

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «Интернациональное» о проделанной за первые три месяца работе

Уважаемые члены ТСЖ!

01 августа 2015 года, как Вы знаете, было проведено общее собрание членов ТСЖ, которые избрали новый состав Правление в составе 7 (семи) человек: Валяс Наталья Ивановна, Гаспарова Оксана Адамовна, Игумнов Сергей Александрович, Корчагин Алексей Иванович, Постная Наталья Григорьевна, Ростовцева Юлия Андреевна, Циркунова Анна-Леа Степановна

02 августа 2015 года состоялось первое заседание членов нового Правления ТСЖ, на котором **единогласно были** избраны председатель ТСЖ «Интернациональное» **Постная Наталья Григорьевна**, заместитель председателя Правления ТСЖ **Игумнов Сергей Александрович**. А также на собрании были единогласно принято решения: **об открытии банковского счета и исполнении судебного решения**.

03 августа 2015 года незамедлительно началась работа по открытию банковского счета и возбуждении исполнительного производства судебного решения от 21 января 2015 года. 03 августа 2015 года председатель Правления Постная Н.Г. внесла в Федеральную Службу судебных приставов (далее ФССП) надлежащее заявление и судебный исполнительный лист о принудительном расторжении договора с ответчицей (должником) Солодовой Л.В. Заявление было принято ФССП, но возбуждение исполнительного производства и его исполнение требовало времени, а договор Солодовой Л.В. с ОАО «Кубаньэнергосбытом» продолжал оставаться в силе, хотя мог быть расторгнут в апреле. Четырёхмесячное промедление исполнение судебного решения грозило отключением дома от энергоснабжения, поскольку ТСЖ не имело официальной возможности исполнить предписание акта Сочинских электросетей от 15 июля 2015 года. А также имелся ряд серьезных проблем, требующих решения, поэтому экстренно нужно было проводить собрание Правления ТСЖ.

06 августа 2015 г. было проведено второе собрание Правления. На повестки дня первым, естественно, стоял вопрос об исполнении акта ОАО «Кубаньэнерго» Сочинские электросети от 15 июля 2015 года, поскольку истек срок исполнения акта. Не исполнение акта грозило серьезными штрафными санкциями и отключением дома от энергоснабжения. Вторым вопросом повестки дня был вопрос о ремонте и обслуживании системы центрального кондиционирования. А также на повестке дня стояли вопросы о ремонте лифта, кодировки лифтов, установка оборудования видеозаписи, модернизация и монтаж электропроводки, сантехнические и канализационные работы, ремонт домофонов, вывоз мусора с крыши дома, а также из гаража, заключение договора с САХ, с фирмой по обслуживанию кондиционеров и других договоров и работ.

Член Правления **Циркунова Анна-Леа Степановна** взяла на себя ответственность за исполнение и курирование вопросов, связанных с исполнениями актов и общественных связей с ОАО «Кубаньэнергосбытом» и ОАО «Кубаньэнерго» Сочинские электросети.

Член Правления – заместитель председателя **Игумнов Сергей Александрович** взял на себя курирование проблем с системой центрального кондиционирования.

Копии протоколов заседаний Правления ТСЖ «Интернациональное» **от 03 августа 2015 года и 06 августа 2015 года прилагаются к настоящему отчету.**

Уважаемые члены ТСЖ, о том, каких физических, юридических и финансовых затрат стоило исполнение решений двух вышеназванных заседаний нового состава Правления ТСЖ по ликвидации последствий длительного бездействия предыдущего Правления ТСЖ, **об этом подробно излагается в приложениях к настоящему отчету.**

Но если не вдаваться в вышеназванные подробности, а только констатировать факты о проделанной работе, то в настоящем отчете можно указать следующее:

1. В настоящее время открыт банковский счет (реквизиты указаны в платежных квитанциях, направляемых бухгалтером собственникам квартир)
2. **03.01.2015 г** взыскателем – ТСЖ «Интернациональное» доставлены судебные документы с соответствующим заявлением в ФССП о возбуждении исполнительного производства в отношении должника Солодовой Л.В. о принудительном расторжении договора с ОАО «Кубаньэнергосбытом».
3. Исполнено предписание акта ООО «Кубаньэнерго» Сочинских электросетей от **15.07.2015 года** (приобретены, установлены и опломбированы три трансформатора тока подстанции нашего дома). О том, как удалось и чего стоило ТСЖ исполнение акта изложено в приложении к настоящему отчету.
4. Написаны и доставлены надлежащие обращения к руководству ОАО «Кубаньэнергосбыт», обращения к руководству ОАО «Кубаньэнерго» Сочинские электросети, к руководству УРиПУ ПАО Адлерского филиала, а также обращения к прокурорам Адлерского района и города Сочи, и к главе администрации Адлерского района г. Сочи.
5. ФССП возбуждено исполнительное производство и с помощью пристава-исполнителя **17 августа 2015 года** было подписано заявление Солодовой Л.В. о расторжении договора с «Кубаньэнергосбытом».
6. **08 сентября 2015 г.** был расторгнут договор ОАО «Кубаньэнергосбыта» с абонентом Солодовой Л.В.
7. **17.09.2015 г.** было получено предписание Прокуратуры об обязательном опубликовании в сети Интернет информации на официальном федеральном и региональном сайтах информации, раскрывающей деятельность ТСЖ в соответствии с п. 1 Стандарта и ч.10 ст.161 ЖК РФ.
8. **20 сентября 2015 г.** была начата работа по открытию сайта ТСЖ «Интернациональное». Написано и доставлено в Прокуратуру письменное «Объяснение» о невозможности раскрыть на сайте ТСЖ требуемую техническую информацию в связи с объективно сложившимися обстоятельствами отсутствия у ТСЖ необходимой технической документации по дому 3\1, ул. Интернациональная, Адлерского района города Сочи (с приложениями обращений ТСЖ в надлежащие органы, в том числе и судебные запросы)
9. **23 сентября 2015 г.** председателем Правления ТСЖ подписан и получен на руки договор ТСЖ «Интернациональное» с ОАО «Кубаньэнергосбытом» на электроснабжение дома, а также была произведена первая оплата по договору электроснабжения за потребленную электроэнергию новым **абонентом** ТСЖ «Интернациональное».
10. **24 сентября 2015 г.** ООО «Кубаньэнерго» Сочинских электросети провели проверку электроподстанции дома и выдали акт об установке в месячный срок вводного автомата в соответствии с техническими условиями (которых у ТСЖ нет).. О том, как удалось и чего стоило ТСЖ исполнение акта от 24 сентября 2015 г. изложено в приложении к настоящему отчету.
11. Приобретены и установлены дополнительные камеры видеонаблюдения, позволившие ликвидировать «слепые зоны» (в том числе позволяющие видеть подстанцию и канализационную яму).
12. Приобретено и установлено оборудование видеозаписи камер видеонаблюдения (запись ведется круглосуточно).
13. Приобретены и заменены 6 (шесть) сгоревших плат домофонов в холлах дома и отремонтированы домофоны в 10 квартирах.

