

В ответ на ожидаемо поступившие обращение в защиту проводимого собрания, опасаясь, что позицию ТСН, изложенную изначально, запомнят в исковерканном виде, еще раз, вынужденно, отмечаем основные моменты проводимого собрания.

- Для собственников земельных участков правовой термин «садовод» не влечет ни рисков, ни угрозы утраты поселка, ни рисков консервации его строительства.
- Для собственников-юридических лиц новый закон не влечет также никаких рисков и проблем, закон напрямую определяет порядок их участия в деятельности собственников земельных участков.
- Критерии перехода в Ж-6 и ИЖС, установленные Федеральным законом №217-ФЗ на данном этапе не выполнены, а потому решение собрания в этой части – бессмысленно и незаконно.
- Федеральный закон №217-ФЗ – уже принят и действует. А потому все его положения, в том числе в части порядке проведения собраний, порядка смены вида разрешённого использования, порядка организации управления общим имуществом и защиты общих интересов – должны соблюдаться, хочет того ООО «Инвестком» или нет.

Как и прежде, ниже приводим подробные объяснения

«Садовод» в контексте Федерального закона №217-ФЗ – это не профессия, как пытаются нас убедить (этот термин как профессия есть в других законах, от которых Федеральный закон №217-ФЗ нас уже отграничил). Это всего лишь слово, которое ничего собственникам не запрещает и никаких для них проблем не создает. Говоря о характеристиках наших участков, автор ответного письма намеренно выкинул такое возможное использование как возведение жилых домов, которые как раз пригодны для проживания «во все времена». Так что для нас не стоит вопрос, так сказать, выживания, мы не рискуем «потерять» поселок – он «сохранится» в любом случае, в любой территориальной зоне, при любом виде разрешенного использования.

Более того, Федеральный закон №217-ФЗ напрямую предусматривает (ст. 23 Федерального закона №217-ФЗ) возможность возведения объектов капитального строительства. Поэтому ТСН нисколько не предлагает «притворно садовый» статус. ТСН, в принципе, не может его предлагать – ведь он фактически был нами выбран при формировании земельных участков. Выбран сознательно, как наиболее удобный. Так какие же конкретные и осязаемые угрозы он для нас создает? Автор письма на этот вопрос так и не отвечает, рассуждаем, обсуждаем, пугаем чем-то непонятным, но на вопрос о реальных угрозах собственникам – так и нет ответа. Между тем, закон напрямую разрешает использовать наши земельные участки для возведения жилых домов, без каких-либо проблем, но и без регламентации сроков возведения. Больше свободы, меньше обязательств.

Любое физическое лицо, собственник земли на Территории ТСН Европейский вправе написать заявление и вступить в члены некоммерческого товарищества, либо в соответствии с законом владеть и пользоваться своей собственностью без вступления в членство. Юридические лица, как по старому закону № 66-ФЗ, так и по новому №217-ФЗ обладают только второй частью прав (без вступления в членство), так что новый закон для них ничего не улучшил и не ухудшил.

Что касается собственников-юридических лиц, то отсутствие статуса члена ТСН им тоже ничем не мешает. Статьей 5 Федерального закона №217-ФЗ урегулирован правовой статус собственников земельных участков, не являющихся членами ТСН. Они не «остаются за рамками», а вполне активно принимают участия в собраниях и контролируют деятельность ТСН.

Таким образом, утверждение, что цели, закрепленные законом за садовыми участками нам не подходят – ложно и основано лишь на неверном понимании закона. Есть уж сослаться на Московскую практику, то фактически сейчас там ничего не изменилось, никто не спешит в ИЖС, тем более не закончив застройку своих земель.

Между тем, смена территориальной зоны не только опасна, но и просто преждевременна. Дело в том, что п. 12, 13 ст. 54 Федерального закона №217-ФЗ устанавливает четкий критерий перехода к продвигаемому инициатором собрания виду разрешенного использования:

1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;

2) на **всех** земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, **размещены жилые дома**.

В нашем случае на кадастровом учете состоят примерно 98 домов, на 280 участках (цифра может меняться каждый день, но масштаб понятен). 66 владельцев домов получили Приказы главы администрации Центрального округа, о присвоении адреса на Территории ТСН Европейский.

В случае если собственникам по результатам строительства коттеджного посёлка захочется перейти в сферу регулирования жилищного законодательства и создать ТСЖ, мы сможем это сделать, когда данные критерии будут выполнены (а все собственники единогласно решает перейти к такому правовому статусу своих земель).

Поэтому еще раз подчеркнем – проводимое собрание в части предлагаемых решений текущему законодательству не соответствует, собственникам земельных участков ничего, кроме потенциальных проблем, не создает.

Что же касается имущества и судебных споров, то это вопрос, требующий тщательного изучения от каждого собственника земельных участков, которые по договорам на создание общего имущества внесли денежные средства. Должны ли собственники получить то, за что они заплатили? Должно ли быть это имущество на балансе Инвестком (или реализовано ими со своего баланса третьими лицам по рыночным ценам) или оно должно находиться в собственности лиц проинвестировавших его создание и под управлением некоммерческих организаций предусмотренных действующим законодательством? Эти вопросы прямо к происходящему собранию не относятся, но, безусловно, уже в ближайшее время требуют ответов.

P.S. Новый закон №217-ФЗ был принят почти 2 года назад в 2017 г, и вступал в силу по частям окончательно вступив 01.01.2019. Это время законодателем предоставлялось для того, чтобы привести отношения на дачных землях в соответствие закону. Собрание с текущей повесткой было инициировано только сейчас, поскольку к ООО Инвестком вдруг пришло понимание, что они делают что то не так. При этом, ТСН Европейский выступает не против ООО Инвестком, а за соблюдение законов, что пойдет на пользу всем. Если жители, проживающие на территории захотят выбрать ООО Инвестком организацией обслуживающей общее имущество, ни кто не помешает нам принять такое решение на общем собрании, и ТСН Европейский заключит договор с ООО Инвестком на обслуживание общего имущества. Как вариант, может быть проведен конкурс, с рассмотрением всех поступивших предложений.