

## **Пояснительная записка**

к вопросу о покупке помещения площадью 84,5 кв.м у ООО «Лофт Сервис»

### **Предыстория вопроса:**

В 2016 году наш комплекс помещений «Лофт Гарден» был оштрафован ДГИ на сумму более 30 млн рублей за то, что застройщик не платил аренду земли. Застройщик заплатил около 10 млн рублей и остаток долга – около 21 млн рублей платить уже не мог в силу несостоятельности. Нависла угроза сноса всего комплекса и в то время активно проходили «ночи длинных ковшей», когда мэрия сносила незаконные постройки, и наш адрес был в том постановлении. Помимо неуплаты штрафа – было много «несоответствий» законодательства.

Инициативной группой было создано ООО «Лофт Сервис» на которое по решению собрания решили собрать необходимые средства и оплатить штраф за застройщика, чтобы избежать сноса. В процессе переговоров с Застройщиком А.Ефремову удалось уговорить его передать в качестве компенсации оплаты штрафа помещение площадью 84,5 кв. метров. Было понятно, что этого явно недостаточная компенсация, но это лучше чем ничего. Тогда думали – продадим и компенсируем, сколько получится. Понятно что если бы помещения не получили – все равно собрали бы средства и оплатили штраф. Средства собирали из расчета 3008 рублей с кв. метра. Почему? Расчет был на тех, кто уже получил собственность. Понятно было что за помещения опосредованно принадлежащие застройщику мы денег не получим и те кто имел предварительные договора тоже платить не готовы. Но, тем не менее, собрали средства и даже больше чем нужно. Оплатили штраф, а излишне собранные перечисли на ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН», когда оно появилось. В результате собственники площадей 7545,5 кв.м сдали средства из расчета 3008 рублей и соответственно 3715,7 кв.м не сдавали по разным причинам.

**Предложение – добиться «Частичной Справедливости в этом вопросе», а именно:**

- 1) Передать (путем купли/продажи) на ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН» помещение с ООО «Лофт Сервис» по оценке, которую поручить провести правлению, но не дороже чем 14,5 млн рублей, которая на сегодня кажется актуальной.
- 2) Собрать на ремонт нашего комплекса в качестве взносов на ТСН как реальные средства с тех, кто раньше не сдавал, так и долги ООО «Лофт Сервис» перед собственниками помещений ТСН. Долгами рассчитаться за помещение.

Для Достижения Этих целей вынесены следующие вопросы на повестку собрания:

1. Одобрить сделку по приобретению у ООО «Лофт Сервис» (ОГРН 1167746373783) в общую долевую собственность нежилого помещения общей площадью 84,4 кв.м кадастровый номер 77:03:0003001:1933, расположенного по адресу: Москва, ул. 2-я Рыбинская, д.13, этаж 3 комнаты 1,1а (далее именуемого в повестке как Помещение) по цене независимой оценки, но не выше 14 500 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей, полученного ООО «Лофт Сервис» от виновника штрафа ООО «Ревко Инвестмент» в качестве компенсации оплаты за него части штрафных санкций в пользу ДГИ. Уполномочить правление ТСН «Лофт Гарден» согласовать условия договора купли-продажи с ООО «Лофт Сервис», провести независимую оценку стоимости помещения и поручить председателю ТСН «Лофт Гарден» заключить договор купли-продажи.

2. Утвердить целевой взнос (плату) на оценку Помещения, приобретение Помещения, ремонт, благоустройство мест общего пользования, фасада, кровли и прилегающей территории в размере 1920,00 рублей с 1 кв.м площади собственника. Все средства целевого вноса превышающие затраты на приобретение Помещения направить в Фонд Текущего Ремонта. Возложить обязанности по сбору и учету целевых взносов (платы) на ТСН «Лофт Гарден». Определить срок сбора целевого вноса (платы) – не позднее 30/03/2021. Определить способ внесения целевого вноса (платы) денежными средствами в безналичном порядке на счет ТСН «Лофт Гарден» или путем передачи к ТСН «Лофт Гарден» права требования заемных средств по ранее выданному займу ООО "Лофт Сервис" с последующим взаимозачетом. Права требования принимать по цене утвержденной правлением ТСН «Лофт Гарден», но не более 70% от средств выданных в заем ООО "Лофт Сервис" каждым собственником помещений, то есть – основного долга без учета процентов и других аналогичных сборов и штрафов. Поручить правлению ТСН «Лофт Гарден» верифицировать и урегулировать права требования собственников недвижимости к ООО «Лофт Сервис» (ОГРН 1167746373783).

3. Принятие решения об освобождении:

Владельца лофта с кадастровым номером № 77:03:0003001:1999 и 77:03:0003001:2000 (Земляных С.И.) на сумму 492 794,00 (Четыреста девяносто две тысячи семьсот девяносто четыре рубля) 00 копеек.

Владельца лофта с кадастровым номером № 77:03:0003001:1873 (Кравченко О.Б.) на сумму 169 379,00 (Сто шестьдесят девять тысяч триста семьдесят девять рублей) 00 копеек.

Владельца лофта с кадастровым номером № 77:03:0003001:1850 (Тимонина С.А.) на сумму 200 000,00 (Двести тысяч рублей) 00 копеек.

Владельца лофта с кадастровым номером № 77:03:0003001:1913 (Белоусову Е.Н.) на сумму 92 060 (Девяносто две тысячи шестьдесят рублей) 00 копеек.

от уплаты целевого вноса в силу ранее оплаченных ими взносов на аналогичные цели.

**В результате мы надеемся получить на баланс ТСН :**

**Помещение 84,5 кв. м стоимостью около 14,5 млн (которое можно потом продать).**

**Средства в фонд текущего ремонта – около 6 млн.**

Всего активов, которые можно получить в фонд и пустить на ремонт – более 20 млн (если потом решим продать помещение). Это вполне достойная сумма чтобы решить множество известных всем проблем с МОПами, фасадом и тд. Кроме того мы достигнем «частичной справедливости»:

Те, кто ранее сдавал средства на оплату штрафа – сдавать средства не будут, а те, кто не сдавал – скинутся на ремонт. После этого мы сможем двинуться дальше в вопросах благоустройств нашего комплекса без гири прошлых лет, устранить вопиющие недостатки нашего здания.