

Государственная жилищная инспекция  
города Москвы  
проспект Мира, д 19, г. Москва, 129090  
юридический отдел &М\*У  
веддась.....-с^у-. время.,,тг ^"^^

НАЧАЛЬНИКУ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ  
ИНСПЕКЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ

КИЧИКОВУ ОЛЕГУ ВЛАДИМИРОВИЧУ

КОПИЯ:

в КУЗЬМИНСКУЮ МЕЖРАЙОННУЮ  
ПРОКУРАТУРУ Г. МОСКВЫ  
ПРОКУРОРУ САМОХВАЛОВУ С.А.

-ПРЕФЕКТУ

ЮГО-ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО  
ОКРУГА Г. МОСКВЫ ЗОТОВУ В.Б.

От Собственников Дома по Адресу:  
109156, Г. МОСКВА, ЖУЛЕБИНСКИЙ БУЛЬВАР,  
Д.25

Уважаемый Олег Владимирович!

К Вам обращаются собственники жилых помещений (квартир), расположенных в многоквартирном доме по адресу: Москва, Жулебинский бульвар, д.25. В указанном доме создано ТСЖ «Белый аист», которое является управляющей компанией. Все мы не являемся членами ТСЖ. Просим Вас проверить законность его работы.

На наш взгляд руководство ТСЖ «Белый аист» систематически нарушает действующее законодательство РФ, а также права граждан - собственников жилых помещений многоквартирного дома. Основания для наших утверждений следующие:

1.) На общих собраниях ТСЖ члены ТСЖ голосуют за введение дополнительных услуг (охрана, консьержи, видеонаблюдение, резервный фонд), но оплачивать их только своими силами не хотят - слишком дорого: охрана - 5,57 руб. с м2; консьержи - 8,1 руб. с м2; резервный фонд - 4 руб. с м2 и видеонаблюдение - 40 руб. с квартиры. Причем методика расчета этих тарифов вызывает удивление. Они рассчитаны почему-то только исходя из количества метров, принадлежащих **собственникам жилых помещений**. Председатель правления ТСЖ «Белый аист» Исаев А.Н. принуждает собственников жилых помещений оплачивать эти услуги, включая их в Единый Платежный Документ (ЕПД). Кроме того, пытается также заставить **владельцев и нежилых помещений** оплачивать дополнительные услуги, исходя из тех же тарифов, а не меньших. В случае неуплаты этих услуг в ЕПД включается и постоянно растущий долг. **На самом деле (если решения о дополнительных расходах принимаются только на собраниях членов ТСЖ, а не на общих собраниях собственников всех помещений жилых и нежилых) все расходы по оплате дополнительных услуг должны распределяться только между членами ТСЖ.** Это члены ТСЖ являются настоящими должниками. Председатель правления Исаев А.Н. занимается скрытой махинацией, перекладывая финансовое бремя с членов ТСЖ (и с себя также), снижая их финансовое бремя, на всех собственников.

2.) В 2000 г. территория, прилегающая к дому, была огорожена металлическим забором с запирающимися калитками и воротами для автотранспорта без разрешения и

соответствующих документов на установку. Земельный участок, огороженный забором, не оформлен в установленном порядке в собственность или аренду и не входит в состав общего имущества собственников помещений дома. Известно, что из Управы района Выхино-Жулебино и ГУ ИС района «Жулебино» неоднократно направлялись предписания о сносе металлического забора, но ТСЖ игнорирует эти предписания и демонтаж забора не производит.

3.) В 2003 г. на общем собрании членов ТСЖ было принято решение ввести охрану огороженной забором территории. Фактически охранники открывали и закрывали ворота для автомашин, стоящих на огороженной территории. В мае 2009 г. на общем собрании членов ТСЖ было принято решение большинством голосов отказаться от услуг охраны. Но охрана территории продолжила функционировать. В 2010 г. без разрешения, соответствующей документации и согласования с государственными органами на въезде и выезде с территории двора были установлены автоматические шлагбаумы. Запирающиеся калитки и шлагбаумы являются препятствием для прохода людей и проезда. Периодически возникают проблемы с проездом спецтранспорта (скорой помощи). Возникают опасения о невозможности проезда в случае необходимости пожарных машин - аварийные проезды закрыты забором и заставлены личным автотранспортом. До мая 2009 г. охрана осуществлялась одним из ЧОПов. Мы предполагаем, что в настоящий момент к охране привлекаются нелегализованные сотрудники (обычные сторожа), а не частная охранная организация. В соответствии со ст.3 Закона о частной детективной и охранной деятельности в РФ от 11 марта 1992 г. №2487-1 разрешается охрана объектов, находящихся в собственности. Как уже было отмечено, у ТСЖ нет свидетельства о собственности на прилегающую к дому территорию, а также (не потрудились оформить) и на сам многоквартирный дом. Поэтому органы внутренних дел района Жулебино не могут предоставлять разрешение на осуществление частной охранной деятельности в ТСЖ «Белый аист» даже специализированным фирмам, не говоря о простых сторожах. (Интересно, как это разрешение выдавали раньше?) Предполагаем, что взаиморасчеты с этими сторожами происходят наличными деньгами и не исключено, что задействована система «откатов». Охранники-сторожа проживают в отведенных для них помещениях подвального этажа 1-го подъезда. Они могут пользоваться душем, туалетом, телевизором. На эти нужды тратятся средства всех собственников помещений в доме, а не только членов ТСЖ.

