



Уважаемые собственники!

В третьей части пояснений даны комментарии по указанным в «резюме» целям встречи, состоявшейся 12.12.2023г., и представлены ответы на вопросы, которые обсуждались, но не были в нём отражены.

Одной из целей встречи Мазо Е. и Егоров А. указали обсуждение вопроса по статусу и процедуре проведения общего собрания. Письменный подробный ответ Мазо Е. (исх. № 246 от 07.12.2023) получила лично и с ее слов опубликовала ответ в чате, чтобы все желающие смогли ознакомиться. Поскольку все аспекты были подробно освещены, то Мазо Е. предложила не возвращаться к этой теме.

Необходимо отметить, что встреча длилась три часа и была завершена, когда были обсуждены и получены ответы на все подготовленные вопросы.

По результатам встречи договорились, что Томилина Е. предоставит расшифровку по строке сметы 2024: «охрана паркинга», «содержание и ремонт». Отдельно будут предоставлены сведения по судебным делам товарищества (с текстами судебных актов можно ознакомиться на официальных сайтах судов).

Одной из указанных в «резюме» целей обозначена *возможность дальнейшей коммуникации и восстановления доверия между Правлением и собственниками, для чего необходимо выработать и рассмотреть конкретные предложения по решению данного вопроса.*

Однако, как уже пояснялось в предыдущих частях моих пояснений, такая цель перед Мазо Е. и Егоровым А. не стояла. Текст «резюме» предвзят и направлен на дискредитацию Правления на основании голословных доводов и непрофессиональных суждений.

Но, как отмечалось в предыдущих частях, основная цель компании по дискредитации Правления была изложена авторами в конце «резюме» и сводилась к избранию в Правление лояльных членов для последующего изменения «комиссией» судебных актов, принятых в отношении общего имущества, в пользу проигравших сторон. Именно так сформулировано итоговое предложение по налаживанию коммуникаций.

К чему привели «революции» 2010 года (смена ООО «Юнисервис»), 2012 года (попытка ликвидации товарищества и назначение ГУП ЭВАЖД) вы, скорее всего, помните.

Будучи председателем, Вылиток Д.А. скрыл от Послушного Правления единолично принятное решение о списании долгов собственников, которые приняли активное участие в упомянутых пертурбациях, более чем на 2 млн.рублей. Для этого были открыты специальные финансово-лицевые счета-дублеры. Он же заключил договор аренды по заниженным ставкам. После визита Вылитка Д.А. и Сорокиной М.З. в МВД района было закрыто уголовное дело против бывшего бухгалтера, похитившего денежные средства ТСЖ на сумму около 1 млн. рублей. Они же не провели инвентаризации общего имущества, проектной документации и долгов, проигнорировав взятые на себя обязательства. В результате, часть платежей по аренде не была начислена, а более 3-х миллионов рублей, которые числятся на счетах расчетов по договорам аренды, подлежит списанию по срокам исковой давности. Уже не являясь председателем, Вылиток Д.А. подписал «задним числом» соглашения о расторжении договоров аренды и возврате товариществу этих помещений, что было использовано Гулько О. в судах при отказе освобождать технические помещения и оплачивать неосновательное обогащение. То

Правление практически довело ТСЖ до банкротства, оставив неподъемные долги перед коммунальщиками.

Ликвидационная комиссия под руководством Соболева С.С. (юрист ООО «Юнисервис») халатность при передаче проектной документации. Если кто-то забыл, то именно благодаря Соболеву С.С. жители проигрывали иски по требованиям ООО «Юнисервис» в Никулинском суде. Представляя товарищество в «пилотном» деле, этот юрист заявил, что признает иски этой управляющей компании против собственников. В остальных судах Москвы собственники выигрывали у ООО «Юнисервис».

Интересное наблюдение. При управлении ООО «Юнисервис» собственники верхних этажей занимали технические помещения, присоединяли их к своим квартирам. Медицинский центр переустроил инженерные системы дома 77, установил в доме дополнительный лифт, рентгеновский аппарат, промышленные чиллеры, кондиционеры и т.д.

При ГУП ЭВАЖД были возведены пристройки к дому 77, происходило оформление прав собственности на общее имущество без согласия собственников.

