

Уважаемые соседи по поселку «Оллила»!

Мы обращаемся к Вам с просьбой рассмотреть нашу позицию по управлению поселком «Оллила» и по внеочередному общему собранию членов ТСЖ «Оллила», которое нами организовано. Позвольте дать ответы на предполагаемые вопросы:

Для чего проводится внеочередное общее собрание членов ТСЖ «Оллила»?

- ! В целях прозрачности и открытости управления поселком мы предлагаем **избрать ревизионную комиссию из трех человек и правление ТСЖ с представительством от каждого из корпусов в поселке**, для чего внести соответствующие изменения в устав ТСЖ.

Кто это «мы», которые предложили провести внеочередной общее собрание?

«Мы» - это Ваши соседи, которые выступили инициаторами собрания. Вы всегда можете к нам обратиться с любым вопросом:

- Собственник (корп. 2, кв. 5).
- Собственник (корп. 3, кв. 3).
- Собственник (корп. 3, кв. 4).
- Собственник (корп. 3, кв. 5).
- Собственник (корп. 4, кв. 4).
- Собственник (корп. 4, кв. 5).
- Собственник (корп. 4, кв. 6).
- Собственник (корп. 5, кв. 4).
- Собственник (корп. 5, кв. 5).
- Собственник (корп. 7, кв. 3).
- Собственник (корп. 11, кв. 6).
- Собственник (корп. 12, кв. 2).
- Собственник (корп. 6, кв. 2, 3, 4, 5, 6, 7; корп. 7, кв. 2, 4; корп. 9, кв. 2, 3, 4, 5; корп. 13, кв. 3, 4, 5, 6; корп. 14, кв. 2, 3, 4, 5).

Кроме того, несколько наших соседей не успели подписать уведомление о проведении общего собрания, но поддерживают нашу позицию:

- Собственник (корп. 3, кв. 2).
- Собственник (корп. 3, кв. 6).
- Собственник (корп. 4, кв. 1).
- Собственник (корп. 8, кв. 4).
- Собственник (корп. 13, кв. 2).
- Собственник (корп. 13, кв. 7).

- ! **Общая площадь** наших квартир составляет **7 932,30 м²** или **54,5% голосов членов ТСЖ «Оллила»** по состоянию на 17.03.2018.

Почему мы инициировали внеочередное общее собрание?

Мы, как и большинство жителей нашего поселка, хотим, чтобы на территории поселка было чисто, а финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Оллила» была бы эффективна. Но есть текущие недочеты в работе правления и ревизора ТСЖ «Оллила», которые мы хотели бы изменить:

Проблемы	Предлагаемые решения
Деятельность правления является непрозрачной, не соблюдаются принципы открытости и доступности к документам ТСЖ	Избрать новое правление, которое разработает и представит на утверждение общему собранию положения, закрепляющие не только обязанности собственников помещений в поселке, но и регламенты оказания коммунальных и прочих услуг в поселке, соблюдающие принципы открытости и свободного доступа ко всем документам, характеризующим финансово-экономическую деятельность ТСЖ
Председатель и члены правления не несут никакой ответственности за действия или бездействие, в результате которых нанесены убытки ТСЖ	Внести в устав ТСЖ нормы, определяющие ответственность председателя и членов правления за убытки, которые нанесены ТСЖ

