

## Уважаемые собственники!

Анонимные соседи «из 11 и 13 домов» (а может и сама управляющая компания) проводят «разъяснительную работу», раскладывая по ящикам листовки, в которых бездоказательно обвиняют инициативную группу и ее членов в некомпетентности и прочих грехах. В связи с этим мы хотим ответить на все вопросы, поставленные указанными «собственниками» в разосланных листовках.

- Отсутствие материальной базы. Смета, составленная инициативной группой (далее ИГ) УЧИТЫВАЕТ закупку всей необходимой техники, хозинвентаря, оборудования и материалов. В том числе в смете запланирована покупка собственной поломоечной машины для уборки паркинга. Отметим, что в паркинге сегодня по факту работает лишь одна машина, а, к примеру, в конце 2016 года – 2017 годах, на протяжении почти 12 месяцев у УК не работала ни одна такая машина – руководство УК не выделяло средств на закупку щеток, а в их отсутствие машина превращается в ведро на колесах. Управляющий (тогда еще Никитушкин А.Т. и сменившая его Ирина) кормили совет дома обещаниями. Щетки купили лишь в конце 2017 года. В указанный период рабочие по паркингу убирали его с помощью шпателя, веника и швабры, используя поломоечную машину как емкость с водой на колесах, разбрызгивая ее по полу.
- Вопросы в ТСЖ будут решаться не оперативно. Наоборот, все вопросы в ТСЖ, требующие оперативного исполнения для тех или иных видов текущего ремонта принимаются быстрее, члены правления найдут наиболее эффективный и быстрый способ разрешения проблемы и поручат его исполнение ответственным сотрудникам, либо привлекут в аварийном режиме стороннюю организацию для ее решения.  
К примеру, после долгой «работы» совета 11 дома с УК удалось убедить их в необходимости установки системы распознавания автотранспорта (на основе RFID-меток) в паркинг и в ноябре 2017 года система была установлена. Однако по пришествии двух лет она так и не введена в эксплуатацию – пример оперативного принятия решений УК. Другой пример таких решений – в 2018 году было проведено общее собрание собственников 11 дома и одним из вопросов повестки дня стоял вопрос установки системы видеонаблюдения на территории 11 дома, причем оплачивать систему должны были собственники целевым сбором – отдельной строкой в квитанции, выставляемой УК. Собрание состоялось, протокол и решения были переданы УК под роспись, однако под надуманными предлогами при имеющемся легитимном решении собственников 11 дома видеонаблюдения до сих пор нет и это не единичные случаи. В дополнение можно сказать, что в ТСЖ не будет разделения обслуживания на 11 или 13 дом – это будет единая служба, полноценно реализующая потребности обеих домов.
- Анонимные собственники заявляют о непродуманности системы управления и контроля в создаваемом ТСЖ, но это пустые слова. В подготовленных нами материалах к собранию имеется штатная расстановка сотрудников создаваемого ТСЖ, понятна структура управления и контроля. Создаваемое ТСЖ имеет в своей основе обычную несколько-уровневую систему управления, когда общее собрание собственников принимает стратегические решения, реализованные через смету и отдельные вопросы-поручения, а правление (через своего председателя), управляя подчиненным персоналом, реализует поставленные задачи. Помимо этого текущая деятельность ТСЖ ведется с силами штатных сотрудников, на основе должностных инструкций и правил внутреннего трудового распорядка. При этом хотим отметить, что УК сегодня в основном решает задачи, поставленные ее учредителями и нацеленные на получение прибыли. Интересы и решения собственников жилья не учитываются и не проводятся в жизнь.  
Вопросы относительно контроля в ТСЖ, поставленные нашими анонимными оппонентами считаем лукавством, так как в создаваемом ТСЖ предусмотрена ревизионная комиссия ИЗ 3-Х ЧЕЛОВЕК, кандидаты в которую обладают достаточным опытом и знаниями для выполнения данной работы. Относительно «незаконности» - Жилищный Кодекс предусматривает различные варианты проведения ревизий деятельности ТСЖ, в том числе и с помощью единственного ревизора! Согласно требованиям Жилищного Кодекса члены правления ТСЖ и его председатель избираются на 2 года, другие сроки устанавливать не законно, но о каком «преемнике» можно говорить сейчас, когда ТСЖ еще не создано, а впереди еще 2 года?
- Наши оппоненты сообщают о риске кадрового дефицита в ТСЖ. В проекте сметы доходов и расходов инициативная группа предусмотрела оплату труда работникам в количестве, достаточном для обслуживания наших домов и в объеме, не уступающем сегодняшнему. При этом определенные виды

