

ОТЧЁТ

исполняющего обязанности Уполномоченного
на заключение договоров об использовании общего имущества
собственников помещений Многоквартирного дома 9а,
по ул. Дружбы, г. Сергиев Посад за период 01.01.2014г. – 31.12.2014г.

В соответствии со ст. 247 и 248 ГК РФ, «Участник долевой собственности имеет право требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними».

Следовательно, использование общего имущества в коммерческих целях, без заключения возмездных договоров для компенсации собственникам помещений многоквартирного дома – является противозаконным. Поскольку на общем имуществе дома 9а, ул. Дружбы, г. Сергиев Посад размещены рекламные вывески и терминалы, то при невыполнении обязанностей Уполномоченного, собственникам помещений ежедневно наносится материальный ущерб в виде отсутствия денежной компенсации, за использование принадлежащего им имущества. В целях предотвращения материального ущерба (ст. 247 ГК РФ) собственникам помещений, в 2014г. продолжалась работа Уполномоченного, по заключению договоров об использовании общего имущества на основании ст. 980 ГК РФ (начатая 01.11.2012г. по инициативе УК ООО «Стандарт»). Принципы и условия работы Уполномоченного, были обозначены в регламенте, который можно посмотреть на сайте УК ООО «Стандарт».

До 01.06.2014г. между Уполномоченным и ООО «Стандарт» действовало Соглашения № 1-2012 от 01.11.2012г. закрепляющее обязанности сторон по формированию Фонда от использования общего имущества. Однако, из-за заявления одного из собственников, желавшего бесплатного размещения рекламы на доме, прокуратурой было выдано представление на расторжение Соглашения, поскольку ООО «Стандарт» не имеет права распоряжаться общим имуществом (только общее собрание). В уведомлении собственникам нежилых помещений, ООО «Стандарт» сообщило о расторжении соглашения и потребовало расторжения договоров пользования общим имуществом (хотя в представлении прокуратуры, этого требования не было!), но не потребовало снятия рекламы, как это предписывает закон «О рекламе» если не заключен договор о пользовании общим имуществом. Поступления в Фонд резко сократились. Но поскольку часть собственников продолжала оплачивать пользование общим имуществом, Уполномоченный продолжал работать (выставлял счета, предоставлял акты выполненных работ, оплачивал счета за электричество, вёл переписку с УК по общему имуществу и т.д.).

На 01 января 2015г. денежные средства Фонда от использования общего имущества собственников помещений дома, согласно банковской выписке с расчётного счёта и первичных документов, подтверждающих расходы (включая оплату электроэнергии арендаторами) сформировались следующим образом:

№ п/п	Квартал, 2014 год	Денежный приход по заключенным договорам	Государственные налоги (НДФЛ)	Расходы на заключение и исполнение договоров	Сумма, поступающая в фонд	Итоговая сумма фонда, на конец квартала
1	I	410 391,00руб.	50 470,55руб.	100 270,09руб.	259 650,36руб.	259 650,36руб.
2	II	369 852,11руб.	45 888,54руб.	94552,08руб.	229 411,49руб.	489 061,85руб.
3	III	190 856,75руб.	22 883,68руб.	44543,46руб.	123 429,61руб.	612 491,47руб.
4	IV	142 090,02руб.	17 221,60руб.	29484,20руб.	95 384,22руб.	707 875,69руб.
	ИТОГО:	1 113 189,88руб.	136 464,36руб.	268849,83руб.	707 875,69руб.	707 875,69руб.