14. Приобретено и установлено новое натяжное устройство лифта.
15. Заключен договор и установлена электронная система кодировки лифта.
16. Изготовлены и выданы добросовестным плательщикам электронные ключи от лифтовой кабины.
17. Проведен монтаж и новая коммутация освещения на крыльце дома и в холле.
18. Заключен договор с ООО «Засору НЕТ!» на обслуживание канализационной системы:
 - * Очищена выгребная канализационная яма.
 - * Промыты и очищены от жира канализационные трубы.
 - * Проведена видео ревизия канализационной системы, в результате которой обнаружено место засора, являющееся причиной протечки в гараж.
19. Произведены земляные работы в проблемном месте и обнаружен неизвестный нам ранее зарытый грунтом канализационный колодец.
20. Вручную очищен засор в обнаруженном колодце и тем самым устранена причина протечки в гараж.
21. Приобретена проволока, смонтирована и установлена проволочная сетка для электромотора выгребной ямы.
22. Дважды проведено скашивание травы на газонах и территории во дворе дома, ведущей к выгребной яме.
23. Приобретены и заменены смесители в туалетной комнате холла.
24. Проведены ремонтные работы по герметизации крыши, нарушенной потоками конденсата от шести кондиционеров, установленных на крыше дома.
25. Вывезен строительный мусор с крыши дома, а также из гаража.
26. Часть стройматериалов, которые могут пригодиться в хозяйстве, складированы. А также составлен акт имеющегося в ТСЖ инвентаря, собранного и размещенного в кладовке дома.
27. Заключены индивидуальные договоры собственников жилых помещений с САХ и около дома установлен контейнер для бытовых отходов.
28. Приобретены и установлены замки на двери электроподстанции, на двери к системе центрального кондиционирования, и на 16 щитовых шкафах в холлах и на контейнере бытовых отходов.
29. Заведен журнал заявок и члены ТСЖ уже вносить свои заявки, которые оперативно исполняются завхозом ТСЖ Юмановым А.В. (электрик, слесарь, сантехник), работой которого все довольны.
30. **12 октября 2015 г.** было исполнено предписание акта ООО «Кубаньэнерго» Сочинский электросети от 24 сентября 2015 г. об установке на подстанции вводного автомата в соответствии с техническими условиями.
31. **13 октября 2015 г.** была отвезена надлежащая заявка в ООО «Кубаньэнерго» об опломбировке вводного автомата. С исполнением заявки были большие юридические и технические проблемы, в связи с отсутствием у нас необходимой документации, что потребовало дополнительных усилий и финансовых вложений.
32. **27 октября 2015 г.** ООО «Кубаньэнерго» произвел опломбировку вводного автомата и составил акт допуска расчетных приборов учета в эксплуатацию.
33. **В тот же день 27 октября 2015 г. в 23 часа 30 минут** по предписанию Прокуратуры «Роспотребнадзор» проводил повторный замер уровня ночного шума, которого уже не было, поскольку курортный сезон закончился. Первый ночной замер музыкального шума ТРЦ «Мандарин» был проведен «Роспотребнадзором» по многочисленным жалобам граждан в сентябре 2015 г. Если члены ТСЖ. решат продолжить борьбу, то Правлению ТСЖ придется

продолжить борьбу с «ветренными мельницами» в начале нового курортного сезона 2016 года.

34. Продолжается работа по размещению информации на сайтах ТСЖ в соответствии с предписанием Прокуратуры
- Проведено три заседания Правления ТСЖ с надлежащим оформлением протокола № 4 от 20.09. 2015 года, протокола № 5 от 30.09. 2015 года и протокола № 7 от 16.10.2015 г., которые переданы в Прокуратуру (копии протоколов членам ТСЖ отправляем отдельным файлом)
 - На конкурсной основе заключен договор с ООО «Адлер-Олимп» на разработку сайтов ТСЖ «Интернациональное»
 - Сделаны фотографии дома
 - 08.10.2015 г. заключен и оплачен договора с ООО «ТаймВэб» г Санкт-Петербург за услуги по размещению информационного сайта ТСЖ на сервере лицензированной организации.
 - 12.09.2015 г., заключен и оплачен договора с ООО "Регистратор доменных имен РЕГ.РУ" г. Москва на оказание услуг по регистрации доменного имени сайта в зонах .RU и .RF в соответствии с текущей правовой версией
 - Написано и доставлено в Прокуратуру письменное «Объяснение» о невозможности раскрыть на сайте ТСЖ требуемую информацию в полном объеме в связи с объективно сложившимися обстоятельствами отсутствия у ТСЖ необходимой технической документации по дому 3\1, ул. Интернациональная, Адлерского района города Сочи (с приложениями обращений ТСЖ в надлежащие органы, в том числе и неисполненные судебные запросы)
35. В ноябре 2015 года планируется завершение работы по созданию и открытию официального сайта ТСЖ: **international-sochi.ru**
36. А пока Правление ТСЖ продолжает в обязательном порядке доводить до сведения членов ТСЖ необходимую информацию, вывешивая её на Информационной доске в холле дома, на входной двери и в лифте. Для иногородних членов ТСЖ, сообщивших Правлению свой электронный адрес, информация будет сообщаться в электронном виде.

Сообщаем, что проблемами системы центрального кондиционирования занимается заместитель председателя Правления ТСЖ **Игумнов Сергей Александрович**, который вызвал специалистов для проведения диагностики двух неисправных наружных блоков. Игумнов С.А. вызывал также специалистов из Краснодара, которые проводили диагностику платно (а также им были оплачены проезд и проживание). Результаты диагностики неработающих блоков № 5 и № 6 оказались неутешительны, а коммерческие предложения по ремонту блоков системы кондиционирования были для нас неподъемны.