работ (например обслуживание противопожарной системы) планируется возложить на подрядчиков, имеющих соответствующие лицензии, разрешения и опыт. Своими силами ТСЖ не может и не обязано проводить данные лицензируемые работы - это учтено в смете. Для уборки и обслуживания наших домов также предусмотрен достаточный штат работников, при этом запланированное нами количество нанимаемых сотрудников, даже выше имеющегося сегодня в распоряжении УК работников. Со стороны собственников гарантированно усилится контроль за уборкой, которая осуществляется силами ГБУ «Жилищник». Таким образом, ни объем, ни качество проводимых работ силами ТСЖ не снизится!

5. Риски отсутствия системной работы. Тут мы можем сказать лишь одно – УК ведет свою деятельность бессистемно, не имеет никаких планов работ, нет конкретных сроков, мало того, нет понимания, будет ли в итоге реализована поставленная задача или нет. Напротив, в ТСЖ мы планируем проводить все работы именно на системной основе, на основе плана работ, должностных инструкций и краткосрочных/долгосрочных решений правления, а также решений общих собраний собственников, как это и предусмотрено ЖК РФ.

6. Риски отсутствия ликвидации аварийных ситуаций. Господа оппоненты пытаются навести «тень на плетень». Для поддержания в работоспособном состоянии инженерного оборудования домов в смету заложены штатные единицы электриков, сантехников, инженера КИПиА и прочих специалистов. Штатных единиц вполне достаточно для того, что бы указанные системы функционировали в полном объеме. Попытки обвинить членов инициативной группы в некомпетентности и безграмотности несостоятельны, так как каждый из членов инициативной группы, кандидатов в члены правления и ревизионную комиссию ТСЖ имеют высшее образование и являются профессионалами в различных областях: кто в финансовой сфере, кто в управлении, а некоторые из нас в технической. У наших активистов имеются возможности для привлечения высококлассных специалистов для решения экстраординарных задач как в строительной, сантехнической, электроэнергетической так и в прочих сферах.

Наше ТСЖ предусматривает аварийную службу (24/7), что соответствует интересам собственников. А вот случай во 2 подъезде 13 дома, когда так называемая аварийная служба для устранения причин отключения электроэнергии ехала из Одинцово целых 6 часов как раз демонстрирует невысокую эффективность аварийной службы УК. Более того, мы хотим возродить круглосуточную диспетчерскую, которая будет располагаться в 9 доме, а наши собственники смогут легко до нее дозвониться по одному, единому телефону, не имея проблем, которые мы имели несколько недель назад, например, когда во 2 подъезде 11 дома не работал лифт, не работала громкая связь с диспетчером, и не отвечал телефон «центра управления жилищными комплексами» в Одинцово. В итоге лифт простоял целый день.

7. Риск роста тарифов. Хотелось бы отметить, что инициативная группа смогла предложить тариф ниже действующего в УК. Помимо этого, по истечению первого календарного года, собственниками будет принята новая смета, которая будет уменьшена на сумму тех расходов, которые предусмотрены на приобретение хозинвентаря, компьютеров, лицензий на программное обеспечение и т.п. Любые «сказки» про рост тарифов – это попытка придумать любой повод очернить членов инициативной группы в целом или по отдельности. Инициативная группа подошла к вопросу создания ТСЖ с полной серьезностью, просчитала все возможные затраты и т.п. Действительно, тариф УК на содержание дома не менялся уже 9 лет, но мы прекрасно знаем, что и объем услуг не увеличивался, а даже уменьшился, к примеру с 01.01.2017 года УК перестала убирать территорию домов, а эту работу с указанного момента выполняет ГБУ «Жилищник» за счет бюджета города, таким образом ООО «Сумма Технологий» получило себе в бюджет дополнительно почти 2 миллиона рублей, которые мы, собственники, продолжаем платить в УК. Относительно повышения тарифа в дальнейшем. В интересах собственников иметь более низкий тариф, это бесспорно! Основная цель ТСЖ - увеличивать качество и объем услуг при сохранении тарифа. УК сегодня с этим правилом не справляется. Анонимные собственники в своих обращениях голословно заявляют о некоем дефиците бюджета не приводя расчетов и доказательств. Все конструктивные предложения собственников по внесению изменений в проект бюджета мы учли, но уверены, что действовать нужно по принципу «отвергаешь-предлагай». Утверждаем, что никакого дефицита бюджета нет! Бюджет сбалансирован и является абсолютно рабочим.

