

**Товарищество собственников жилья
«БЕЛЫЙ АИСТ»**

109156, г.Москва, Жулебинский бульвар, д.25, тел. (495) 980-95-26
Факс (499) 742-13-46

Исх. N 250 от 14.11.2011г.

На N ___ от _____

**Государственной
Жилищной инспекции г.Москвы**

ТСЖ «Белый аист» рассмотрело обращение владельцев кв. №№ 237, 87, 88, 118, 178, 229, 218, 207, 28 в адрес Государственной жилищной инспекции г.Москвы, Кузьминскую межрайонную прокуратуру, и Префектуру Юго-Восточного административного округа.

По существу поставленных в обращении вопросов сообщаем:

1. В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества; согласно ст. 39 ч.1 собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Расходы по содержанию общего имущества определяются пропорционально площади занимаемых жилых и нежилых помещений.

Решение об использовании услуг охраны и консьержей было принято Общим собранием владельцев квартир 28.10.1999г. (протокол №3) и Общим собранием собственников жилья 15.03.2003г. (протокол от 15.03.2003г.) и данное решение было принято большинством голосов (75% «за» эту услугу).

Таким образом, собственники подавшие жалобу, как собственники благоустроенных квартир, входящих в имущественный комплекс, обслуживаемый ТСЖ «Белый аист», должны нести расходы по охране указанного имущества, которые фактически несут члены ТСЖ, поскольку указанные расходы направлены на сохранность принадлежащего им имущества, одобрены большинством собственников многоквартирного дома, заявители получают данные услуги (дом находится под круглосуточной охраной, в подъездах сидят консьержи).

Правление ТСЖ и его председатель являются органом исполнительным и их обязанность исполнять решения высшего органа-Общего собрания собственников и Общего собрания членов ТСЖ.

По поводу применения тарифов для жилых и нежилых помещений. Имеется разъяснение Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009г. за № 6177-АД/14 и принятые статьи ЖК РФ (ст.39, ст.156 част 3,7,8, ст. 158), в соответствии с которыми размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений.

2. Как правильно отмечено, территория, прилегающая к дому, была огорожена в 2000г. При этом ограждение этой территории осуществлялось на основании решения Общего собрания владельцев квартир (протокол №3 от 28.10.1999г.) и утвержденного общим собранием собственников финансового отчета (протокол №1/02 от 14.05.2002г.) и, в основном, профинансировано за счет добровольных взносов жильцов дома. Границы установленного забора находятся в границах, установленных градостроительным заключением Москомархитектуры №072-81/21 от 17.01.00. Также согласно ст.7 ФЗ «О ТСЖ» декларировала, что «общим имуществом в кондоминиуме является: прилегающие участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства». То есть земля, входящая в состав кондоминиума является общим имуществом.

ТСЖ заинтересовано в получении в собственность или в аренду данной территории, однако до настоящего времени органами исполнительной власти города не решен вопрос межевания нашего жилого квартала, что не позволяет осуществить данные действия. Что касается сноса данного забора, то в настоящее время ни Префектура ни Управа не настаивают на его сносе, поскольку ТСЖ в письменном виде информировала эти организации об аргументах, подтверждающих необходимость и целесообразность наличия этого сооружения. Напротив, на совещании у зам. Главы Управа ЮВАО, состоявшемся в октябре 2011г. было сказано, что Управа совместно с Префектурой рассматривает вопрос огораживания жилых домов, находящихся в зоне строительства станций метро, для исключения противоправных действий, в целях предотвращения проникновения посторонних лиц.

А в ходе незапланированного осмотра дворов в Первом Хорошевском проезде мэром г. Москвы Собяниным С.С. было отмечено, что установленные на въезде на дворовую территорию шлагбаумы и видеонаблюдение это интересный пример против несанкционированных парковок и что власти сейчас думают над тем, как подобную схему перенести в другие московские дворы.

3. В 2009 г., в соответствии с решением собрания членов ТСЖ от 27.04.2009г., был расторгнут договор на охранные услуги с ЧОП «Дубрава», хотя в повестке дня общего собрания членов ТСЖ не было вопроса о расторжении договора, а стоял вопрос, об утверждении тарифа с 01.05.2008г. на оплату услуг охраны и это передергивание было сделано в постановляющей части протокола собрания предыдущим председателем правления Костылевой Л.А.