Игумнов С.А. продолжал скрупулёзно занимался мониторингом цен и переговорами с различными фирмами, занимающимися системами центрального кондиционирования. Сочинские и Адлерские фирмы проводили диагностику двух неработающих блоков и 4-х работающих блоков бесплатно. Однако все фирмы выдавали примерно один и тот же вердикт, а цена вопроса по ремонту и запуску двух блоков называлась от 720 000 рублей до миллиона. Таких больших денег у ТСЖ не имеется.

У нас имеется лишь большая задолженность злостных неплательщиков, составляющая более полутора миллионов рублей!

Раньше неплательщики нашего дома оправдывали своё нежелание платить ссылками на **отсутствие банковского счета и на завышенные взносы** за содержание и управление домом. И что теперь? Банковский счет давно открыт, взносы с 01 августа снижены почти наполовину. Однако те собственники, которые не платили, те и безналом сниженные взносы не платят. Продолжают платить только добросовестные плательщики, которые

платили по 70 рублей за 1 кв. м., перекрывая дефицит бюджета, создаваемый неплательщиками.

В настоящее время – после снижения взносов до 44 рублей, перекрывать долги неплательщиков уже нечем, и если собственники-неплательщики не начнут погашать свои долги, то нужно готовиться к отключению дома от электроснабжения, поскольку на начало октября долг за электроэнергию составлял уже 172 192 рубля. И это только по показаниям квартирных электросчетчиков, а общедомовой расход электроэнергии входит в 44 рубля за 1 кв. м., но эти взносы продолжают платить только добросовестные собственники. Остальные бесплатно пользуются общедомовым имуществом: лифтом, освещенными лестницами и холлами, но оплачивать предоставляемые услуги не хотят.

При таком финансовом положении нам реально грозит отключение дома от электроэнергии, а также придется отказаться и от охраны дома, поскольку бесплатно охранники ЧОП работать не будут и «СКИФ» расторгнет договор с ТСЖ. А кроме охранников ЧОП нужно платить зарплату бухгалтеру, завхозу и уборщице.

Так что при существующих тотальных неплатежах не имеет смысла строить планы о ремонте системы центрального кондиционирования. Тут даже на профилактическое сервисное обслуживание четырёх работающих блоков (с переводом системы на зимний/летний режим работы) денег вряд ли хватит. Потому что все фирмы, как сговорившись, запрашивают по 15 000 – 20 000 рублей за один наружный блок, находящийся на крыше дома. У нас было шесть блоков. Сейчас осталось четыре работающих блока. Конечно, хотелось бы сохранить оставшиеся 4 блока в рабочем состоянии, но для этого нужно заплатить за сервисное обслуживание заплатить минимум 60 000 руб.

В предложения по техническому обслуживанию одного наружного блока VRV системы входит:

мытьё теплообменника наружного блока. Проверка/сброс ошибок. Замер сопротивления изоляции компрессоров, Замер давления нагнетания. Замер давления всасывания. Замер тока работы компрессоров. Замер температуры испарения. Настройка пульта центрального управления, заправка системы хладагентом. Перевод системы на зимний режим работы.

Кроме того, все фирмы говорят о том, что профилактические работы наружных блоков имеют смысл и должны проводиться совместно с чисткой внутренних (квартирных) блоков. Но эти работы должны производиться за счет собственников квартир, а собственники нашего дома весьма прижимисты, да и никто не говорил собственникам о необходимости не только мыть фильтры, но полностью разбирать кондиционеры и производить их чистку и дезинфекцию. Фирмы за эту работу запрашивают от 2 500 рублей за один кондиционер.

В перечень работ, по чистке каждого внутриквартирного кондиционера входит:
полная разборка кондиционера, мытьё вентилятора внутреннего блока и дренажной ванны, а также теплообменника внутреннего блока и мытьё шторок жалюзи и фильтров. Дезинфекция теплообменника, проверка работы пульта управления, проверка параметров работы двигателя вентилятора, проверка работоспособности электронного вентиля. Сборка кондиционера.

С пятью фирмами, специализирующимися и занимающимися системами центрального кондиционирования, работал заместитель председателя Правления ТСЖ Игумнов С.А. Сергею Александровичу удалось выйти на фирму ООО «БК – ГРУПП», которая согласилась на годовое сервисное обслуживание со значительными скидками, и ТСЖ заключило договор с ООО «БК – ГРУПП».

29 и 30 октября 2015 года ООО «БК – ГРУПП» под контролем заместителя председателя Правления ТСЖ Игумнова С.А. провела работы по техническому обслуживанию четырёх наружных блоков VRV системы центрального кондиционирования и перевод системы на зимний режим обогрева.

Доводим до сведения собственников, что блоки № 2, № 3 и №4 находятся в исправном состоянии, а блок № 1 находится на пределе допустимых технических норм, и компрессор этого блока может сгореть, как и компрессоры блоков № 5 и № 6. Какие именно квартиры обслуживает проблемный блок № 1 никому неизвестно, поскольку у ТСЖ не имеется никакой документации. Но известно, что для того умения нагрузки на наружные блоки и для улучшения качества работы внутриквартирных кондиционеров необходимо провести основательную профессиональную чистку внутриквартирных блоков. Игумнов Сергей Александрович договорился с руководством ООО «БК – ГРУПП», что если Правление будет обеспечивать вызов специалистов для чистки 10 кондиционеров за один вызов, то будет скидка в размере 1000 рублей за чистку одного кондиционера. Первая группа на чистку 10 кондиционеров уже сформирована и 04 ноября 2015 г. начнется сервисное обслуживание внутриквартирных кондиционеров (стоимость чистки одного кондиционера со скидкой – 1 500 рублей).

Собственники, которые в настоящее время не проживают в Адлере, но оставившие ключи председателю Правления, могут перечислить денежные средства на банковский счет ТСЖ (реквизиты банка указаны в Ваших платежных квитанциях, которые Вам отправляет бухгалтер). Как только поступят платежи за 10 кондиционеров, так сразу же Правление организует вызов ООО «БК – ГРУПП», проконтролирует работу и к Вашему приезду кондиционеры будут готовы к эксплуатации. Возможен другой вариант: когда приедете, то сможете вызвать любую другую фирму по вашему выбору или специалистов ООО «БК – ГРУПП» (*контактные телефоны и консультацию сможете получить у Игумного С.А.*)

Что касается вопроса **оформления в собственность земельного участка**, то консультацию по этому вопросу можете получить у члена Правления Циркуновой Анны-Леа. (собственник квартир № 60 и 61). Её контактный телефон: 8-926 53-23-224.

