

Жителям коттеджного поселка «Ярцево»

От УК «Ярцево Лайф»

Уважаемые собственники!

В последнее время от вас поступает много вопросов о законности работы нашей компании, а также требования предоставить протокол Общего собрания собственников (ОСС) как основания для управления вашим имуществом.

Сообщаем вам официальную позицию УК «Ярцево Лайф»:

1. Протокол ОСС нам не требуется, и он не может существовать по определению. Ваши требования ссылаются на нормы Жилищного кодекса РФ, которые регулируют отношения только в многоквартирных домах (МКД). Ваш поселок — это индивидуальная жилая застройка (ИЖС), которая не является многоквартирным домом.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ и сложившейся судебной практике:

- В поселках ИЖС не избирают управляющую компанию через ОСС, так как у каждого своя земля;
- УК управляет не вашими участками, а своей частной инфраструктурой (дорогами, сетями), которые ей принадлежат на праве собственности или аренды.

Следовательно, закон не предусматривает обязанности управляющей компании в поселке ИЖС иметь протокол ОСС .

2. Инфраструктура поселка находится в законном владении и эксплуатации

На текущий момент дороги, инженерные сети и иные объекты инфраструктуры находятся в законном владении и эксплуатации нашей компании на основании гражданско-правовых отношений с правообладателем имущества.

Наша компания несет расходы на:

- содержание дорог;
- обслуживание инженерной инфраструктуры;
- освещение;
- вывоз мусора;
- обеспечение функционирования КПП и иных объектов поселковой инфраструктуры.

В связи с этим эксплуатация инфраструктуры требует регулярного финансирования и организационного сопровождения.

3. О расходах на содержание инфраструктуры

Фактическое пользование инфраструктурой поселка (дорогами, освещением, инженерными сетями, системой доступа, вывозом мусора и иными объектами общего пользования) объективно связано с необходимостью несения расходов на их содержание и эксплуатацию.

Судебная практика последних лет исходит из того, что собственники объектов недвижимости, фактически использующие инфраструктуру коттеджного поселка, обязаны участвовать в расходах на её содержание, даже при отсутствии подписанного договора, если услуги фактически оказываются.

При этом каждая ситуация рассматривается индивидуально с учетом объема оказываемых услуг, порядка пользования инфраструктурой и фактических обстоятельств.

Что мы предлагаем:

Мы открыты к конструктивному взаимодействию и готовы:

- обсуждать условия договоров;
- предоставлять расчеты расходов;
- учитывать разумные предложения жителей;
- совместно выработать прозрачную модель взаимодействия.

При этом просим учитывать специфику правового режима коттеджных поселков ИЖС, который существенно отличается от регулирования многоквартирных домов.

С уважением,
УК «Ярцево Лайф»