

Уважаемые жители коттеджного поселка «Лазурный берег» и собственники объектов недвижимости, расположенные на его территории.

В связи с инициированным гражданами Экономовым С.Л. (уч. 79, 80), Стебливским Ю.П. (уч. 70), Сергеевым Н.В. (уч. 37), Ивановой В.П. (уч. 38Б), Поповой Е.И. (уч. 48) проведением общего собрания собственников объектов недвижимости коттеджного поселка «Лазурный берег», основной вопрос повестки которого – ликвидация ТСН «Лазурный берег», с проведением очной части в 12:00 15 декабря 2019 года и принятием решений в форме заочного голосования – до 18.00 18.01.2020 года,

Правление ТСН «Лазурный берег», для принятия вами взвешенного и обоснованного решения об участии в проводимом общем собрании собственников недвижимости КП «Лазурный берег», просит ознакомиться с позицией органов управления ТСН по данному вопросу.

Ликвидации юридических лиц осуществляется в порядке и на основании положений, установленных Гражданским Кодексом Российской Федерации.

ТСН «Лазурный берег» может быть ликвидировано либо по решению общего собрания его членов, либо по решению суда на основании исков государственных органов или органов местного самоуправления, которым право на предъявление требования о ликвидации предоставлено законом и в иных случаях, предусмотренных законом, согласно п.2 и п.3 ст.61 ГК РФ.

Созыв общего собрания по основаниям, которыми руководствуются инициаторы проведения общего собрания собственников недвижимости КП «Лазурный берег», предусмотренными ч.2. ст. 141 ЖК РФ, где общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, могут применяться ТОЛЬКО к товариществу собственников жилья, созданного в многоквартирном доме, в котором в силу прямого указания закона возникает общая долевая собственность на общее имущество многоквартирного дома, что не соответствует ни ситуации, связанной со строительством КП «Лазурный берег» и условиями приобретения земельных участков на его территории физическими лицами, у которых не образовывалось общей долевой собственности на общее имущество коттеджного поселка, ни ситуации, связанной с регистрацией ТСН «Лазурный берег» для защиты прав всех собственников объектов недвижимости, получения возможности участвовать в управлении КП «Лазурный берег», формировании сметы и размера платежей за пользование объектами инфраструктуры поселка, при полном отсутствии прав на общее имущество в КП «Лазурный берег», которое находилось в собственности инвестора.

Решением Мытищинского городского суда Московской области от 24 июля 2018 г. по гражданскому делу № 2-2060/18 по исковому заявлению Скотникова А.С., Ершовой Н.А., Приходько А.В., Маркиной Т.П., Маркина В.К. к ООО «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 было отказано в удовлетворении вышеуказанных исковых требований. Судом было установлено, что «Общего имущества у жителей поселка никогда не существовало, поскольку в поселке «Лазурный берег» осуществлялось строительство индивидуальных жилых домов, при строительстве которых общее имущество, согласно действующему законодательству РФ, не образуется».

Нормы ЖК РФ могут применяться по аналогии, согласно ст. 7, при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, ЕСЛИ ЭТО НЕ ПРОТИВОРЕЧИТ их существу, поскольку согласно Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 10.11.2016 №23-П «Отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвященного 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».

В случае регистрации и осуществления уставной деятельности ТСН «Лазурный берег» ЖК РФ применяется по аналогии в части, не противоречащей существу сложившихся отношений, что также подтверждается ч. 4 ст. 136 ЖК РФ, согласно которой к товариществу собственников жилья, созданного собственниками нескольких расположенных близко домов, если данные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственникам жилья, созданному в многоквартирном доме, ЕСЛИ ИНОЕ НЕ ВЫТЕКАЕТ ИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ОТНОШЕНИЙ В ТОВАРИЩЕСТВЕ, созданном собственниками нескольких жилых домов.

В виду того, что из существа отношений в ТСН «Лазурный берег» ВЫТЕКАЕТ ИНОЕ, в случае порядка регистрации и оснований для ликвидации ТСН по решению суда, по аналогии применяются нормы как ЖК РФ, так и иного законодательства.