Раньше по этому вопросу давала консультации супруга собственника кв. № 11 Чанышева Р.М. (тел. Надежды Геннадьевны 8-918 908-53-13), которая считала, что собственникам для получения доли земельного участка в собственность достаточно подать надлежащие заявления в суд.

Мнение Надежды Геннадьевны разделяла и председатель Правления ТСЖ, полагая, что в момент продажи дома у покупателей возникают также права на землю, на которой расположен приобретенный дом, а раздел земельного участка можно оформить через суд и можно получить в собственность долю земельного участка пропорционально доли, приобретенных помещений дома. Однако приходится признать, что ситуация по земле у нас не такая простая, как кажется. Циркунова Анна-Леа обращалась к компетентному в этом вопросе московскому юристу, который дал своё заключение. Но, чтобы не удлинять настоящий отчет вариантами предлагаемых действий, материал по данному вопросу будет присоединен к настоящему отчету отдельным файлом.

Но сейчас собственникам необходимо понимать, что вопрос оформления земельного участка в собственность не входит в компетенцию Правления ТСЖ. Право собственности на земельный участок должно требовать и получать не Правление ТСЖ, а физические лица – собственники приобретенных помещений дома. Однако Правление ТСЖ помогло собственникам тем, что были заказаны, оплачены и получило кадастровые паспорта на два земельных участка, на которых расположен наш дом. А далее собственники должны сами поработать – создав инициативную группу.

Председатель Правления не имеет возможности заниматься этим вопросом, как по отсутствию юридическо-правовым возможностям, так и по объективной причине отсутствия времени и вынужденного исполнения самых различных обязанностей, поскольку ТСЖ не имеет управляющего, не имеет юриста и делопроизводителя, а также отсутствия программиста, который мог бы заниматься созданием и заполнением сайтов ТСЖ. Председатель Правления не имеет права проигнорировать предписание прокуратуры по созданию сайтов, которые законодательством РФ вменяются в обязанности ТСЖ.

А что касается получения права собственности на доли земельного участка – это в обязанности ТСЖ не входит. Более того, члены Правления и председатель не видят смысла тратить средства ТСЖ и свои собственные силы и время, разбиваясь в лепешку, потому что собственники своими неплатежами не побуждают к этому, а демонстрируют неплатежами факт того, что они не ценят результативные усилия по управлению домом, осуществлённые Правлением ТСЖ за три месяца работы. И это несмотря на то, что вновь избранным Правлением за три месяца сделано несравненно больше, нежели предыдущим Правлением было сделано за ГОД. Но собственники не откликнулись даже сниженными с 70 рублей до 44 рублей взносами на интенсивную и результативную работу по управлению домом. Напротив, собственники не желают платить за работу по управлению домом, но продолжают считать, что Правление обязано работать на них, и нянчиться с каждым членом ТСЖ, исполняя все их желания и хотелки.

Складывается впечатление, что определённая часть собственников действительно воспринимают Правление, как няньку обязанную решать все возникающие у них проблемы, а другие воспринимают Правление, как прислугу, обязанную убирать всё и за всеми. Причем, в срочном порядке, и если этого не происходит так быстро, как им того хотелось бы, то собственники агрессивно начинают этого требовать и возмущаться по любому поводу. Даже по поводам, которые к компетенции Правления не относятся.

Взять, к примеру, недавнюю ситуацию с задержкой вывоза бытового мусора. Собственники ещё ни копейки не заплатили в САХ – ни за контейнер, ни за вывоз мусора, а уже возмущаются: «Почему не убирают и не вывозят своевременно мусор из контейнера?» Ответ: «Потому что на два дня закрыта утилизация мусора городской свалкой, на которую вывозится наш мусор». Но возмущения продолжаются: «У нас в контейнере разведутся мухи, мыши, крысы. Нужно вообще срочно убирать контейнер от нашего дома!». В ответ, что возмущение и предложение убрать контейнер озвучены не по адресу, следует очередная порция возмущений и полная уверенность в своей правоте требовать, чтобы все возникающие проблемы немедленно решались председателем Правления.

Приведенный пример говорит о том, что члены ТСЖ неправильно понимают права и обязанности Правления. А именно: САХ заключил договор не с ТСЖ «Интернациональное», а заключил индивидуальные договоры с собственниками дома 3\1 по ул. Интернациональной, г. Сочи. В каждом договоре указан адрес и телефон САХ. Поэтому, если возникает недовольство работой САХ, то звонить нужно в САХ, а не высказывать свои возмущения и предложения председателю Правления ТСЖ. В случае если у некоторых собственников возникло желание убрать контейнер, то они вправе инициировать собрание и если большинство жителей дома будут за то, чтобы убрать контейнер, то можно подать в САХ соответствующее заявление. Более того, можно подать заявление о расторжении индивидуальных договоров с САХ, но это должны делать граждане, заключившие индивидуальные договоры, а не Правление ТСЖ. Председатель Правления может помочь только тем, что дополнительно сообщит телефоны, которых не указаны в договорах. Это телефон секретаря директора САХ, телефоны абонентского отдела и мастера нашего участка Кристины (8-988 2-34-70-09) А также, если попросят члены ТСЖ, то председатель по мере возможности, поможет написать от Вашего имени заявление в САХ, но не более того.

А также члены ТСЖ необоснованно пытаются переложить на председателя Правления свои обязанности и права собственников 1\25 доли нежилого помещения размером 789,2 кв. м. Собственники паркинга необоснованно возмущаются тем, что Правление ТСЖ не распределило места парковки их машин, хотя Правление не вправе вмешиваться и распоряжаться недвижимым имуществом, которым на правах собственности владеют 22 хозяина. Именно эти 22 хозяина должны были сами по-хозяйски распределить места парковки. Вместо этого собственники нежилого помещения дома возмущаются и всерьёз грозят председателю Правления написать жалобу в надлежащую инстанцию, а также заявляют, что не будут платить за содержание паркинга. И не платят! Полагаем, что

необоснованные возмущения идут не от незнания законодательства, а от желание найти причину для неплатежей.

