

Уважаемые собственники помещений в жилом комплексе «Оллила»!

В ноябре 2020 года ООО «БТК-девелопмент» продало последнюю квартиру, на которую было оформлено право собственности застройщика. После завершения этой сделки в собственности у ООО «БТК-девелопмент» осталось только здание административно-бытового корпуса, разделенное на два помещения: 1-Н (площадь 93,7 м²) и 2-Н (площадь 143,8 м²).

Помещение 1-Н используется Товариществом: здесь расположен пост охраны, система видеонаблюдения, серверное оборудование, оборудование систем связи, помещение главного инженера и техников, шкафы с технической документацией. Помещение 2-Н не используется Товариществом: ранее здесь располагался склад ООО «БТК-девелопмент».

ООО «БТК-девелопмент» предоставило в адрес Товарищества отчет об оценке, выполненный в сентябре 2020 года, в соответствии с которым стоимость помещений составила: 1-Н – 7,64 млн. руб., 2-Н – 9,9 млн. руб.

Товарищество провело в августе 2021 года встречную оценку и предоставило в ООО «БТК-девелопмент» свои отчеты об оценке: 1-Н – 3,509 млн. руб., 2-Н – 4,676 млн. руб.

Товарищество и ООО «БТК-девелопмент» провели переговоры, в ходе которых собственник помещений озвучил следующую позицию:

- По решению руководства, ООО «БТК-девелопмент» должно продать в 2021 году помещения 1-Н и 2-Н, чтобы сосредоточиться на реализации иных проектов, а также окончательно выйти из числа собственников помещений в жилом комплексе «Оллила».
- ООО «БТК-девелопмент» не рассматривает возможность оставления за собой помещения 1-Н и продолжения арендных отношений с Товариществом.
- В случае отказа Товарищества в реализации своего права приоритетной покупки помещения 1-Н, ООО «БТК-девелопмент» продаст помещение другому покупателю, с которым Товариществу необходимо будет заключить договор аренды помещения 1-Н (*при этом, кто будет этот покупатель и, соответственно, новый собственник помещения 1-Н Товариществу не известно. Также маловероятно, что новый собственник сохранит ставку арендной платы на уровне 250 тысяч рублей в год*).

По результатам переговоров, ООО «БТК-девелопмент» предоставило в Товарищество письмо от 17.09.2021 № 01-21-381, в соответствии с которым цена продажи помещения 1-Н составляет 5,18 млн. руб. (снижение от первоначальной цены на 32%), помещения 2-Н – 6,91 млн. руб. (включая НДС). Предложение о продаже не подразумевает рассрочку, срок проведения сделки – 31.12.2021.

Правление Товарищества, рассмотрев на заседании 02.10.2021 вопрос о покупке помещений 1-Н и 2-Н, поручило председателю Правления Товарищества организовать проведение общего собрания собственников помещений в жилом комплексе «Оллила» и **вынести на решение собственников вопрос о покупке помещения 1-Н в здании АБК по стоимости 5 180 000 руб.**

Необходимо отметить следующее:

- Права собственности ООО «БТК-девелопмент» на помещения 1-Н и 2-Н возникли в 2012 году, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости. Таким образом, срок исковой давности для оспаривания права собственности ООО «БТК-девелопмент» истек в 2015 году.
- У Товарищества имеется право приоритетной покупки помещения 1-Н, так как между Товариществом и ООО «БТК-девелопмент» заключен и действует договор аренды указанного помещения (платеж Товарищества составляет 20 448 руб. в месяц, т.е. 245 376 руб. в год).
- У товарищества отсутствует право приоритетной покупки помещения 2-Н, так как данное помещение Товариществом никак не используется и в помещении отсутствуют общедомовые коммуникации. ООО «БТК-девелопмент» имеет право продажи данного помещения по своему усмотрению.
- ООО «БТК-девелопмент», как собственник помещений в нежилом здании, имеет законное право обратиться в Товарищество за формированием земельного участка под зданием АБК или же за установлением сервитута на право прохода/проезда к зданию (но не делало и не планирует совершать подобных действий). Также за установлением сервитута на право прохода/проезда сможет обратиться и новый собственник помещения 2-Н или 1-Н (если помещение 1-Н не будет приобретено Товариществом).
- У Товарищества отсутствует необходимость в покупке помещения 2-Н, так как помещение требует существенного ремонта: как внутреннего, так и внешнего – в ходе проведения оценки было выявлено, что одна из несущих колонн помещения 2-Н имеет глубокую трещину, что потребует проведения строительных работ. Денежные средства у Товарищества на ремонтно-строительные работы отсутствуют и не запланированы.
- У Товарищества имеется явная необходимость в покупке помещения 1-Н, так как помещение используется Товариществом, в том числе для размещения общедомового оборудования, телекоммуникационных и инженерных систем.
- В случае, если Товарищество не приобретёт помещение 1-Н, тогда Товариществу потребуется осуществить выделение земельного участка под новое здание для размещения поста охраны, серверных комнат, помещений техников и архива технической документации. Также потребуется оплатить перенос коммуникаций из здания АБК во вновь

возводимое здание. Данные расходы могут превысить стоимость покупки помещения 1-Н.

Теперь о денежных средствах на покупку помещения 1-Н.

Общая площадь жилых помещений в поселке составляет 18 625,40 м². Таким образом, **на каждый квадратный метр**, в случае принятия решения о покупке помещения 1-Н, придется следующая сумма:

$$\frac{5\,180\,000 \text{ руб.}}{18\,625,40 \text{ кв. м}} = 278,12 \text{ руб.}$$

Соответственно, если площадь квартиры собственника составляет 155,30 м², то платеж за покупку помещения 1-Н в общую собственность от данной квартиры составит:

$$278,12 \text{ руб.} \times 155,30 \text{ кв. м} = 43\,192,04 \text{ руб.}$$

Указанная сумма может быть выплачена собственником помещения в течение 1 года, ежемесячными платежами по 3 599,34 руб.

Аналогичные расчеты может выполнить каждый собственник, умножив площадь своей квартиры на 278,12 руб. Это и будет сумма платежа за покупку доли в помещении 1-Н.

После покупки помещения 1-Н, оно переходит в общую долевую собственность всех собственников помещений в жилом комплексе «Оллила», при этом доля в праве пропорциональна площади квартиры конкретного собственника относительно общей площади всех квартир в поселке. То есть на нашем примере, доля составит:

$$\frac{1\,533}{186\,254}$$

В целях покупки помещения 1-Н у ООО «БТК-девелопмент» Правление Товарищества планирует обратиться к собственникам помещений, которые имеют возможность внести плату за жилищно-коммунальные услуги авансом за 2-3 года, чтобы сформировать необходимые денежные средства на оплату помещения.

Решение о покупке помещения 1-Н будет вынесено на общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в жилом комплексе «Оллила», которое будет проведено в ноябре 2021 года.

Вопросы, предложения, уточнения просьба направлять на адрес электронной почты товарищества tsg@ollilahome.ru, задавать в Telegram-канале «ТСЖ «Оллила» (<https://t.me/joinchat/6xPNNjuCC082M2Ri>).

От лица членов правления Товарищества,
Пильдес Д.А., председатель правления Товарищества