Так как сумма 71 933,20руб. за январь 2014г. вошла в Фонд периода 11.2012г.- 01.2014г. к собранию весны 2014г. (обозначена в предыдущем отчёте и перечислена на расчётный счёт ООО «Стандарт»), **итоговая сумма находящаяся в Фонде 2014г. от использования общего имущества составляет 635 942,49руб.**

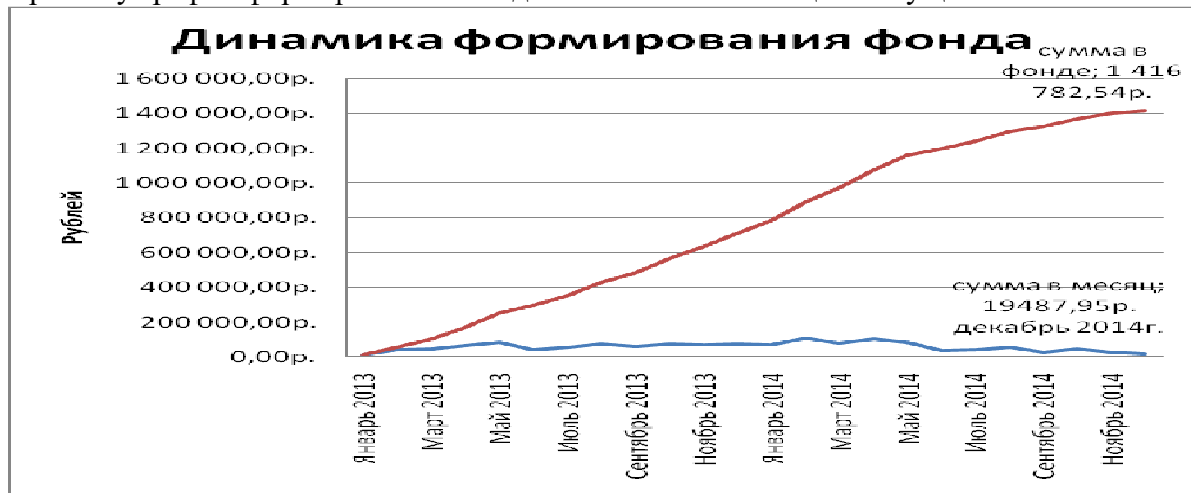
Сумма предыдущего фонда в размере 780048,00руб. была перечислена на расчётный счёт ООО «Стандарт» 01 октября 2014г., для распределения между собственниками помещений, пропорционально их долям.

Денежные средства, в сформированном в 2014г. Фонде от использования общего имущества, в соответствии с ГК РФ и ЖК РФ, принадлежат всем собственникам помещений многоквартирного дома

9а, по ул. Дружбы, г. Сергиев Посад и могут быть потрачены после утверждения настоящего Отчёта, согласно решению общего собрания, либо распределены между участниками долевой собственности соразмерно их долям. Конкретные цели, утверждённые общим собранием, будут финансироваться Уполномоченным из Фонда, до их завершения. До расходования настоящего Фонда, ООО «Стандарт» должно представить общему собранию отчёт о расходовании денежных средств предыдущего Фонда 2012-2013гг.

Призываю собственников помещений, наиболее рационально использовать, накопившиеся в Фонде, денежные средства!

Привожу график формирования Фонда использования общего имущества



и для сравнения – график который мог бы быть, при продолжении работы Уполномоченного в полном объёме. Как видно, общая сумма в Фонде к 01.2015г. могла бы быть 2 077 048 руб., а не как сегодня – 1 416 782,54руб. (вместе с деньгами, перечисленными мною на расчётный счёт ООО «Стандарт»). То есть, собственникам причинён ущерб более 600 000 (шестьсот тысяч!!!) руб. только до 01.01.2015г.! И далее, ежегодный ущерб составляет около полутора миллионов. Сколько полезного для жителей нашего дома можно было бы сделать на эти деньги по решению общего собрания или просто скомпенсировать часть квартплаты каждому собственнику!



Если общим собранием не будет выбран Уполномоченный, нынешний фонд может оказаться последним. А реклама, терминалы и другие конструкции, и дальше будут занимать общее имущество собственников **БЕСПЛАТНО!**

Представитель собственников помещений дома 9а, по ул. Дружбы, г. Сергиев Посад, исполняющий обязанности Уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества, собственник кв. 77

Смирнов Ф.М.
15.02.2015г.