Из 22 собственников нежилого помещения (гаража) платят всего треть собственников, хотя Правление ТСЖ с 01 августа 2014 года по 30 августа 2015 года уже вложило более 200 000 рублей в обустройство паркинга и продолжает вкладывать средства, поступающие от всех членов ТСЖ. Вне зависимости от того имеют члены ТСЖ место паркинга в гараже или нет. Добросовестные плательщики продолжают оплачивать содержание не только дома, но и паркинга, в котором имеется лифт, свет, а также оплачивается всем миром содержание дорогостоящей охраны, которая в гораздо большей степени нужна не столько для охраны квартир, сколько для охраны дорогостоящих машин. Охрану осуществляет ЧОП «СКИФ», а также с октября сего года оплачен дополнительный монтаж не только видео наблюдения, но и видеозаписи, за которой следят охранники ЧОП (а также следят за работой шлагбаума и при необходимости открывают и закрывают его). А электрик ТСЖ оперативно устраняет неисправности автоматических ворот въезда в гараж. Раньше подъемник (а то и оба) не работал неделями, и дежурный консьерж любезно оказывал собственникам личную услугу, обеспечивая въезд-выезд машин. Сейчас технические неисправности устраняются завхозом в течение часа, и у собственников нет проблем.

Но собственникам паркинга этого мало – они хотят, чтобы Правление ТСЖ занималось распределением мест парковки, взяв на себя конфликт между собственниками, каждый из которых претендует на самые удобные места паркинга. Собственники 789,2 кв. м. вместо того, чтобы самостоятельно решить свои проблемы, пишут заявления председателю Правления ТСЖ, и обещают написать жалобу, если председатель Правления не решит проблемы с распределением мест парковки, хотя это не входит в обязанности Правления ТСЖ. Покупая у застройщика дорогостоящие места паркинга, покупатели не требовали указать конкретное место покупаемой парковки, и в свидетельствах о регистрации права собственности на 1\25 доли нежилого помещения дома, ни у кого из них не указано конкретное расположение места парковки. Но теперь собственники 789,2 кв. м. нежилых помещений дома, принадлежащих им на правах собственности, необоснованно требуют от председателя Правления ТСЖ распределения мест парковки. Собственники, требуя от ТСЖ распределения мест парковки, видимо, не сознают, что ТСЖ не имеет права распоряжаться чужой собственностью – это всё рано, что требовать от ТСЖ определить, где будут стоять кровати в их квартирах, принадлежащих им на правах собственности.

Повторяем, что Даже при условии, что все 22 собственника 789,2 кв. м. нежилых помещений дома регулярно платили бы по 700 рублей в месяц за содержание паркинга (а регулярно платят всего-то несколько человек (Харчук В.Н., Баев В.Г., Корчагин А.И. и некоторые другие)

ТСЖ несет убытки, а собственники паркинга несут лишь грязь от бетонного пола гаража в лифт и холлы дом, но не ТСЖ высказывает претензии, а собственники нежилых помещений возмущаются и высказывают претензии к Правлению ТСЖ. А председатель Правления терпеливо выслушивает претензии, организует не только вывоз мусора из гаража, но и полностью всё оплачивает, и не отказывает в помощи по решению возникающих в паркинге проблем. Правление не ограничивается разъяснением прав собственников и порядка их действий, а готово откликнуться на возникающие проблемы конкретной помощью со стороны Правления. В том числе и проблем с парковкой. Поэтому на собрании Правления ТСЖ была избрана Валяс Наталья Ивановна, ответственным представителем Правления, который будет курировать проблемные вопросы паркинга (тем более, что Валяс Н.И. является одной из 22 собственников этого нежилого помещения). В помощь Валяс Н.И. назначен член Правления Корчагин А.И., собственник 1\25 доли нежилых помещений.

Разъясняем порядок дальнейших действий собственников 789,2 кв. м. нежилых помещений дома. Порядок точно такой же, как порядок действий собственники жилых помещений дома. А именно: инициативная группа (в которую кроме Валяс Н.И., вошел также Корчагин А.И. и может войти любой из 22 собственников этих нежилых помещений

дома) инициирует общее собрание собственников нежилых помещений дома и отправляет всем остальным собственникам уведомление с повесткой дня, а также с сообщением о дате и месте проведения собрания. Через 10 дней проводится собрание 22 собственников, на котором должны присутствовать не менее 51 % собственников. Если на собрание явятся хотя бы 12 собственников, то собрание уже будет являться легитимным, а его решение законным. Решение оформляется протоколом за подписью председателя и секретаря собрания, избранных общим собранием собственников нежилых помещений. А уж, каким образом будут распределяться места (хоть жеребьевкой, как в фильме Эльдара Рязанова «Гараж») это дело и решение собственников гаражных мест, принадлежащих на правах собственности 22 гражданам, проживающим в нашем доме. Правление ТСЖ может лишь помочь им правильно оформить уведомление и протокол собрания собственников нежилых помещений.

В свою очередь Правление просит собственников 22 гаражных мест представить в Правление ТСЖ план парковки и номера Ваших машин, что позволит охранникам ЧОП следить за порядком парковки. А в настоящее время руководство ЧОП «СКИФ» написало докладную председателю ТСЖ «Интернациональное» о том, что не представляется возможным надлежащим образом следить за порядком в паркинге. И на это трудно что-либо возразить, поскольку, действительно, невозможно следить за порядком, если он не нужен собственникам паркинга.