При регистрации были соблюдены положения: п.2 ч.2. ст. 136 ЖК РФ согласно которому решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников домов, принявших решение об учреждении товарищества, ч.5 ст. 136 ЖК РФ в соответствии с которой при государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, устав товарищества, сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников за создание товарищества собственников жилья; п.1 и п.2 ст. 16 Федерального закона от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», согласно которым создание ТСН осуществлялось на основании РЕШЕНИЯ ГРАЖДАН В РЕЗУЛЬТАТЕ УЧРЕЖДЕНИЯ, а ЧИСЛЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТСН ДОЛЖНА БЫТЬ НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ТРИ ЧЕЛОВЕКА. **ТСН «Лазурный берег» было зарегистрировано в соответствии с требованиями действующего на момент регистрации законодательства.**

ВСЕ ИНИЦИАТОРЫ проведения общего собрания, являющиеся действующими и бывшими членами ТСН «Лазурный берег», а также собственники объектов недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, в соответствии с положениями Устава ИМЕЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ознакомиться с учредительными документами и протоколами общих собраний ТСН «Лазурный берег» и, в случае несогласия, ИМЕЛИ представленную законом возможность оспорить в судебном порядке принятые решения общих собраний. **Данные обстоятельства подтверждены решением Мытищинского городского суда Московской области по гражданскому Делу № 2-277/2018 (2-5943/2017) от 12.03.2018 г. по иску Скотникова А.С. к ТСН «Лазурный», о признании решения общего собрания учредителей недействительным, которым было установлено, что не заявлялось об оспаривании законности создания ТСН «Лазурный берег».**

Согласно ч. 3 ст. 28 Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» основанием для ликвидации товарищества собственников недвижимости по решению суда по иску органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, собственника земельного участка является несоблюдение требования к количеству членов товарищества, **КОТОРОЕ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ МЕНЕЕ СЕМИ.**

Количество членов ТСН «Лазурный берег» на текущий момент в несколько раз превышает предусмотренное Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ минимальное количество членов, причин для ликвидации по иску в связи с несоблюдением требования к количеству членов НЕ ИМЕЕТСЯ.

Согласно п. 5.2. Устава ТСН «Лазурный берег» членство в товариществе возникает у собственника земельного участка на основании его письменного заявления о вступлении, которое подается в Правление Товарищества. Заявление о вступлении рассматривается в течение одного месяца со дня поступления заявления с приложением подтверждающих документов. В соответствии с п. 5.3. Устава Правление Товарищества в течение 10 дней с момента рассмотрения заявления о вступлении вносит сведения о новом члене в реестр. В соответствии с п. 7.3. Устава члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники недвижимости обязаны, кроме прочего, не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования личным имуществом и правила использования и содержания общего имущества, своевременно вносить обязательные платежи и взносы, согласно п. 7.7. не совершать действия и бездействие, которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которого создано товарищество. Данные обстоятельства являются основанием либо для отказа в принятии в члены Товарищества, либо в порядке п. 5.6. Устава исключения из членов Товарищества.

При этом согласно Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 03.04.1998 года №10-П, товарищество как один из возможных способов управления общим имуществом дома и членство в нем являются производными (вторичными) по отношению к праву собственности домовладельцев. Участие в ТСН на правах члена является его правом, но не обязанностью.

Заявление инициаторов проведения общего собрания о препятствовании в приеме новых членов Правлением Товарищества, нарушающем тем самым права собственников объектов недвижимости голосовно, что подтверждается тем, что собрание инициировано действующим членом ТСН «Лазурный берег» гр. Экономовым С.Л. – принятого в члены ТСН с 28.03.2018 года, гр. Стеблевским Ю.П. – принятого в члены ТСН с 06.04.2019 г., гр. Сергеевым Н.В., принятого в члены ТСН 28.09.2019 г., Ивановой В.П., принятой в члены ТСН 28.09.2019 г., гр. Поповой Е.И., бывшей членом ТСН и добровольно вышедшей из членов в 2018 году.

Собственники объектов недвижимости, желающие вступить в члены ТСН «Лазурный берег», были приняты в члены ТСН, некоторым собственникам, совершающим действия существенно затрудняющие или делающие невозможным достижение целей, ради которого создано товарищество, было отказано во вступлении на законных основаниях.

Вступление в члены ТСН с несоответствующими Уставу Товарищества целями, подтверждается действиями членов ТСН «Лазурный берег», принятыми в члены в 2019 году, которые после принятия их в члены в нарушение п. 7.7. Устава пытаются ликвидировать Товарищество, инициируя проведение общего собрания собственников, голосовали против утверждения сметы и тарифов на предстоящий год.

Утверждение о игнорировании требования членов Товарищества о проведении внеочередного собрания членов ТСН «Лазурный берег» для обсуждения и принятия решения по вопросу о его ликвидации в добровольном порядке не соответствует действительности.

В соответствии с п. 10.4. Устава Товарищества, внеочередное общее собрание членов проводится в том числе на основании письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества либо члена Товарищества. Правлением НЕ БЫЛО ПОЛУЧЕНО официально направленных требований о проведении внеочередного общего собрания членов по вопросу о добровольной ликвидации Товарищества. При этом, чтобы решение общего собрания членов Товарищества по вопросу добровольной ликвидации считалось принятым, в соответствии с п. 10.3. Устава Товарищества, решение должно быть принято не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов.