Поэтому вам и пытаются разными уловками объяснить, что действующее Правление вас не устраивает.

Кто-то помнит, в каком состоянии были приняты дома в 2014 году от ГУП ЭВАЖД? В этот период частое застревание лифтов было связано с отсутствием надлежащего текущего обслуживания. Запасные части менялись на старые, восстановленные. При ремонтах устанавливали перемычки, которые должны были сигнализировать о неисправностях и останавливать лифты, и они продолжали работать дальше в неисправном состоянии. Общее имущество было в удручающем состоянии.

Уже сейчас есть воспользовавшиеся ситуацией собственники, предлагающие свою нейтральную позицию в обмен на преференции.

Вам известны кандидатуры лояльных людей для нового состава Правления? Вы уверены, что они обладают необходимыми компетенциями в управлении ЖКХ, финансах ЖКХ, в строительно-технической области? Знают ли они в должной мере нормативную документацию ЖКХ? Предложения, которые изложены в «резюме», говорят об обратном!

Прежде чем делать очередную революцию каждый собственник должен решить для себя готов ли он на новые неопределенности в управлении домами. Не наступит ли после «майдана» жестокое отрезвление?

Именно поэтому Правление считает необходимым последовательно ответить на все вопросы, поступившие в ходе встречи 12.12.2023г., в том числе и на те, которые по каким-то причинам не отражены в «резюме», но интересны собственникам.

Вопрос о нежилых помещениях, расположенных на первом и/или цокольном этаже жилых домов.

Все эти помещения находятся в частной собственности. В смете на 2024 год указаны: площадь нежилых помещений в доме 69 – 1739,80 кв.м. (это помещения города Москвы: бомбоубежище и культурный центр Оптимист, а также занимаемое студией «Top Gun» и еще одно офисное помещение с тыльной стороны дома); в доме 77 помещение медицинского центра Олимп площадью 1358,90 кв.м. Ставка за ЖКУ во всех нежилых помещениях такая же, как для всех собственников квартир и машино-мест.

Предложение Егорова А. об изменении сметы и увеличении ставки для собственников нежилых помещений не может быть принято, так как противоречит нормам Жилищного Кодекса о единой ставке для всех собственников в жилом доме.

Вопрос об использовании собственниками Медицинского центра «Олимп» общего имущества дома 77.

Это огороженная часть подвала для размещения шахты лифта медицинского центра; на техническом этаже установлено вентиляционное оборудование; на отмостке и кровле паркинга расположены промышленные кондиционеры.

Собственникам направлялись претензии, которые не исполнены до настоящего времени. В 2024 году планируется подать иск о взыскании суммы неосновательного обогащения.

Вопрос о пристройке с тыльной стороны дома 77.

В отношении первого этажа пристройки медицинского центра Олимп Арбитражным судом Москвы принято решение о ее сносе. Второй этаж пристройки является частью квартиры №1, которая переустроена и перепланирована под офис с оформлением права собственности на общедолевую собственность (часть приквартирного холла), и пристройкой к квартире №56. В отношении пристроек второго этажа в Никулинский суд поданы исковые заявления.

Также Томилина Е. дала комментарии по вопросу об имеющемся потенциале увеличения дохода от общего долевого имущества.

На некоторых этажах отгорожены части приквартирных холлов, то есть произошла перепланировка (увеличение) площади квартир за счет уменьшения части общей долевой собственности. Собственники не давали согласия на такую перепланировку.

Целесообразно рассмотреть вопрос о заключении соответствующих договоров при условии, если собственники квартир, расположенных в этом приквартирном холле, дадут письменное согласие.

Размещение шкафов в приквартирных холлах также является использованием общей долевой собственности.

К поднятию ставок за аренду общей долевой собственности необходимо относится внимательно, так как увеличение может привести к тому, что от аренды будут отказываться. Технические помещения могут быть использованы только для хранения вещей. Они имеют обременение – беспрепятственный доступ аварийных служб при необходимости.

Собственники, которые переустроили и перепланировали общедолевые помещения (технические) и используют их без заключения договоров, выплачивают суммы неосновательного обогащения, которые отражаются в отчетах об исполнении смет отдельной строкой.

Председатель правления

Е.Томилина

