

**Определение (расчет) доли собственника в общих расходах на содержание общего имущества ТСН «Яхрома-СБ».**

**Акцептирование сводной таблицы.**

24.09.2021г. Правлением Товарищества получен официальный ответ от Комитета по управлению имуществом Администрации Дмитровского городского округа Московской области №2007/2021КУИ, в котором, на соответствующий запрос ТСН «Яхрома-СБ», сообщается, что все объекты инфраструктуры, расположенные в границах участка с кадастровым номером 50:04:0020111:183 на муниципальном учете не состоят.

Таким образом, бремя расходов на содержание ВСЕГО общего имущества, как полученного ранее от Сбербанка по договору купли продажи от 22.09.1998года № ПД-5/98-Я, также возведенного позже 1998 года, в настоящий момент полностью несет ТСН «Яхрома-СБ», а конкретнее - собственники участков, расположенных в границах участка с кадастровым номером 50:04:0020111:183.

Члены Товарищества, а также владельцы земельных участков, расположенных в границах участка с кадастровым номером 50:04:0020111:183, оплачивают взносы согласно тарифам и смете утвержденным на общем собрании собственников 28.11.2021, (протокол общего собрания № 8 от 20.12.2020 г).

Для собственников, которые не являются Членами Товарищества и сознательно не подписывающих с Товариществом договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования ТСН «ЯХРОМА-СБ, истребование оплаты будет происходить в судебном порядке путем подачи искового заявления взыскании неосновательного обогащения.

Структура платежей для владельцев земельных участков, которые НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ЧЛЕНАМИ Товарищества И НЕ ЗАКЛЮЧИЛИ ДОГОВОР с ТСН будет отличаться от структуры платежей, установленных для членов ТСН.

Следуя сложившейся судебной практике ТСН вправе взыскать с таких лиц (НЕ ЧЛЕНОВ ТСН) компенсацию за неосновательное обогащение в размере расходов **на потребленные, но не оплаченные услуги.**

**При подаче иска «О взыскании неосновательного обогащения» Правлению будет необходимо предоставить суду обоснованный расчет оказанных Товариществом услуг собственнику-должнику, за которые последний платить отказывается. Расчет его задолженности с использованием доли его участия в общих расходах на содержание имущества ТСН с объектами инфраструктуры, которыми он не прекращает пользоваться, станет ключевым фактом-обоснованием для истребования долга. Данная таблица – важный инструмент для работы Правления, направленной на взыскание долгов.**

***Методология расчета:***

Согласно статей 37, 38 и 39 Жилищного кодекса РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе собственника участка в этом Товариществе

пропорциональна размеру общей площади участков собственников, расположенных в границах участка с кадастровым номером 50:04:0020111:183. Размер доли напрямую зависит от размера соответствующего участка собственника. Сумма долей всех собственников участков – это 1 (или 100 %). Доля (одна) конкретного собственника участка – это результат деления общей площади его участка на сумму общих площадей всех участков в границах участка с кадастровым номером 50:04:0020111:183.

Размер доли собственника в расчете выражен в процентном соотношении и определен таким образом: показатель размера участка собственника по данным Росреестра в кв.м. разделен на показатель общей площади участков всех собственников-жителей поселка и умноженный на 100%.

При расчетах учитывались следующие исходные данные:

- общая площадь всех участков собственников = 132 236 кв. м.;
- площади участков отдельных собственников – 920, 1820 и далее соответственно.

Например,

**Пример 1.** Расчет доли для Участка площадью 920 кв. м:  $920 / 132\ 236 * 100 = 0,70\%$

Участок имеет 0,7 % доли в общих расходах на содержание общего имущества ТСН «Яхрома-СБ».

**Пример 2.** Расчет доли для Участка площадью 1820 кв. м:  $1820 / 132\ 236 * 100 = 1,39\%$

Участок имеет 1,39 % доли в общих расходах на содержание общего имущества ТСН «Яхрома-СБ».

Доли в Газовом и Водном фонде определяются согласно наличию оплаченного ввода (газового или водного). 1 ввод = 1 инвестиционная доля, 2 ввода = 2 инвестиционные доли и далее соответственно.

Для справки:

*В 2020 году собственники участков «Янтарного склона» обратились в Правление за разрешением официально пользоваться объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования ТСН «ЯХРОМА-СБ». При заключении договоров на обслуживание с владельцами участков на «Янтарном склоне», несущих наравне с остальными собственниками ТСН «Яхрома-СБ» бремя содержания общего имущества Товарищества, расходы собственников ТСН «Яхрома-СБ» соответственно уменьшились. Стоит отметить, что жители «Янтарного склона» используют инфраструктуру Товарищества без ограничения и не имеют альтернативного проезда, прохода или другой инфраструктуры, благодаря которой они могут проживать обособлено от ТСН.*

*Правление считает справедливым внести собственников «Янтарного склона», заключивших договора на пользование инфраструктурой Товарищества, в список собственников, несущих расходы на содержание общего имущества ТСН «Яхрома-СБ» с указанием соответствующей доли в этих расходах.*

В предлагаемой Таблице представлен расчет доли каждого собственника на содержание общего имущества Товарищества ТСН «Яхрома-СБ».