4.) С момента создания ТСЖ в каждом подъезде дома в специальном помещении размещаются консьержи. Они пользуются туалетом, холодной и горячей водой, микроволновой печью, телевизором, холодильником, диваном. Эти расходы также несут все собственники помещений в доме. Налицо скрытая аренда помещений, относящихся к общедолевым собственности. О согласии на аренду никогда у собственников - не членов ТСЖ не спрашивали. В 2009 г. на общем собрании членов ТСЖ было предложено отказаться от услуг консьержей большинством голосов, но они продолжают работать. Должностные обязанности консьержей неопределенны. Фактически они только открывают жильцам двери подъездов, оборудованных электромеханическими замками. И это за 8, 1 руб. с м<sup>2</sup> общей площади квартиры! Немудрено, что большинству подобная услуга не по карману. Консьержи в силу особенностей своей работы владеют конфиденциальной информацией личного характера обо всех жильцах их подъезда. Эта информация становится достоянием председателя правления и любых желающих их слушать.

5.) Согласно ст.ст. 154,155 ЖК РФ, граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном

доме; коммунальные услуги. ТСЖ «Белый аист» трижды обращался в суд с исками о взыскании с собственников жилых помещений - не членов ТСЖ задолженности по расходам на оплату услуг консьержей и охраны: в 2009 г. - к собственнику кв. №224 Ягудиной Г.З.; в 2011 г.- к собственникам кв.№231 Вереженко В.В. и Вереженко СМ.; а также к собственнику кв.№118 Салькову В.С. Во всех случаях **суд установил**, что ответчики полностью выполняют обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, т.е. обязательства, предусмотренные ст.ст. **154,155 ЖК РФ**, а **плата за услуги по охране дома и консьержей не входит в число обязательных платежей, т.к. данные услуги не относятся к содержанию жилого помещения и коммунальным услугам, т.е. являются дополнительными услугами, не связанными с обеспечением функционирования многоквартирного дома. К услугам и работам по управлению многоквартирным домом данные услуги также не относятся. Эти услуги могут быть возложены на собственника - не члена ТСЖ только с его согласия**, что нашло подтверждение в Постановлении Конституционного Суда РФ от № апреля 1998 г. № 10-П. **Поскольку собственники - не члены ТСЖ не давали своего согласия на несение расходов по охране дома и консьержей, резервный фонд и видеонаблюдение, то у ТСЖ «Белый аист» нет права требовать с них оплаты расходов на данные услуги. ТСЖ «Белый аист», которому собственники - не члены ТСЖ вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с нормами ЖК РФ как управляющей компании, навязывает этим собственникам дополнительные услуги, что в соответствии с ч.2 ст. 16 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» недопустимо.** Ни одному собственнику, на которого подавался иск в суд, не сделан перерасчет в ЕПД, дополнительные платежи им продолжают начислять и соответственно продолжает копиться долг по неуплате. На данный момент ТСЖ «Белый аист» имеет судебный прецедент, в соответствии с которым дополнительные услуги (охраны, консьержей, резервного фонда и видеонаблюдение) не являются обязательными для собственников — не членов ТСЖ. Тем не менее, в ЕПД всех собственников — не членов ТСЖ продолжают вписывать дополнительные услуги, а также долги за неуплату этих услуг.