Проблемы	Предлагаемые решения
Правление не представляет интересы всех собственников помещений в поселке	Избрать в правление ТСЖ представителя от каждого корпуса в поселке
Председателем правления принимаются решения вне интересов собственников помещений в поселке, без должного обсуждения на правлении и общих собраниях ¹	Закрепление в уставе ограничений по суммам сделок, которые требуют одобрения правления и общего собрания: - не требуют одобрения правления сделки до 300 тыс. руб., - требуют одобрения правлением сделки до 1 млн руб., - требуют одобрения общим собранием сделки свыше 1 млн руб., а также все сделки с заинтересованностью председателя или членов правления.
До сих пор не решены вопросы с переводом в общую долевую собственность земельного участка, в границах которого расположен поселок. Правление занимается «имитацией бурной деятельности», перепиской с ООО «БТК-девелопмент». За все время деятельности правления так и не был решен вопрос с изменением вида разрешенного использования земельного участка на «под размещение многоквартирного дома»	Обновленному составу правления сформировать группу для решения земельных вопросов. С учетом привлечения юриста обеспечить оформление всех требуемых доверенностей от собственников помещений, соглашения об определении долей и совместно с ООО «БТК-девелопмент» подать документы на государственную регистрацию права общей долевой собственности на земельный участок. Группе подготовить, направить и обеспечить сопровождение рассмотрения в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга документов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки об изменении вида разрешенного использования земельного участка
Ревизор не в состоянии осуществить детальную и независимую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ	Сформировать ревизионную комиссию из 3 представителей собственников помещений, членов ТСЖ
Деятельность ревизора фактически не влияет на финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ, полномочия ревизора не определены	Определить полномочия ревизионной комиссии в уставе ТСЖ, обеспечить ревизионную комиссию необходимыми документами для анализа финансово-экономической деятельности ТСЖ, сформировать механизмы контроля деятельности председателя и правления ТСЖ в интересах всех собственников помещений в поселке
В поселке существенно ухудшилось качество санитарного содержания общего имущества и благоустройства территории поселка	Провести ревизию штатного расписания ТСЖ, разработать и обеспечить соблюдение работниками ТСЖ должностных регламентов. Проверить эффективность работы главного инженера, техников и рабочих, осуществляющих содержание территории поселка. Провести ревизию заключенных договоров на уборку территории поселка, вывоз снега и бытовых отходов
Должным образом не обеспечивается безопасность в поселке: многие камеры видеонаблюдения не работают	Запланировать и провести комплексную модернизацию системы видеонаблюдения в соответствии с разработанной и утвержденной концепцией обеспечения безопасности в поселке

¹ Например, строительство хозяйственной постройки, искусственное образование долгов товарищества перед ООО «Альфа», собственником и генеральным директором которой является председатель правления Чипчиков Р.С., перечисление около 70% всех ежемесячных платежей собственников помещений в ООО «Альфа» для дальнейшего расходования по собственному усмотрению

Какой наш план действий?

Наш план действий определяется накопившимися проблемами в управлении нашим поселком, которые не решаются на протяжении нескольких лет:

<p>1. Управленческие решения:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ предлагаем Чипчикову Р.С. остаться на посту председателя правления ТСЖ «Оллила»;✓ из состава членов правления и ревизионной комиссии сформировать группы по следующим направлениям (по 2-3 человека): «земельный вопрос», «комплексная система безопасности», «уборка территории», «регламентирующие документы», «капитальный и текущий ремонт»;✓ организовать еженедельный прием собственников помещений в поселке одним из членов правления по графику (каждую субботу).	<p>2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ ревизионной комиссии проверить эффективность расходования денежных средств ТСЖ в 2017 году;✓ ревизионной комиссии совместно с главным бухгалтером провести актуализацию и детализацию сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018 год, проверить эффективность работы персонала ТСЖ;✓ результаты представить собственникам помещений, членам ТСЖ.
<p>3. Действия правления по направлениям:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ подготовить комплект документов для государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок;✓ подготовить комплект документов по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка на «под размещение многоквартирного дома»;✓ разработать концепцию обеспечения безопасности поселка (общего имущества);✓ разработать должностную инструкцию охранника (диспетчера);✓ организовать систему контроля управления доступом на территорию поселка (в том числе, автотранспортных средств);✓ разработать регламент уборки, санитарного обслуживания территории поселка;✓ определить перечень и график выполнения работ техниками и рабочими в поселке;✓ доработать порядки, положения и регламенты, принятые на общих собраниях в поселке, с учетом соответствия нормам законодательства и баланса интересов собственников помещений, членов и правления ТСЖ;✓ сформировать пакеты документов для проведения общих собраний по корпусам в целях принятия решений о переходе на накопления денежных средств капитального ремонта на специализированных счетах, а не в Фонде капитального ремонта Санкт-Петербурга;✓ обеспечить доработку интернет-сайта ТСЖ в целях возможности направления обращений, заявок на обслуживание, ведения форума с обсуждением проблемных вопросов, выставления счетов / квитанций на оплату и ввода показаний счетчиков;✓ сформировать расширенный план текущего и капитального ремонта в поселке на 2018 г.;✓ подготовить пакет документов, провести переговоры с монополистами в части перехода на оплату коммунальных услуг (электроэнергия, водоотведение) по прямым договорам с «монополистами».	

