



# ТСН Калининский

283017 ДНР, г.о. Донецк, г. Донецк, улица Марии Ульяновой дом 58Б  
ОГРН 1229300071307, ИНН 9303011368, КПП 930301001, р/сч 40703810309300008751  
В ПАО «Банк ПСБ» г. Ярославль, кор/сч 30101810400000000555, БИК 044525555  
[pravlenie.tsj.kalininskiy@mail.ru](mailto:pravlenie.tsj.kalininskiy@mail.ru), +7 949 368 69 80, +7 989 706 78 03

от 31.05.2025 г. № 22/05-2025  
на № 15/05/2025 от 15.05.2025 г.

Директору  
ООО «ИНЖИНИРИНГОВАЯ  
КОМПАНИЯ «ГЕРЦ»  
Кахадзе О.Г.  
+79493762346

Уважаемая Ольга Гурамовна!

На Ваше обращение № 15/05/2025 от 15.05.2025 г. о пересмотре установленных тарифов для Ваших коммерческих помещений первого этажа нашего дома, сообщаю, что оно является безосновательным и неправомерным.

Дело в том, что согласно Жилищному законодательству Российской Федерации, решением общего собрания собственников ТСН «Калининский» (далее - Товарищество) подавляющим большинством голосов были утверждены обязательные платежи и взносы для коммерческих помещений первого этажа нашего дома. И данное решение пересмотру не подлежит. Протокол общего собрания Товарищества ранее был Вам предоставлен.

В свою очередь, руководствуясь пп. «а» п. 22 раздела III «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354, прошу предоставить следующие документы:

1. Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, выданное на имя Вашей компании;
2. Выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Кроме этого, прошу предоставить документы, необходимые для заключения договора на обслуживание нежилых коммерческих помещений:

- Устав юридического лица;
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ОГРН);
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (ИНН);
- свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц;
- выписка из ЕГРЮЛ;
- технический паспорт с планом нежилого помещения;
- приказ о назначении на должность, протокол заседания учредителей о назначении руководителя;
- доверенность, подтверждающая полномочия представителя собственника, действующего от имени собственника, на заключение договора обслуживания Ваших помещений.

Напоминаю, что Ваш текущий долг за период с 01.02.2025 г. по 31.05.2025 г. составляет 138832,00 руб. Квитанция об оплате прилагается. А общий долг за Ваши помещения за период с 04.2014 г. по 31.05.2025 г. составляет 1 575 453,90 (Один миллион пятьсот семьдесят пять тысяч четыреста пятьдесят три руб. 90 коп.). Таблица расчета долга ООО «ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ГЕРЦ» прилагается.

Будучи должником, Вы причиняете не только себе моральный вред, но и наносите материальный ущерб всему нашему Товариществу. При этом, наличие Ваших пустующих неотапливаемых помещений нарушает безопасность проживающих в многоквартирном доме.

Позиция Товарищества относительно взыскания накопившегося многолетнего долга за обслуживание общего имущества подтверждена судебной практикой, включая Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.01.2019г. № 308-ЭС18-14220, согласно которому фактический собственник нежилого помещения в МКД с ТСН обязан платить за содержание и ремонт общего имущества, причем не имеет значения, заключен ли договор между ним и ТСН, а ТСН не обязано доказывать первичными документами факты выполнения соответствующих работ.

Поэтому, в случае отказа подписания договора на обслуживание Ваших помещений и погашения долга, на основании ч.3 «В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов», ч.4 «Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов» ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, имеем полное право решать вопрос о задолженности в судебном порядке.

Также, руководствуясь ч.9 ст.55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования» и «Правилами содержания и благоустройства территории в городе Донецке», утвержденными распоряжением Главы администрации г. Донецка от 07.12.2023 г. № 955, прошу провести ремонт ступеней, входных групп и восстановить благоустройство прилегающей к Вашим помещениям территории. Фотографии прилагаются.

В случае не предоставления учредительных документов и документов, подтверждающих право собственности на объекты недвижимого имущества, Товарищество будет вынуждено, руководствуясь Постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 22.06.2023 г. № 45-5 «О признании, расположенного на территории Донецкой Народной Республики недвижимого имущества бесхозным, за исключением жилых

домов, жилых помещений, садовых домов, хозяйственных построек, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд», ст.3 гл.1 «Действие настоящего Порядка распространяется на недвижимое имущество, которое имеет следующие признаки бесхозяйного имущества:

- 1) не имеет собственника;
- 2) собственник которого неизвестен;
- 3) собственник отказался от права собственности»,

ст.5 гл.1 «Главными целями и задачами выявления бесхозяйных объектов недвижимого имущества и оформления права муниципальной собственности на них являются:

вовлечение неиспользуемого имущества в свободный гражданский оборот;  
обеспечение нормальной и безопасной технической эксплуатации имущества;

благоустройство и надлежащее содержание территории городского округа Донецк» «Порядка выявления, учета и принятия бесхозяйного недвижимого имущества в собственность муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики», утвержденного Решением Донецкого городского совета ДНР от 04.07.2024 г. № 1/32-4 «Об утверждении Порядка выявления, учета и принятия бесхозяйного недвижимого имущества в собственность муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики», начать процедуру передачи пустующих коммерческих помещений первого этажа дома № 58-Б по ул. Марии Ульяновой г. Донецк, г.о. Донецк, ДНР, площадью 724,3 м<sup>2</sup> в муниципальную собственность.

Данный прецедент уже имеет место в нашем доме при передаче некоторых жилых помещений согласно Закону от 21.03.2024 г. № 66-РЗ «Об особенностях выявления, использования и признания права муниципальной собственности муниципальных образований Донецкой Народной Республики на жилые помещения, имеющие признаки бесхозяйного имущества, расположенные на территории Донецкой Народной Республики».

Приложения:

1. Расчет долга за пустующие коммерческие помещения 1-го этажа д.58-Б по ул. Марии Ульяновой г. Донецк, г.о. Донецк, ДНР площадью 724,3 м<sup>2</sup>.
2. Квитанция об оплате за май 2025 г.
3. Фотографии прилегающей территории – 5 шт.

Председатель Правления  
ТСН «Калининский»

С.Г. Терещенко