6.) В декабре 2010 г. председатель правления ТСЖ «Белый аист» установил в подъездах дома и на прилегающей территории около 20 камер видеонаблюдения, а с апреля 2011 г. в ЕПД собственников жилых помещений появился дополнительный платеж в размере 40 руб. с квартиры за услуги видеонаблюдения. Председатель правления не проинформировал собственников - не членов ТСЖ, откуда взяты средства на установку камер, в каком объеме, не заручился согласием каждого собственника на установку этих камер, не дал пояснений, кто и как будет проводить наблюдение с помощью этих камер. У неизвестных лиц появилась возможность узнавать распорядок дня жильцов, их внешность, дни отъездов в отпуск или на дачу. По информации от тех же консьержей, видеокамеры установлены в диспетчерской дома, куда имеет доступ кто угодно. Информация с видеокамер записывается, но неизвестно где, как хранятся диски с этой информацией, кто имеет к ней доступ. На наш взгляд, имеет место нарушение закона о хранении персональных данных.

7.) Вызывает опасения порядок начисления платы за коммунальные услуги, который стал практиковаться в ТСЖ «Белый аист». Начисление платы за водоснабжение происходит не на основании данных паспортного стола о количестве зарегистрированных лиц, а на основании данных от консьержей, которые самостоятельно определяют количество людей, якобы проживающих в квартирах. При

этом они это делают не по своей воле, а по приказу председателя ТСЖ «Белый Аист» т. Исаева А.Н. из-за боязни увольнения. Консьержи не только готовы подписать все, что угодно, но и охотно выступают в суде в виде свидетелей. В результате подобной практики в ЕПД собственников, в квартирах которых нет зарегистрированных лиц, появляются «мертвые души», а в ЕПД некоторых собственников указывают количество фактически проживающих, которое меньше количества зарегистрированных, соответственно плата за водоснабжение начисляется меньше положенного. Официальные справки о том, что собственники зарегистрированы по другому адресу и там оплачивают коммунальные услуги, руководство ТСЖ игнорирует. Но одновременно не требует официальных справок с тех собственников, которые зарегистрированы в нашем доме, но фактически проживают в другом месте. Таким образом, наш уважаемый председатель правления ТСЖ т. Исаев А.Н. создает опасную тенденцию. Любой член ТСЖ нашего дома, будучи избранным председателем правления ТСЖ сможет вписать в ЕПД любое количество людей, а не столько, сколько прописано в паспортном столе. С февраля 2010 года собственнику кв.118 Салькову В.С. вписывают 2-х якобы проживающих человек и начисляют платеж, в том числе за холодное и горячее водоснабжение, хотя в квартире никто никогда не был зарегистрирован, а в соответствии с действующим законодательством коммунальные платежи и за воду, в том числе, он платит по месту проживания и регистрации. 26 июля 2011 года проведено судебное заседание по неуплате холодного и горячего водоснабжения, где суд вынес решение в пользу Салькова В.С., так как ТСЖ «Белый Аист» в лице Председателя Правления Исаева А.Н. и главного бухгалтера Бондаренко М.А. незаконно начисляют платежи, но Председатель Правления ТСЖ «Белый Аист» Исаев А.Н. до сих пор не сделал перерасчет, игнорируя решение суда. С февраля 2010 года собственнику кв.87 Шоич Е.А. Председатель Правления ТСЖ «Белый Аист» начислял оплату коммунальных услуг на 3-их человек, якобы проживающих в данной квартире. Данная квартира приобретена в 1999 году, в ней никто и никогда не был зарегистрирован, и в течение почти 11 лет коммунальные платежи за холодную и горячую воду и водоотвод не начислялись в соответствии с законом (307 Постановление Правительства) и оплачивались по месту регистрации и жительства. На все заявления о неправомерных действиях со стороны Председателя Правления ТСЖ Исаева А.Н. и главного бухгалтера Бондаренко М.А. не получила ни одного ответа. А с июня 2010 года в едином платежном документе главный бухгалтер Бондаренко М.А. вместо 3-х человек стала вписывать одного якобы проживающего человека.

8.) Руководство ТСЖ допускает не целевое использование финансовых средств. Уже упомянутые шлагбаумы были установлены на средства, якобы сэкономленные в 2009 г. Собрание членов ТСЖ, на котором была принята смета доходов и расходов ТСЖ «Белый аист» на 2009 г., провели в декабре 2009 г! В этой смете по какой-то причине не нашли отражения средства, которые собственники отчисляют в резервный фонд. Общим собранием членов ТСЖ «Белый Аист» на основании пп.5 п.2. ст. 145 ЖК РФ было принято решение о формировании Резервного фонда ТСЖ с ежемесячным вносом в размере 2 руб. с м<sup>2</sup> общей площади и было принято Положение о Резервном фонде ТСЖ «Белый Аист». В соответствии со ст. 3 вышеуказанного Положения **средства Резервного фонда планировалось направлять исключительно на аккумулирование взносов собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности; на оперативное устранение аварийных ситуаций, связанных с техническим обслуживанием и эксплуатацией общего имущества.** Нами производились отчисления в

