



Т С Н
Фрунзе 28

РОССИЯ
Товарищество собственников недвижимости
«Завершение строительства и эксплуатация объекта
недвижимости «Фрунзе 28»

236022, Калининградская область,
г. Калининград, переулок Калужский, 12-20
tel: (4012) 934 734, (4012) 932 893
e-mail: tsnfrunze28@mail.ru

Исх. №05 от «15» июля 2015 г.

Внешнему Арбитражному
Управляющему ООО «С-Проект»
г-ну Макшанову В. Л

Адрес для корреспонденции:
236009, г.Калининград,
ул. Малая Лесная д.22, кв.28
электронная почта: arbitr-manager@inbox.ru

Уважаемый Вадим Леонидович!

Административное здание по адресу г. Калининград, ул. Фрунзе, д.28 находится в Вашем ведении в качестве внешнего арбитражного управляющего бывшего застройщика ООО «С-проект». Организация бывшего застройщика находится в процедуре банкротства, неплатежеспособна и не в состоянии обеспечить сохранность здания. Кровля здания была повреждена одним из подрядчиков, ООО «ВикСтрой» при попытке незаконной надстройки здания на рулонной кровле здания навалены стальные конструкции — колонны и балки, которые продолжают разрушать здание, кровля течет, заливая верхний 8 этаж. За время Вашей работы как внешнего управляющего Вы не предприняли никаких действий к обеспечению сохранности здания — восстановлению поврежденной кровли, устранению протечки и консервации здания. Здание разрушается. Участники долевого строительства и долевые собственники здания обеспокоены его сохранностью и дважды письменно обращались к Вам с требованием обеспечить ремонт кровли и остановить разрушение здания.

В настоящее время более половины участников долевого строительства здания уже приобрели статус долевых собственников в нем, 25 участников уже имеют свидетельства о собственности.

В целях завершения строительства и сдачи здания в эксплуатацию указанные долевые собственники долей создали ТСН «Фрунзе 28».

На заседании Арбитражного суда 24.06.15 года в присутствии судьи Марковой Л.С. Вы заявили, что у ООО «С-Проект» нет средств для охраны здания и Вы снимаете охрану 30.06.15 года с принадлежащей нам собственности, находящейся на Вашем ответственном хранении- незавершенного строительством нежилого административного здания на улице Фрунзе, 28.

Мы обратились к Вам с письмом исх. №4 от 10.07.15 года с предложением передать здание под охрану ТСН «Фрунзе, 28» и предложили принять участие в работе комиссии по приемке здания 13 июля 2015 года в 14-00.

Однако Вы на время работы комиссии установили охрану и под надуманными предлогами воспрепятствовали собственникам здания- членам комиссии войти в здание.

Просим Вас официально сообщить, отказались ли Вы от намерения снять

охрану здания и до какой даты Вы будете продолжать охрану. Просим Вас также предоставить нам копию договора с предприятием, осуществляющим охрану здания, чтобы собственники здания могли ознакомиться с условиями охраны и гарантиями сохранности здания.

Просим Вас установить простую и четкую процедуру, позволяющую собственникам здания посещать свои помещения и знакомиться с их состоянием. Вы можете выписать пропуска собственникам здания, или передать охране списки собственников с их паспортными данными. Просим Вас ознакомить нас с этой процедурой. Предупреждаем Вас, что создание собственникам дальнейших препятствий в посещении их собственности будет противозаконным.

Поскольку конкурсной (массы помещений, не имеющих долевых собственников) в здании практически не остается, за исключением нескольких спорных помещений, Вам как внешнему управляющему ООО «С-проект» нет необходимости в дальнейшем нести бремя охраны и содержания здания.

Учитывая, что ООО «С-проект» уже более 2 лет не ведет никаких работ по сдаче здания в эксплуатацию, план внешнего управления судом утвержден не был, в Арбитражный суд Калининградской области направлено заявление о переходе к конкурсному производству, здание не законсервировано и разрушается, а ООО «С-проект» прав долевой собственности в здании пока не имеет, собственники здания не видят в Ваших действиях намерения завершить строительство здания и сдать его в эксплуатацию.

13 июля 2015 года Вы не допустили в здание собственников для того, чтобы они взяли под свою охрану, осмотрели состояние принадлежащих им помещений и мест общего пользования, чтобы они могли привлечь необходимых специалистов, имеющих соответствующие допуски для обследования состояния здания, составления дефектных ведомостей и смет на сдачу здания в эксплуатацию, удерживаете всю техническую документацию на здание, однако, ничего не предпринимаете для сдачи здания в эксплуатацию.

Вы не подписали договор аренды земельного участка, на котором расположено здание, не оплачиваете земельный налог.

Ваше бездействие по обеспечению сохранности здания, по сдаче здания в эксплуатацию нарушает права долевых собственников здания, которые 7 лет назад внесли долевые взносы на строительство здания, но до сих пор не получили своих помещений. Сдача здания в эксплуатацию не включалась Вами в план внешнего управления.

Учитывая изложенное выше предлагаем Вам:

1. Передать ТСН «Фрунзе 28» право заключения договора аренды земельного участка, а также права заключения договоров с энергоснабжающими и эксплуатирующими организациями, что существенно ускорит процесс завершения строительства и сдачу объекта в эксплуатацию силами собственников;

2. Передать ТСН «Фрунзе 28» здание, а также всю имеющуюся к нему документацию как имущество, созданное за счет средств дольщиков и принадлежащее им на праве долевой собственности;

3. Не чинить препятствий ТСН «Фрунзе 28» охранять имущество долевых собственников, членов товарищества, производить ремонт кровли, консервацию здания и другие мероприятия по обеспечению сохранности здания.

Просим Вас явиться 20 июля 2015 года в 14 часов 00 минут по адресу: г. Калининград, ул. Фрунзе, д.28 для участия в составлении акта приема-передачи ТСН «Фрунзе 28» здания и технической документации к нему, заключения договора на охрану здания, договора переуступки прав на земельный участок передачу прав на заключение договоров с энергоснабжающими и эксплуатирующими организациями.

Направляем копии документов подтверждающих право ТСН «Фрунзе 28» и его руководителей представлять интересы долевых собственников здания на улице Фрунзе, 28 для передачи ТСН «Фрунзе 28» здания под охрану, так как собственникам необходим постоянный доступ в него в целях обследования технического состояния строительных конструкций для устранения повреждений кровли, консервации здания и других мер по

обеспечению его сохранности, с привлечением соответствующих специалистов для сдачи объекта в эксплуатацию, а также проекты выше названных соглашений.

ООО «С-Проект», как возможный собственник нескольких спорных помещений в здании, вправе вступить в ТСН «Фрунзе 28» для участия в долевом несении расходов на охрану, обследование здания, участия в составлении необходимой документации, в расходах на сдачу здания в эксплуатацию.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия Устава ТСН;
2. Копия свидетельства о постановке на учет ТСН;
3. Копия о государственной регистрации ТСН;
4. Копия выписки из ЕГРЮЛ, подтверждающая полномочия Председателя Правления ТСН «Фрунзе 28»
5. Акт приема-передачи здания;
6. Акт приема-передачи технической документации;
7. Соглашение по переуступке прав на земельный участок.
8. Соглашение о переуступке прав и обязанностей по Договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.
9. Соглашение о переуступке прав и обязанностей по Договору снабжения тепловой энергией через присоединенную сеть
10. Соглашение о переуступке прав и обязанностей по Договору водоснабжения и водоотведения

Председатель Правления ТСН «Фрунзе 28»



Гусейнова Е.И.