

Комментарии к вопросу 11 ОСС МКД (Собрание №2)

СУТЬ ВОПРОСА: Принять земельный участок, на котором расположен МКД по адресу: Юрловский проезд, д.21, в общую долевую собственность собственников помещений МКД для владения, распоряжения, содержания (с учреждением взноса на оплату дворника, механизированную уборку и вывоз снега, ремонт/замену асфальта, цветников, детской и контейнерной площадок, а также на управление).

Причина внесения вопроса 11 в повестку дня ОСС МКД 2025: в июне 2024г. Управа «Отрадное» по распоряжению Префектуры СВАО демонтировала заборы, расположенные на муниципальной земле. Получив распоряжение о демонтаже, правление ТСЖ обратилось в Управу с просьбой сохранить наш забор. Одновременно мы согласились с предложением Управы внести вопрос об оформлении права общей долевой собственности на земельный участок (придомовую территорию) в повестку дня очередного ОСС.

Настоящим текстом я не собираюсь агитировать Вас ни «за», ни «против». Я только хочу разъяснить плюсы и минусы собственного двора. Эта информация поможет Вам самим принять решение и отразить его в Вашем бюллетене.

ПЛЮСЫ:

Статус - возможность сохранить статус нашего дома как дома с огороженной придомовой территорией. В нашем дворе никто, кроме нас, не сможет ничего снести или построить. В любом случае у нас будет право оспорить подобные действия в суде.

Повышение инвестиционной привлекательности - квартиры в доме с огороженной территорией прибавляют в стоимости.

Безопасность - право замкнуть контур забора и ограничить доступ посторонних лиц.

Комфорт - право распоряжаться придомовой территорией: принимать и выполнять решения о благоустройстве, озеленении, уборке, ремонту двора, модернизации детской и контейнерной площадок, организации парковочных мест и правил пользования для жителей и гостей.

Доход — возможность сдавать площади двора в аренду, например, под парковочные места, устроить зарядную станцию для электромобилей, а вырученные деньги использовать на содержание двора.

МИНУСЫ:

Изношенность - нужно учесть, что все годы город содержал нашу придомовую территорию не идеально. Асфальт просел и потрескался, детская и контейнерные площадки устарели, стенки цветников рассыпаются. Двор изношен и требует финансовых вложений на ремонт и модернизацию.

Бремя содержания - при переходе земельного участка в общую долевую собственность такой земельный участок становится общим имуществом МКД, в связи с чем у собственников помещений МКД возникает обязанность по содержанию этого земельного участка (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Если оформим придомовую территорию в собственность, нам предстоит учредить взнос: на оплату дворника, механизированную уборку и вывоз снега, ремонт/замену асфальта, цветников, детской и контейнерной площадок, а также на управление, нести юридическую и материальную ответственность за надлежащее содержание и порядок. Ориентировочный ежемесячный тариф составит **20 руб. с м2** площади собственников (квартир, машиномест, нежилых помещений). Точную сумму рассчитаем и проголосуем на следующем ОС, если решение по вопросу №11 нынешнего ОСС 2025г. будет принято.

С уважением, председатель правления ТСЖ «Юрловский» Костомаров А.Г.