Не желая платить за содержание паркинга, собственники также не желают следить за порядком в паркинге. И в первую очередь за порядком въезда, который должен быть доступен только собственникам, но они не заинтересованы в том, чтобы в паркинге царил порядок и чистота. Поэтому в паркинге нет ни порядка, ни чистоты, так как это взаимосвязанные обстоятельства. В квартирах у собственников чистота, потому что нет доступа посторонним, и в паркинг не должно быть доступа посторонним. Только собственники должны иметь электронные ключи от паркинга, и только они имеют право въезда в паркинг. Значит, только владельцы паркинга могли ввозить и оставлять в паркинге всё, что им заблагорассудится. Например, новую ванну в упаковке, которая быстро приросла стройматериалами, а потом и строительным мусором. Но непонятно почему Правление ТСЖ должно вывозить всё это из гаража, тратить свое личное время и усилия, а также средства добросовестных плательщиков, не имеющих парковку? Причем, не они, а собственники 789,2 кв. м. нежилых помещений, не являющихся общедомовым имуществом, возмущаются тем, что Правление ТСЖ недостаточно быстро убирает строительный мусор из их гаража, забывая при этом, что далеко не все владельцы нежилых помещений осуществляют оплату за обслуживание, но необоснованно требуют и возмущаются все и требуют обслуживания по высшему разряду. Странные, мягко говоря, взаимоотношения между неплательщиками и Правлением ТСЖ.

Повторяем, что Правлению ТСЖ не хотелось бы применять силовые методы воздействия на неплательщиков, но также не хочется выслушивать необоснованные требования и возмущения. От всех! Неплательщики возмущаются тем, что Правление намерено применить к ним силовые методы воздействия (к примеру, по средствам блокировки лифта) А добросовестные плательщики возмущаются тем, что Правление ТСЖ не спешит применять блокировку лифтов, не подает на неплательщиков в суд, и требуют экстренного применения силовых мер воздействия к неплательщикам, которым следует немедленно отключить свет, лифт и перекрыть канализацию.

Конечно, поставить заглушки на канализацию – это самый верный и быстродействующий способ воздействия, который успешно применяется и, как говорят применители, у неплательщиков очень быстро появляются деньги на погашение задолженности. Однако чтобы применить это быстродействующее средство воздействия на неплательщиков, ТСЖ должно иметь деньги на приобретение соответствующего оборудования, позволяющее ставить заглушки, но оборудование это стоит около 200 000 рублей. Можно попытаться, конечно, взять оборудование в аренду, но на это тоже нужны деньги.

Даже на грамотное отключение света нужны деньги: за вызов, а также за работу по отключению электроэнергии, с последующим включением и опломбировкой тоже нужны деньги, поскольку нужно прилично заплатить квалифицированному электрику.

Обращения в суд тоже требуют материальных затрат на услуги адвоката, госпошлину, заказные письма (уведомления и досудебные претензии). И времени на судебную тяжбу тоже придется потратить много. После отправления заказного письма с досудебным обращением, требуется ждать месяц, после чего можно будет подать исковое заявление в суд. Ещё через месяц будет назначено первое судебное заседание, на которое ответчики не явятся. После второй неявки будет вынесено заочное РЕШЕНИЕ, после чего ещё нужно ждать месяц, чтобы это решение вступило в законную силу. Далее нужно получить исполнительный лист и обратиться в Службу судебных приставов. Все судебные издержки, конечно, должен оплатить ответчик-должник, но исполнить судебное решение и вернуть издержки не менее трудоемко, чем получить судебное решение, вынесенное в пользу ТСЖ. И пока будет идти судебная тяжба, а затем осуществляться исполнение судебного решения, в это время деньги не будут пребывать в кассу, а ТСЖ обязано регулярно осуществлять все необходимые платежи (в том числе и зарплату). И в первую очередь необходимо оплачивать электроэнергию, не допуская отключения дома от электроэнергии. Значит, добросовестные собственники должны будут продолжать платить и за себя и за паразитирующих неплательщиков. Точно так же, как это было до 01 августа 2015 года, когда платили по 70 рублей за 1 кв. м., и тогда платежей добросовестных собственников хватало на то, чтобы покрывать долги неплательщиков. Но 01 августа 2015 года общим собранием членов ТСЖ была утверждена смета затрат, в соответствии с которой взносы за обслуживание и управление домом были снижены с 70 рублей до 44 руб. за 1 кв. м. В смете затрат ТСЖ на период 2015-2016 года дебет-кредит учитывался из расчета, будто ВСЕ собственники дома будут добросовестно и регулярно выплачивать взносы. И на общем собрании большинство собственников проголосовали за снижение суммы взносов с 70 рублей до 44 руб. за 1 кв. м., хотя все прекрасно понимали, что семейство Шапрановых, как не платило за свои квартиры, так и не будет платить, и аффилированные по отношению к ним лица, тоже не будут платить, а будут выискивать причины уклонения от выплаты взносов. И это неминуемо приведет к дефициту бюджета, который в свою очередь поставит новое Правление ТСЖ перед необходимостью отказываться от тех или иных предоставляемых услуг членам ТСЖ.

Понимая, что это неминуемо, и желая изучить мнение членов ТСЖ в бюллетени голосований был включен вопрос № 18. Это был вопрос о приоритетных отказах от предоставляемых услуг по содержанию дома, в случае возникновения дефицита бюджетных средств. В бюллетенях собственников просили определить приоритетные отказы (*от установки прибора индивидуального учета электроэнергии, потребляемой центральным кондиционированием, отказ от ремонта кровли, отказ от охраны, отказ от освещения лестниц, сокращение числа уборок холлов*), но единого мнения по поводу приоритетных отказов у собственников не было. Для тех, у кого протекают потолки и стены, немислим отказ от ремонта и устранения протечек. Для тех, у кого в паркинге стоят дорогостоящие машины, нужна охрана. И так далее – в зависимости от интересов.

Наибольшее число голосов **ЗА ОТКАЗ** набрала *установка прибора индивидуального учета электроэнергии, потребляемой центральным кондиционированием*, но и этот отказ не набрал 51% голосов собственников. Сейчас это уже не имеет значения, поскольку все специалисты фирм, занимавшихся системой центрального кондиционирования и видевшими прибор, определили, что тот прибор, который нам предлагался, не является *прибором индивидуального учета электроэнергии*.

Но разбираться с этим вопросом уже бессмысленно, как и говорить о ремонте неработающих блоков центрального кондиционирования, поскольку на это нет денег. И охране дома за ноябрь платить будет нечем, поэтому, ничего другого не остается, как отказаться от охраны. Жизненно необходимой оплатой является только платеж за

электроэнергию, но и эту жизненно важную оплату можем не осилить, если они не начнут поступать в кассу или на расчетный счет ТСЖ денежные средства, и свет нам отключат.

Добросовестные плательщики устно и письменно требуют от Правления, чтобы, не дожидаясь отключения дома от электроэнергии, Правление срочно начало отключать свет злостным неплательщикам.