Добавим, что необходима также системная работа со средствами фонда капитального ремонта, и это не только перенос средств на собственный, управляемый ТСЖ счет, это ежегодное планирование работ капитального характера (а в паркинге таких большинство) и проведение ежегодных общих собраний

собственников по этим вопросам, так как без таких собраний не возможно воспользоваться накапливаемыми денежными средствами. И вряд ли УК захочет заниматься такой работой системно.

8. Риск образования долгов. В сообщении говорится о работе неких «мифических» 6 юристов в УК, которые не покладая рук борются с долгами собственников в наших домах. При этом сообщают о том, что у собственников двух домов на сегодня имеется 11 миллионов долгов. Являясь активным участником жизни нашего дома с 2013 года, я Праздников Марат Шамильевич, могу с полной ответственностью сказать, что никогда за период с 2013 по 2018 год ни ООО «ЖК Эксплуатация», ни ООО «Сумма Технологий» серьезно работой с дебиторской задолженностью не занимались. Никакие юристы системной работы с долгами не вели, это подтверждает такой огромный долг, который УК накопило и пытается сейчас взыскать. Для примера текущий долг собственников в 9 доме составляет сегодня около 1.8 миллионов рублей. В связи с вышеописанным в штатное расписание ТСЖ заложена ½ ставки юриста для системной (ежедневной) работы с неплательщиками в создаваемом ТСЖ.

В итоге хотим сообщить, что большинство ТСЖ Москве создано именно в интересах их собственников с целью сделать дома лучше, а сервис выше! Именно для этих целей инициативная группа собственников (около 25 человек) поставила себе задачу создать ТСЖ!

А кляузы и оговоры анонимных собственников, которые не ставят фамилии под своими пасквилями говорят о том, что имеется некая группа собственников, которая заинтересована управляющей компанией (формат и размеры заинтересованности нам точно неизвестны, хотя по слухам УК предлагает им скидки на оплату коммунальных услуг) пытается противодействовать созданию ТСЖ, манипулирует ложными данными, что совершенно понятно - УК борется за свой бюджет в наших домах. Так давайте разберемся, кто эти люди и какие цели они перед собой ставят?

В связи с тем, что распространяются недостоверные сведения о размере коммунальных услуг (тарифа), которые действуют сейчас в 9 доме предлагаем вашему вниманию сравнительную таблицу тарифов:

Наименование тарифа/услуги	9 дом (ТСЖ)	11/13 дома (УК)	ТСЖ 11/13 дома
Содержание и ремонт жилого помещения	37,23	34,81	28,26
Охрана	5,93	4,58	5,97
Коммунальные услуги мест общего пользования (в расчете на м2)	0*	5,69**	5,69***
<b>ИТОГО</b>	<b>43,16</b>	<b>45,08</b>	<b>39,92</b>

\* в ТСЖ «Таймырская» коммунальные услуги для мест общего пользования включены в тариф и отдельно не выставляются

\*\* Расчет произведен за год, взят период ноябрь 2018 года – ноябрь 2019 года

\*\*\*Для учета стоимости коммунальных услуг взяты суммы, выставленные УК за тот же период, что и в расчете тарифа 11/13 дома под управлением УК

Инициативная группа собственников 11 и 13 дома,

Инициаторы собрания в 11 и в 13 доме: Праздников М.Ш., Волков М.А.