

Пояснение к вопросам 7, 8, 9.

Вопрос 7. Утверждение сделки, не предусмотренной сметой доходов-расходов, по приобретению по договору лизинга №АЛ 212797/01-22 от 02.08.2022г. трактора Беларусь 82.1.

Вопрос 8. Утверждение сделки, не предусмотренной сметой доходов-расходов, по приобретению по договору финансовой аренды (лизинга) № ДЛ-110492-22 от 06.10.2022г. мини погрузчика.

Прикреплены Договор лизинга.

Данные приобретения важны для ТСН «Чистые ключи» по причине наличия собственной техники и значительной экономии на аренде данной техники.

Вопрос 9. Утверждение сделки не предусмотренной сметой доходов и расходов - договоров аренды имущества № 01/08-22 от 01.08.2022г. аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 50:26:180518:244; 50:26:180518:243; 50:26:180518:248; 50:26:180518:250; 50:26:180518:249; 50:26:180518:254, аренды очистных сооружений, имущества по газоснабжению, блок-контейнеров. В настоящий момент ИП Нейжмак С.Н. (Арендодатель) ликвидирован, договора аренды недействующий.

Вопрос 10. Утверждение сделки не предусмотренной сметой доходов и расходов - договоров аренды имущества № 02/12-22 от 06.12.2022г., аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 50:26:180518:244; 50:26:180518:243; 50:26:180518:248; 50:26:180518:250; 50:26:180518:249; 50:26:180518:254, аренды очистных сооружений, имущества по газоснабжению, блок-контейнеров. В настоящий момент ИП Нейжмак С.Н. (Арендодатель) ликвидирован, договора аренды недействующий.

Данный договор аренды необходим по причине того, что на данных земельных участках находится ВЗУ и КНС, дороги, а также рабочий городок. Собственник отказал в пропуске на данные территории без наличия договора аренды. Данный договор аренды ранее был заключен ООО Офис-ДК в 2021 году и заключен на тех же условиях.

В настоящий момент договор аренды недействительный. ИП Нейжмак С.Н. (Арендодатель) ликвидирован.

Ведутся переговоры с Нейжмак С.Н. по дальнейшим договорам.

Вопрос 11. Создание рабочей группы для проработки вопроса оптимизации условий использования земельного участка с кадастровым номером: 77:18:0180518:382. (назначение земли ИЖС, на данном участке расположены дороги и общественная зона с детской площадкой, спортивной площадкой и прудом для жителей КП «Чистые ключи»). Заявку подать на электронную почту chistye_kluchi@mail.ru до 28.05.2023г. включительно.

Собственник данного земельного участка настоял на заключении данного договора аренды и в случае расторжения договора планирует:

1. Закрыть центральный въезд
2. Закрыть детскую площадку, наложить сервитут, который считается от кадастровой стоимости и будет составляет около 250000 рублей в месяц.
3. Начислять сервитут для каждого участка в отдельности.

По договору аренды ТСН «Чистые ключи» будет обязательно извещен в случае желая продать, средства аренды могут быть учтены в покупной стоимости.

Преимущества для ТСН Чистые ключи после заключения договора аренды.



Собственник земельного участка готов к следующим действиям:

1. Оплачивать стоимость подключения к ливневой канализации порядка 50000 рублей за каждое подключение (20 домов). Подключение к водоснабжению и водоотведению не интересно в связи с наличием скважин и септиков на каждом участке. В случае отсутствия подключения к ливневой канализации слив ливневых вод будет осуществляться на асфальтовое покрытие.
2. Передать в ТСН «Чистые ключи» вновь построенных и проданных 20 жилых домов. В настоящий момент заключены 3 новых договора на обслуживание с собственниками жилых домов на «треугольнике». Создано ТСН «Золотые ключи» (дата создания 27.10.2022г., Председатель Мазур Олег Петрович), которое планировало обслуживать данные 20 домов независимо от ТСН «Чистые ключи».

Согласно ст. 136 ЖК «1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья... 2. Товарищество собственников жилья может быть создано: 1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.»

ст. 135. П. 1. «Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом.»

Однако в нашем случае, данные вопросы юридически не подтверждены (отсутствуют соответствующие документы), что касается границ КП, сетей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры для совместного использования.