Резервный фонд ТСЖ в установленном размере до апреля 2011 г. Анализ сметы о финансово-хозяйственной деятельности за 2010 г. и других материалов, представленных на сайте ТСЖ «Белый аист» показал, что **заявленные в 2010 г. работы по ремонту лифтового оборудования, не могут быть отнесены к работам по проведению капитального ремонта жилого дома.** Следовательно, ТСЖ необоснованно произвело оплату стоимости и ремонтных работ за счет средств, собранных с собственников помещений на капитальный ремонт, что является **нецелевым использованием средств.** В Смете доходов и расходов на 2011 г., утвержденной общим собранием членов ТСЖ, присутствует информация об оплате из резервного фонда проекта и получения разрешений на остекление общих балконов в сумме 600 000 рублей, (при этом взносы в резервный фонд были повышены в два раза), **что также дает основание предполагать, что средства, поступающие в Резервный фонд, используются ТСЖ «Белый Аист» не по целевому назначению.**

9.) Многие собственники из-за непрофессионализма правления, нежелания нести лишние весьма ощутимые расходы выходят из состава ТСЖ. В связи с тем, что даже членам ТСЖ к каждому общему собранию раздается скудная информация по вопросам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, проведенных и планируемых текущих ремонтах, а собственникам - не членам ТСЖ не раздается вообще никакой информации (на сайте ТСЖ «Белый аист» размещен минимум документов), неизвестно количество членов в ТСЖ «Белый аист». В соответствии со ст. 140 ЖК РФ ТСЖ может быть ликвидировано при условии, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. В отчетах счетной комиссии после общих собраний членов ТСЖ (развешиваются в подъездах) указывается, что часть членов ТСЖ голосовало по доверенностям. В последние годы общие собрания членов ТСЖ проводятся только в форме заочного голосования как раз с целью дать возможность проголосовать самостоятельно как можно большему числу членов ТСЖ, не прибегая к помощи доверенностей. В соответствии с Уставом ТСЖ «Белый аист», зарегистрированным в установленном порядке 17.02.2009 г., **доверенность члена ТСЖ на представителя должна оформляться в письменной форме нотариально.** Из-за боязни руководителей ТСЖ возможной ликвидации возникают сомнения как в наличии нотариально оформленных доверенностей и в возможном появлении «мертвых душ», так и в правильности подсчетов необходимого кворума для проведения собрания и легитимность самих собраний.

10.) В 2009 г. Председатель правления ТСЖ «Белый Аист» Исаев А.Н. дал распоряжение диспетчерской службе ТСЖ не принимать заявки на ремонтные работы от собственников, не являющихся членами ТСЖ. И информировал об этом жителей, повесив

15.08.2011 г. произошел очередной инцидент:- по настоянию Председателя Правления ТСЖ «Белый Аист» Исаева А.Н. диспетчер Потыченко отказала в приеме заявки на техническое обслуживание инженерного оборудования (в кв.87 по неизвестной причине 14,15,16 августа отсутствовала холодная вода), мотивируя это тем, что ей дано распоряжение не принимать от некоторых лиц заявки на обслуживание, в том числе и кв.87. Это грубейшее нарушение законодательства РФ, так как собственник кв.87 оплачивает в установленном порядке все необходимые платежи по квартире, включая «содержание и ремонт», который ежемесячно составляет 2351,58 рублей в месяц, а общий платеж по квартире составляет 4046,19 рублей в месяц. Мы считаем, что Председатель Правления Исаев А.Н. занимается самоуправством и не соблюдает законы РФ, Постановления и распоряжения Мэра г. Москвы.

Из средств массовой информации мы знаем, что Правительством г. Москвы принято решение по проверке работы всех ТСЖ г. Москвы и убедительно просим Вас разобраться в данной ситуации и обязать Председателя Правления ТСЖ «Белый Аист» Исаева А.Н. действовать в рамках закона.

Ответ просим Вас сообщить письменно по адресу: 109156, г. Москва, Жулебинский бульвар, д.25 , кв. 229 Ермаковой Л.Г.

С Уважением, собственники квартир:

237

87

88

118

178

229

218

207

28