Полностью отказываться от услуг охраны ТСЖ не стало, т.к. решение об этом было принято на общем собрании собственников в 2003г. и решение общего собрания членов ТСЖ не может его отменить. Поэтому с 31.08.2009г. был заключен договор с другой охранной фирмой ЧОП «ССР», имеющей соответствующую лицензию и услуги которой оказались более дешевыми.

По вопросу установленных автоматических шлагбаумов на въезде и выезде с придомовой территории. Еще в 2008г. Решением Общего собрания членов ТСЖ было принято решение по установке системы контроля и автоматических ворот, с суммой финансирования **707000** рублей из статьи резервного фонда. Данное решение принималось, когда председателем правления ТСЖ являлась Костылева Л.А. и членами правления были Ермакова Л.Г., Грунис Н.И. и ряд подписантов поданной вам жалобы. Но в течение до мая 2009г. данное решение общего собрания выполнено правлением не было.

Поэтому само решение по установке шлагбаумов в 2010г. не требовало принятия дополнительных решений, но, несмотря на это, на повестку дня внеочередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного 11.12.2009г. уже новым составом правления был предложен вопрос *«создание и обустройство шлагбаумов при въезде и выезде с придомовой территории»*.

Большинством голосов общее собрание членов ТСЖ приняли данный вопрос и, соответственно, после чего были проведены работы по установке двух автоматических шлагбаумов с суммой финансирования **110000** рублей, что как видно из сравнения почти на 600 тыс. рублей оказалось меньше предыдущего предложения принятого в 2008г. И данная конструкция шлагбаумов установлена в пределах тех ворот, которые имеют место, и по сей день. А вот о каких проблемах с проездом спецтранспорта заявляют подписавшиеся, остается загадкой, по той причине что все собственники изъявившие желание приобрели в ТСЖ чип брелки, которыми открывают шлагбаум дистанционно, а для всех видов спецтранспорта на постах 24 часа в сутки находится охрана, которая управляет также шлагбаумом для въезда спецтранспорта и автотранспорта.

Все остальное описанное в данном пункте является домыслами, не имеющие ничего общего с действительным положением дел.

2. Решение об использовании услуг консьержей принималось на общем собрании жильцов дома в 1999г. и 2003г. При этом на протяжении 11 лет консьержи располагаются в специально отведенных для них помещениях в

соответствии с требованиями, установленными в г. Москве. Нынешнее Правление ТСЖ никогда эти помещения никому в аренду не сдавало.

Если г-жа Костылева Л.А. (кв.237), будучи председателем Правления ТСЖ сдавала эти помещения в аренду в период своего руководства, это не значит, что нынешнее Правление поступает аналогичным способом.

Кроме того, имеет место Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 28.09.2011г. № 05-14-641/1, согласно которому выделяются городом даже субсидии ТСЖ на охрану подъездов. В требованиях этого документа имеются требования к помещению дежурного по подъезду, чем оно должно быть обеспечено. Город Москва выделяет поддержку на цели охраны подъездов, в то время как некоторые собственники подвергают сомнению смысл этой услуги и не признают решения общих собраний собственников и решения общих собраний членов ТСЖ.

3. Решение об использовании услуг охраны и консьержей было принято общим собранием жильцов дома, а не решением собрания членов ТСЖ, поэтому это решение является обязательным для всех владельцев жилых и нежилых помещений. Что касается имеющегося судебного решения по данному вопросу, то это решение будет оспорено в установленном порядке, а, следовательно, не является окончательным.

В настоящий момент ведется работа по подаче надзорных жалоб, т.е. следующая инстанция судебного рассмотрения.

4. На общем собрании членов ТСЖ «Белый аист», проведенном 24.05.2010г. 78,3% собственников - членов ТСЖ, было принято решение «по проведению работ в 2010г. по монтажу системы видеонаблюдения дома (22 видео точки), с суммой финансирования 512 тыс. рублей».

Видеокамеры были установлены в доме и на прилегающей территории в целях обеспечения более безопасных условий проживания и сохранности общего имущества дома.

Средства на установку этого оборудования были изысканы за счет экономии средств по смете (из-за сокращения расходов на охрану, сокращения расходов на обслуживание системы ДУ и ППА, снижения расходов на поверку ВИСТов). Материалы записей с камер видеонаблюдения неоднократно, по соответствующему письменному запросу, передавались в ОВД «Жулебино» для розыска предполагаемых злоумышленников.