Однако в Правлении ТСЖ нет единого мнения на этот счет. Одни считают, что силовые методы не принесут желаемого результата. Тем более, что любой силовой метод воздействия тоже требует денег, которых у нас нет, а кроме денег это потребует также нервных затрат, так как последствия силовых методов всегда конфликтны. Поэтому большинству членам Правления хочется избежать конфликтов и поберечь свою нервную систему. Это естественно и понятно, как и то, что наименее конфликтный и самый дешевый метод воздействия – это метод диалога, объяснения и убеждения. Но, к сожалению, как показала реальная практика работы с нашими неплательщиками этот метод воздействия на них не действует.

Однако большинство членов Правления надеются, что положение может измениться, если удастся правильно объяснить ситуацию. Главное – не пожалеть времени и суметь правильно пообщаться с людьми, всё им объяснить, и они перейдут в разряд добросовестных плательщиков. Но другие, более пессимистически настроенные члены Правления не исключают, что эффект от разговоров будет, как в басне дедушки Крылова, в которой воришка кот Васька – слушает, да ест! Можно, конечно, и поговорить и послушать, но не стоит забывать, что можно и власть употребить, что бы «вороватым котам Васькам» было неповадно этим заниматься.

Поэтому следует, видимо, применить комплексный метод воздействия. Начать, безусловно, нужно с объяснения ситуации и отчета Правления о проделанной работе, надеясь, что большинство собственников всё правильно поймут и в экстренном порядке начнут погашать свои долги. Тогда, к общему удовольствию и благоденствию всё закончится миром. Но недаром говорят: «Хочешь мира – готовься к войне!» Поэтому Правлению ТСЖ кроме написания и отправки членам ТСЖ подробного отчета о проделанной работе, нужно вместе с этим параллельно с этим предпринимать меры, которые позволят в случае необходимости перейти к силовым методам воздействия на неплательщиков. Поэтому Правление ТСЖ приняло решение потратить 34 000 рублей на установку замков блокировки лифта.

Совет установить блокировку лифта, а также фирму, которая может это сделать, посоветовал Правлению ТСЖ наш собственник квартиры № 16 – добросовестный плательщик Юрий Пустовалов. У него есть еще одна квартира – на противоположном берегу Мзымты – в доме, который тоже, кстати говоря, построен Шапрановым, и в этом доме блокировка лифта прекрасно работает на своевременность и регулярность платежей. Правда, в том доме к неплательщикам совсем иное отношение, нежели в нашем доме. У нас неплательщикам симпатизируют и покровительствуют им, а у них бойкотируют злостных неплательщиков: не разговаривают, и даже, как рассказал Юрий Пустовалов, не здороваются с паразитирующими собственниками. **Общественное мнение – это тоже сильнодействующее средство**, поэтому у них нет задолженности по дому, в отличие от нашего дома.

В том, что в нашем доме назрела катастрофическая ситуация с неплатежами – в этом вина не только самих неплательщиков, но и вина сочувствующих и покровительствующих им. У нас, к сожалению, имеются такие сочувствующие неплательщикам и активно защищающие их от злых членов Правления. Да и как не пожалеть? Когда *«плачет киска в коридоре – у неё большое горе! Злые люди бедной киске не дают украсть сосиски!»*

Добренькими слыть, конечно, приятнее, но председатель Правления полагает, что сочувствие идет вовсе не от душевного альтруизма и толерантности, а от того, что наши добренькие и сочувствующие «горю неплательщиков», на самом деле преследующих свои собственные интересы, несочетающиеся с законными интересами добросовестных плательщиков и ТСЖ в целом. Поэтому сочувствующим и покровительствующим пора

одуматься и правильно расставить приоритеты: действовать во имя интересов добросовестных членов ТСЖ, или продолжать помогать, сочувствовать и защищать злостных неплательщиков, залезающих в карман к добросовестным членам ТСЖ, обкрадывая их месяц за месяцем и год за годом. Такое положение в доме не может длиться до бесконечности. Это безобразие необходимо прекращать, применяя комплексные меры воздействия на неплательщиков, у которых тоже есть выбор. И каждый должен сделать свой выбор. Каждый собственник, не исключая и членов Правления, которые тоже должны сделать свой выбор, как жить, и во имя чего работать.

Не все, но большинство членов Правления добровольно и искренно согласились на неблагодарный труд в надежде навести порядок в доме, чтобы порядочным людям, являющимся добросовестными плательщиками, было комфортнее жить в нашем доме. Но комфорт требует денежных вложений, и добросовестные собственники их вкладывают, но в нашем доме комфортнее живется тем, кто НЕ вкладывает деньги, а ВЛЕЗАЕТ в карман к добросовестным плательщикам. Полагаем, что пора сделать, наконец, правильный выбор и начать сочувствовать и защищать законные интересы добросовестных плательщиков, и начать нетерпимо относиться к тем, кто их обкрадывает и не дает спокойно жить, не испытывая страха, что дом может остаться без охраны и без света.

Правление ТСЖ «Интернациональное» обращается к неплательщикам и надеется на то, что огни с делают правильный выбор. **Те, кто имеет задолженность, но правильно воспримет отчет и обращение Правления к ним, те начнут перечислять деньги на расчетный счет ТСЖ. А те, кто будет продолжать выискивать причины, оправдывающие их неплатежи, те должны готовиться к тому, что Правлению ТСЖ придется от слов перейти к делу.**

Правление ТСЖ «Интернациональное» просит неплательщиков дома 3\1 по ул. Интернациональной, принять настоящее обращение к ним, как Уведомление о том, что в случае если не будет в срочном порядке погашена задолженность за электроэнергию и за содержание и управление домом, то к неплательщикам придется применить соответствующие меры воздействия.

Более того, к злостным неплательщикам придется применить быстродействующие методы воздействия: отключать свет, ставить заглушки на канализацию, блокировать лифт. А также придется применять не столь быстродействующие, но тоже результативные методы воздействия на злостных неплательщиков – обращение с исковыми заявлениями в Адлерский районный суд г. Сочи. Поэтому Правление ТСЖ «Интернациональное» просит считать настоящее обращение к неплательщикам – **первой досудебной претензией**, которая будет приложена к исковому заявлению в суд.

