег» и ООО «Монблан».**

В связи с этим, с 01.11.2019 г. жители поселка не будут иметь возможность (право) участвовать в утверждении смет и распределении тарифов из-за отсутствия общедолевого имущества.

С 01 ноября 2019 года отношения с собственниками недвижимости (участков) выстраиваются на основании заключаемых договоров на право пользования объектами инфраструктуры с ООО «Монблан» (эксплуатирующая организация, действующая на основании договора аренды с собственниками инфраструктуры) по тарифам, утвержденным собственниками долевого имущества, на основании сметы расходов и доходов.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. Следовательно, собственники земельных участков, не имеющие права общедолевой собственности, не могут распоряжаться имуществом общего пользования, а **имеют право пользоваться частной собственностью** (коммуникациями, сетями, земельными участками, дорожными покрытиями и т.п.) **на основании заключаемых договоров.**

В соответствии с п.4 ст. 445 ГК РФ сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

В силу ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

**Руководство ООО «МОНБЛАН» уведомляет всех собственников недвижимости в КП «Лазурный берег» о необходимости заключения договора на право пользования объектами инфраструктуры поселка до 01 декабря 2019 г.**

Наступает зимний холодный период и все собственники коттеджей в поселке должны разумно оценивать последствия отключения от коммуникаций. Согласно ст.401 ГК РФ « Основания ответственности за нарушение обязательства», лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Администрация.