Также не соответствует действительности и ничем не подтверждено заявление о неправомерных, безответственных и неэффективных действиях Правления Товарищества, приведших к возникновению сложившейся ситуации в поселке, к накоплению долгов перед ресурсоснабжающими и другими организациями.

Задолженность перед ресурсоснабжающими и другими организациями возникла исключительно по вине собственников, УКЛОНЯЮЩИХСЯ ОТ ОПЛАТЫ законно установленных взносов и платежей, принятыми на общих собраниях членов ТСН «Лазурный берег» на компенсацию расходов по содержанию имущества и объектов инфраструктуры КП «Лазурный берег» на основании утвержденных решениями общего собрания членов смет доходов и расходов на 2018-2019 г. и 2019-2020 г. При этом, в принятии решения по установлению размера взносов на общем собрании членов ТСН «Лазурный берег» от 28.10.2018 года также были учтены голоса собственников, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ членами Товарищества, принявшими участие в голосовании.

Следует также отметить, что НИКТО из собственников, уклоняющихся, в нарушение действующего законодательства и положений Устава Товарищества, от несения расходов на содержание имущества и объектов инфраструктуры КП «Лазурный берег», не отказался от получения комплекса услуг по содержанию имущества в поселке, которые обеспечивало ТСН «Лазурный берег», принимая оказанные услуги по содержанию поселка как само собой разумеющееся за счет добросовестных собственников, вносящих предусмотренную общими собраниями членов Товарищества взносы. Напротив, действиями ряда собственников, в том числе являющихся должниками, предпринимаются меры по дестабилизации положения в поселке, злоупотреблению имеющимися правами на обращение в правоохранительные органы и органы местного самоуправления и администрацию, создающие условия для невозможности исполнения Товариществом уставной деятельности.

Не является также совпадением и то, что инициатива с проведением общего собрания собственников объектов недвижимости о ликвидации ТСН «Лазурный берег» появилась после предъявления Товариществом в судебном порядке требования о взыскании возникшей задолженности к бывшему члену ТСН «Лазурный берег» гр. Поповой Е.И.

Задолженность, ТСН «Лазурный берег», возникшая по причине уклонения собственников объектов недвижимости в КП «Лазурный берег» от оплаты взносов на содержание имущества в поселке, на текущий момент составляет порядка 9 миллионов рублей, Правлением Товарищества предприняты и предпринимаются меры по судебному взысканию образовавшейся задолженности с собственников, не исполняющих обязанность по внесению взносов на компенсацию расходов по содержанию объектов инфраструктуры в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

По вопросу ликвидации Товарищества следует принять к сведению, что в соответствии с п. 4 ст. 61 ГК РФ, с момента принятия решения о ликвидации СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД КРЕДИТОРАМИ СЧИТАЕТСЯ НАСТУПИВШИМ.

В соответствии с п. 1 ст. 63 ГК РФ принимаются меры по выявлению кредиторов и ПОЛУЧЕНИЮ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, а также по уведомлению кредиторов в письменной форме о ликвидации юридического лица. В случае установления недостаточности имущества для удовлетворения всех требований кредиторов, в соответствии с п. 4 ст. 62 дальнейшая ликвидация юридического лица может осуществляться только в порядке, установленном законодательством о несостоятельности (банкротстве), при котором конкурсным управляющим будут также предприняты меры по выявлению кредиторов и ВЗЫСКАНИЮ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, в том числе и в судебном порядке.

В указанных обстоятельствах, с учетом требований кредиторов, которые будут заявлены к взысканию, а также многочисленных судебных разбирательств по взысканию задолженности с собственников объектов недвижимости в КП «Лазурный берег», ликвидация ТСН «Лазурный берег» НЕ ВОЗМОЖНА.

Таким образом, требование о созыве общего собрания собственников недвижимости КП «Лазурный берег» по вопросу ликвидации ТСН «Лазурный берег» по основаниям, предусмотренным ч.2. ст. 141 ЖК РФ, ОСНОВАНО НЕ НА НОРМАХ действующего законодательства и обстоятельствах, сложившихся в поселке, а продиктовано личной неприязнью к некоторым членам ТСН «Лазурный берег» и намерением уклониться от несения законной обязанности по содержанию имущества и объектов инфраструктуры КП «Лазурный берег» и взыскания в судебном порядке возникшей задолженности.

Председатель ТСН «Лазурный берег»

Т.Ю. Домрачева