Более краткая досудебная претензия будет отправлена неплательщикам заказным письмом с уведомлением о вручении. Но в независимости от того будет или не будет адресат получать заказное письмо, а также в независимости от того будет или не будет ответчик являться в суд, всё равно судебный процесс состоится и будет вынесено заочное решение в пользу истца – ТСЖ «Интернациональное». И кроме принудительного взыскания задолженности с ответчиков будут взысканы проценты за незаконное пользование денежными средствами истца, а также будут взысканы судебные издержки (в том числе и сумма госпошлины, оплаченной истцом).

Конечно, обращение в суд потребует дополнительных затрат времени и дополнительных усилий со стороны членов Правления ТСЖ, учитывая отсутствие средств на услуги адвоката. Но составление досудебных претензий и составление исковых заявлений в суд займет у председателя Правления ТСЖ времени не больше, чем было затрачено времени на составление настоящего обращения к собственникам с отчетом о проделанной за три месяца работе Правления ТСЖ «Интернациональное».

Темп работы нельзя снижать, потому что ещё очень многое нужно сделать, но это придется делать параллельно с работой по принудительному взысканию в суде задолженности со злостных неплательщиков.

Однако текущую работу нельзя запускать. До конца года нужно:

Приобрести, установить и опломбировать двухтарифные счетчики учёта электроэнергии.

Объяснение по этому вопросу будет отправлено Вам дополнительно.

Нужно закончить сервисное обслуживание по чистке внутриквартирных блоков системы центрального кондиционирования.

Нужно ввести режим блокировки лифта. По крайней мере, те, кто не платит за эксплуатацию лифта – не будут его эксплуатировать.

Нужно продолжать обращения к руководству ОАО «Кубаньэнеогосбыт» и ОАО «Кубаньэнерго» Сочинские электросети:

- Обращение о перерасчете начисленной абоненту Солодовой Л.В. штрафной суммы, которую вынуждено было оплатить ТСЖ «Интернациональное».
- Обращение с заявлением о перерасчете сумм начисленных за электроэнергию, потребляемую домом индивидуальной застройки Шабельника А.В.
- Обращение с заявлением об ограничении (т.е. отключении) электроэнергии, потребляемой домом индивидуальной застройки Шабельника А.В.
- Обращение с заявлением о разъяснениях по поводу гостиницы «Альмира», электроснабжение которой проходит через подстанцию нашего дома.
- Продолжать обращение с заявлениями о предоставлении необходимой технической документации.

Причем, все эти обращения нужно будет составлять очень корректно и осторожно, поскольку наше правовое и финансовое положение весьма шатко. И, хотя нужно стремиться к его укреплению, но главное удержаться, а не расшатать его ещё больше, что чревато негативными последствиями.

Нужно продолжать вести разъяснительную работу с собственниками о пользование банковским счетом. Многие требовали открытие банковского счета, но всего два собственника (Давтян и Волков) воспользовались банковским счетом ТСЖ. Первой была Наира Давтян, за что ей большое спасибо, но перечисленные ею денежные средства были сняты банком в счет обслуживания расчетного счета (в месяц взимается 3 500 рублей, хотя Правлению, скорее всего, придется принять решение об отказе от охраны, т.е. нужно принять решение о расторжении договора с ЧОП «СКИФ».

А также назрел вопрос о расторжении договора с ООО «ОТИС-ЛИФТ». Но лифтовое хозяйство необходимо обслуживать, значит, необходимо заключать договор с другой более адекватной организацией, с которой по льготной цене (или с рассрочкой платежа) можно срочно установить в лифте кнопку диспетчерского вызова на центральный пульт. У нас нет диспетчерской связи, без которой запуск лифта в эксплуатацию является незаконным, и это грозит отключением лифта и серьезными штрафными санкциями.

Нужно завершать работу по созданию сайтов ТСЖ (на федеральном и региональном уровне). Прокуратура не даст нам бездействовать и спустить дело на тормозах. Некоторые ТСЖ Адлера, которые не выполнили в срок предписание Прокуратуры, уже подверглись административным взысканием (первичный штраф – 20 000 руб., вторичный – 40 000 рублей). СТАНДАРТ раскрытия информации очень трудоёмкий и непростой процесс, требующий не только времени, но и соответствующих знаний, а также умений и навыков работать с Интернетом.

Нужно содействовать наведению порядка в паркинге, сбора свидетельств о праве собственности на паркинг и сбору средств с неплательщиков.

Нужно ремонтировать отвалившиеся блоки обшивки дома, что также является причиной протечек в квартиры.

Нужно установить замок на контейнере вывоза бытового мусора. Пока только проведены переговоры с САХ и получено разрешение на установку замка на контейнере, который является собственностью САХ (мы за контейнер не заплатили ни копейки).

Текущих работ очень много, а управляющего, юриста и программиста у нас нет, и средств тоже нет. И получить задолженность с неплательщиков силами Правления ТСЖ крайне затруднительно, поэтому нужно решать основной вопрос – поиска и перехода в управляющую организацию. Но это не является обязанностью Правления ТСЖ – это находится в компетенции общего собрания собственников.

Поэтому основной задачей Правления является, по мере возможности, довести начатые юридические работы до конца (нашими юридическими проблемами управляющая организация заниматься не будет), и после завершения финансового года инициировать и провести общее собрание собственников дома, которые решат вопрос о переходе в управляющую организацию (с ликвидацией или без ликвидации ТСЖ «Интернациональное»).

У членов ТСЖ есть время на обдумывание и поиски управляющей организацию.

А пока Правление ТСЖ обращается к добросовестным плательщикам с просьбой не терять энтузиазма и оптимизма, а продолжать оставаться добросовестным плательщиком, понимающими проблемы Правления и поддерживающими ТСЖ своими регулярными и своевременными платежами. Надо также отметить, что некоторые собственники платят авансом (это в первую очередь собственник квартиры № 58 Медведева-Обарчук, постоянно авансирующий ТСЖ и собственник кв. № 30 Корчагин А.И.), а также новые собственники квартир № 26 (Черновы) и кв. № 53 (Подчуфаровы). А также есть активисты добровольно по своей инициативе помогающие Правлению ТСЖ – это Тищенко (кв. № 32) и Савенко (кв. № 12) которых также сердечно благодарит Правление ТСЖ «Интернациональное».

*С уважением и надеждой на понимание
Правление ТСЖ «Интернациональное».*