А что думает действующее правление по данным вопросам?

За последние несколько дней правление ТСЖ «Оллила» существенно активизировалось в различных рассылках и вывешивании протоколов своих заседаний. Вот что сообщает нам правление ТСЖ «Оллила»:

Мнение правления ТСЖ	Правовая позиция
Правление ТСЖ «Оллила» ... является единственным	Пункт 9.8 устава ТСЖ определяет обязанность правления на созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ. Но устав не содержит нормы, что исключительно правление может созывать и проводить общее

Мнение правления ТСЖ	Правовая позиция
законным организатором общих собраний, и свои правомочия никаким «инициаторам» не передавало	собрание. Статьи 45, 146 Жилищного кодекса РФ закрепляют право каждого члена ТСЖ инициировать общее собрание. В Методических рекомендациях по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утверждены приказом Минстроя России от 31.07. 2014 № 411/пр) прямо и четко определено: часть III, пункт 2.в) внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников многоквартирного дома . Просто 4 члена правления очень хотят единолично принимать решения , какие собрания и когда нам проводить, причем по их правилам. Ответ – пусть изучают законодательство.
Протокол от 17.03.2018, вопрос № 8, 84% против – принято решение: предложенные группой «инициаторов» изменения устава на внеочередное собрание членов ТСЖ не выносить.	Так и есть... Только правление ТСЖ не полностью раскрывает информацию, трактуя в выгодном для себя свете: инициативной группой были направлены документы в адрес правления о проведении общего собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме , а правление ТСЖ поставило на голосование вопрос о необходимости проведения очно собрания с утверждением новой редакции устава. Почему? Ответ очевиден – на очном собрании крайне тяжело, практически невозможно собрать кворум в 50% голосов всех собственников помещений. Это такой «хитрый ход» нашего правления. Поэтому большинство членов инициативной группы и голосовало против по п. 8.
Повестка дня собрания, предложенная «инициаторами», является попыткой рейдерского захвата ими ТСЖ «Оллила»	Правление ТСЖ видимо позабыло, что такое «рейдерский захват», да и как можно захватить то, что уже захвачено лично Чипчиковым Р.С.? Ведь именно председателем правления ТСЖ «Оллила» принято решение о заключении договора с ООО «Альфа», в которую перечисляется 70% всех денежных средств, собираемых в поселке. Чипчиков Р.С. является и бенефициаром, и генеральным директором ООО «Альфа» . Вот это – действительно «рейдерский захват» наших с вами денежных средств.
Действия «инициаторов» не будут иметь никаких правовых последствий, за исключением ответственности, предусмотренной Федеральным законом «О собраниях, митингах, демонстрациях, шествиях и пикетированиях»	Совсем напротив – внеочередное общее собрание членов ТСЖ организуется в полном соответствии с уставом ТСЖ и Жилищным кодексом РФ. Решения, принятые на собрании, будут иметь существенные правовые последствия в виде принятия новой редакции устава ТСЖ, нового состава правления и ревизионной комиссии. Что же касается «митингов, демонстраций и шествий», то видимо текущее правление ТСЖ очень уж боится, что будет принят новый устав, существенно расширен состав правления, а в ревизионную комиссию придут люди, которые захотят разобраться досконально в финансово-хозяйственной деятельности правления и представить независимый отчет на общее собрание членов ТСЖ

Не позволяйте себя запутать и запугать тем, кто сделает все возможное, чтобы удержаться у «власти», у распределения денежных средств нашего поселка. Если работа в правлении - такой труд, такая «социальная» нагрузка, что же председатель и члены правления ТАК держатся за эту «работу»? Не потому ли, что очень комфортно и финансово выгодно лично для себя ежемесячно пополнять бюджет своей компании «Альфа» на 750 тысяч наших денежных средств?

Пожалуйста, примите участие в голосовании, ведь каждый голос важен для нас и для перемен в нашем поселке

«Только вместе – мы сила»

Есть вопросы?
Звоните: +7 (921) 964 51 99
Пишите: daniil@pildes.ru