Как видно из протокола заседания Правления ТСЖ, решение об установке камер видеонаблюдения было принято еще в 2007 г. и в отчете за 2008г. при председателе Правления Костылевой Л.А. (кв.237) и членах Правления: Ермаковой Л.Г. (кв.229), Грунис Н.И. (кв.28), Галимхановой Р.А. (кв.207). При этом предполагалось, что стоимость этой работы составит **800 000** руб. Фактические затраты на установку этой системы составили 510 000 рублей.

Непонятно почему эти лица адресуют данные претензии к кому-то, а не к себе, может быть они рассчитывали на «откаты» и теперь переживают, что их не удалось получить. Следует отметить, что «кто угодно» не имеет доступа в диспетчерскую, т.к. это служебное помещения ОДС с ограниченным доступом людей, а материалы видеозаписей и сервер хранятся в другом помещении, куда нет доступа «кому угодно».

5. К сожалению одни только данные паспортного стола не могут быть использованы для начисления средств к оплате за водопотребление. В связи с пробелами в действующем законодательстве некоторые владельцы квартир пользуются этими услугами бесплатно и проживают в квартирах без регистрации, либо сдают квартиры в аренду и приносят справки о том, что они оплачивают эти услуги по месту регистрации. Такие действия недобросовестных собственников наносят ущерб ТСЖ, т.к. за них расплачиваются по этим услугам добросовестные пользователи. Это, в частности, относится к Шоич Е.А. (кв.87), Салькову В.С. (кв.118).

Кроме того, на собственника возложены определенные обязанности, Так, в соответствии с пунктом 51ж, главы 5 «Обязанность потребителя», Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. №307(в редакции Постановлений Правительства РФ от 21.07.2008г. №549, от 29.07.2010г. №580, от 06.05.2011г. № 354) Потребитель обязан *«информировать Исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений»* и тем, что данные Постановления трактуют количество граждан *проживающих (зарегистрированных)* при начислении за водопотребление и водоотведение.

Также, в соответствии со ст.153 п. 5 ЖК РФ, *обязанность собственника по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, к которым относится и водопотребление, возникает у собственников жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение и момента первого фактического подключения к присоединительной сети.*

Что касается судебного решения по данному вопросу, то оно будет оспорено в установленном порядке. Кроме этого, в нашей стране не прецедентное право и до соответствующего разъяснения высшей судебной инстанции ссылаться на прецеденты некорректно.

А собственникам кв. 87 и кв. 118 правлением ТСЖ было предложено еще в начале года установить счетчики учета воды в их квартирах, что отражало бы водопотребление этими жильцами ХВС и ГВС достаточно корректно и точно.

6. Следует заметить, что лифтовое оборудование является общим имуществом, принадлежащим собственникам помещений МКД, и входит в состав оборудования жилого дома. Заявление о том, что работы по капитальному ремонту лифтового оборудования не могут быть отнесены к

капитальному ремонту жилого дома, не выдерживает никакой критики и противоречит здравому смыслу.

Также хотелось бы отметить, что еще в 2008г. Костылева Л.А., являясь тогда председателем правления ТСЖ, подписала договор №Т-Г109 от 10.07.2008г. с ОАО «МОМ ОТИС», в котором четко указано, что относится к работам по техническому обслуживанию, т.е. за счет средств текущего ремонта и что не является таковыми, а является работами капитального ремонта. После чего той же Костылевой Л.А. подписываются договоры № Р-Ж115 от 12.09.2008г. и № Р-Г109 от 12.07.2008г. с ОАО «МОС ОТИС» на выполнение работ по капитальному ремонту лифтов.

Сегодня же собственники, бывшие члены правления, задают вопрос по капитальному ремонту лифтов, видимо самим себе и не хотят участвовать в отчислениях в резервный фонд, который является аккумулялирующим фондом финансовых средств, направляемых на цели проведения работ капитального характера!

Все работы, связанные с финансированием из средств резервного фонда, включены в смету доходов и расходов резервного фонда и утверждены Общим собранием членов ТСЖ, на что в ТСЖ имеются протоколы общих собраний членов ТСЖ.

