**Предложения к общему собранию**

**по оформлению и постановке на кадастровый учет встроенной подземной автостоянки**

 **д. Путилково, ул. Томаровича, д.1**

 В настоящее время дом не сдан в эксплуатацию полностью. Многочисленные жалобы, письма, походы в Администрацию, БТИ, УФРС, кадастровую палату не привели к решению вопроса. Администрация отказалась достраивать подземные гаражи и сообщила, что невозможно найти инвестора, который вложит деньги в дострой нашей автостоянки. Единственный вариант который нам предложили – это проведения капитального ремонта автостоянки силами жителей, после которого Инвестконтракт на строительство дома будет закрыт полностью. Постановка на кадастровый учет подземной автостоянки невозможна без наличия собственника. Поскольку застройщик Град ликвидирован, нового застройщика нет, админитсрация оформлением заниматься не будет –

**единственный возможный вариант проведения работ в подземных гаражах и постановки их на кадастровый учет – это оформление в судебном порядке права общедолевой собственности собственников помещений дома на подземную встроенную автостоянку, поскольку она находится в границах дома и стоит на земле, принадлежащей собственникам.** Для этого Администрация рекомендовала нам выйти с иском в суд о признании на автостоянку права общедолевой собственности собственников помещений дома.

Поэтому у нас есть 2 варианта:

1. Оставить все как есть и ждать разрушения подземной парковки, т.к. гараж постепенно разрушается и приходит в негодность, чем дальше ждем, тем дороже будут стоить восстановительные работы. А также нам придется мириться с невозможностью запарковать машины около дома, т.к. число машин все увеличивается, а мест на всех не хватает.

2. Выйти с иском в суд, признать общедолевую собственность на подземный гараж, поставить его на кадастровый учет, достраивать его своими силами, и в любом случае решить вопрос с увеличением числа парковочных мест у дома.

**Если мы выходим с иском в суд и признаем право общедолевой собственности**

 **на подземную автостоянку у нас есть следующие варианты**

**действий по дострою и использованию подземной автостоянки:**

**Вариант 1.** Достроенная подземная автостоянка будет использоваться владельцами машиномест, ранее купившими их у застройщика: теми, у кого есть на руках договор на приобретение, подтверждение оплаты, решение суда (если есть), **а также новыми жильцами дома, не имеющими машиномест, но готовыми профинансировать дострой и ремонт подземной автостоянки** **на общих условиях.** Суммы финансирования достроя подземной автостоянки будут равными как для нынешних владельцев машиномест так и для новых собственников, желающих занять парковочное место в подземном гараже.

*Привлечение новых собственников, желающих оплатить дострой автостоянки и закрепить за собой конкретное машиноместо в гараже будет производиться в любом случае. Поскольку по имеющимся спискам часть владельцев гаражей найти невозможно, данные в ТСЖ о них отсутствуют, часть переехали продав свои квартиры, часть не имеет возможности оплачивать ремонтно-строительные работы.*

Реально только 15-20 % гаражников готовы достраивать автостоянку. Поэтому во избежание разрушения подземной парковки и решения проблемы с нехваткой парковочных мест возле дома ТСЖ будет привлекать новых собственников, не имеющих гаражей, желающих профинансировать дострой автостоянки и закрепить за собой конкретное машиноместо в подземном гараже.

Для оформления данной процедуры будет собираться общее собрание гаражников, на котором будут составляться списки всех владельцев (старых и новых) , рассматриваться сметы по финансированию достроя, сроки строительства и внесения денег, утверждаться проектно-сметная и техническая документация по гаражу, определяться порядок пользования машиноместами и дальнейшая эксплуатация гаража, а также решаться вопрос с бывшими собственниками, которые не имеют возможности финансировать строительство.

**Вариант 2.** Если не удается собрать желающих профинансировать строительство подземной автостоянки (старых владельцев гаражей и новых потенциальных владельцев, готовых сдать деньги на дострой) и набрать необходимую сумму на строительство целиком, то подземная придомовая автостоянка будет достраиваться за счет собственных средств всех собственников помещений дома (поступающих взносов на капитальный ремонт) , согласно Решению Общего собрания собственников жилых/нежилых помещений дома (более 50% голосов). Это будет длительный процесс не одного года, по мере поступления денежных средств. Но в результате через несколько лет подземная автостоянка будет отремонтирована и открыта для свободного доступа всех собственников многоквартирного дома, как и парковочные места на улице вокруг дома. Закрепления конкретных машино-мест за кем-либо не будет. Огораживать свое машино-место и пользоваться им единолично никто не будет иметь права. Это будет общая подземная парковка. Каждый жилец дома будет иметь право ставить машину на свободное место в придомовом подземном гараже. Тем самым можно будет разгрузить от автомашин придомовую стоянку и решить вопрос с нехваткой парковок. А также спасти подвал дома, имеющего общую стену с подземным паркингом, от разрушения.