Следует заметить, что в нашем многоквартирном доме установлены 12 лифтов Щербинского лифтостроительного завода, которые АО «Болгарстрой» устанавливало по временной схеме, с учетом их замены через год на лифты постоянного использования, но всего этого выполнено не было, при том что в 3-й секции дома, имеющей высотность 27 этажей, лифты имеют повышенный износ.

7. Как видно из рассуждений, изложенных в данном пункте, авторы письма очень хотят, чтобы ТСЖ «развалилось» и принимают для этого все возможные меры. Разносят слухи о «многих собственниках вышедших из ТСЖ», выражают сомнения в профессионализме нынешнего правления и т.д. Сегодняшняя ситуация по ТСЖ «Белый аист» говорит о следующем, количество членов ТСЖ составляет 85% и, соответственно, 15% не являются членами ТСЖ, хотя большинство не членов ТСЖ выполняют все решения, принятые на общих собраниях ТСЖ. В ТСЖ имеется электронный и бумажный реестр учета членов ТСЖ и собственников, не являющихся членами ТСЖ.

А по собственникам, по которым имеются судебные решения мировых судей и районного суда, перерасчеты не производились, т.к. не завершено судебное рассмотрение в следующих инстанциях и предстоит рассмотрение в судах высших инстанций.

Что же касается голосования по доверенностям, не оформленных нотариально, это, видимо, описывается практика, применяемая составом правления под председательством Костылевой Л.А. и лиц подписавшихся в заявлении, «меряющих шапку по себе».

Практика, введенная при голосовании на собраниях, применяемая с декабря 2009г. новым составом правления ТСЖ, предусматривает форму нотариально заверенных доверенностей на представителей собственников.

Следует заметить, что по результатам хозяйственной деятельности Правления под руководством Костылевой Л.А. ТСЖ имело отрицательный баланс на момент передачи дел в мае 2009г. по статьям «Доходы и расходы» более 93000 руб.

10. Председатель Правления Исаев А.Н. действительно дал поручение диспетчерской службе не принимать заявки (кроме аварийных) на ремонтные работы, связанные с водоснабжением внутри квартиры от лиц, отказывающихся оплачивать услуги водоснабжения и водоотведения, это касается квартир 87 и 118.

В частности, это относится к владельцу кв. 87 (Шоич Е.А.). Следует отметить, что ни 14.08.11г., ни в другие указанные в письме дни (15.08.11г, 16.08.11г.) никаких заявок на отсутствие ХВС в квартирах, расположенных на данном стояке (ни вышерасположенных, ни нижерасположенных) не было. Г-же Шоич Е.А. было дано разъяснение о том, что неполадки на водоразборном оборудовании ее квартиры она должна исправлять самостоятельно (либо нанимать за свой счет соответствующих специалистов).

Из всего изложенного видно, что письмо подписали, в основном, лица обиженные на то, что их не избрали в мае 2009г. в новый состав Правления ТСЖ, а также лица, которых уличили в недобросовестном использовании ресурсов, которые оплачивают за них другие жители дома.

В соответствии с законодательством Российской Федерации от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» вся необходимая информация, в том числе и финансовые отчеты, сметы представлены на сайте ТСЖ «Белый аист» <http://tsg25.ru/>.

Кроме того, все уведомления о проводимых собраниях, решения Общих собраний, протоколы счетных комиссий вывешиваются на информационных стендах в подъездах дома для ознакомления всеми собственниками.

С составом подписантов направленного заявления, в составе 9 квартир, в течение более двух лет ведется работа по ответам на все их запросы и претензии, они регулярно получают письменные ответы на свои многочисленные запросы, что было представлено сотруднику Жилищной инспекции г.Москвы. Все их запросы регулярно рассматриваются на заседаниях Правления ТСЖ и выносятся по ним решения.

И стоит заметить, что 5 членов из состава сегодня действующего Правления ТСЖ, избранные в состав правления в апреле 2009г. общим собранием членов ТСЖ, проработав в течение двух лет, повторно были

избраны собственниками в состав нового Правления в апреле 2011г. большинством голосов общего собрания членов ТСЖ. В этом, наверное, выражается оценка деятельности Правления собственниками помещений МКД.

Председатель Правления
ТСЖ «Белый аист»

Исаев А.Н.