

## 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:

- Галузин Игорь Михайлович и Галузина Юлия Андреевна (корп. 2, кв. 5).
- Лозовая Дарьяна Викторовна (корп. 3, кв. 3).
- Михайлов Вадим Алексеевич (корп. 3, кв. 4).
- Монастырская Екатерина Вячеславовна (корп. 3, кв. 5).
- Баклан Елена Алексеевна и Баклан Андрей Иванович (корп. 4, кв. 4).
- Лукашова Виктория Сергеевна (корп. 4, кв. 5).
- Пильдес Ингрид Валерьевна и Пильдес Даниил Анатольевич (корп. 4, кв. 6).
- Добрынина Наталья Васильевна (корп. 5, кв. 4).
- Брагин Антон Борисович и Брагин Борис Владимирович (корп. 5, кв. 5).
- Казакевич Владимир Борисович и Мазурская Лариса Васильевна (корп. 7, кв. 3).
- Грек Мария Анатольевна и Грек Михаил (корп. 11, кв. 6).
- Андрианов Олег Владимирович (корп. 12, кв. 2).
- ООО «БТК-девелопмент» (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:

- Петров Антон Юрьевич (корп. 3, кв. 2).
- Федорук Александр Валерьевич (корп. 3, кв. 6).
- Бартош Елена Александровна (корп. 4, кв. 1).
- Прохвятилов Андрей Борисович (корп. 8, кв. 4).
- Копытов Сергей Юрьевич (корп. 13, кв. 2).
- Митюков Юрий Алексеевич (корп. 13, кв. 7).

- ! **Общая площадь** наших квартир составляет **7 932,30 м<sup>2</sup>** 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 <sup>1</sup>	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

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

### 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 законным	Пункт 9.8 устава ТСЖ определяет <b>обязанность</b> правления на созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ. Но устав не содержит нормы, что <b>исключительно</b> правление может созывать и проводить общее собрание. Статьи 45, 146 Жилищного кодекса РФ закрепляют право

Мнение правления ТСЖ	Правовая позиция
<p>организатором общих собраний, и свои правомочия никаким «инициаторам» не передавало</p>	<p>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 <b>инициативе любого из собственников многоквартирного дома.</b> Просто <b>4 члена правления</b> очень <b>хотят единолично принимать решения</b>, какие собрания и когда нам проводить, причем по их правилам. Ответ – пусть изучают законодательство.</p>
<p>Протокол от 17.03.2018, вопрос № 8, 84% против – принято решение: предложенные группой «инициаторов» изменения устава на внеочередное собрание членов ТСЖ не выносить.</p>	<p>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 <b>очно-заочной форме</b>, а правление ТСЖ поставило на голосование вопрос о необходимости проведения <b>очного</b> 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.</p>
<p>Повестка дня собрания, предложенная «инициаторами», является попыткой рейдерского захвата ими ТСЖ «Оллила»</p>	<p>Правление ТСЖ видимо позабыло, что такое «рейдерский захват», да и как можно захватить то, что уже захвачено лично Чипчиковым Р.С.? Ведь именно <b>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».</b> Вот это – действительно «рейдерский захват» наших с вами денежных средств.</p>
<p>Действия «инициаторов» не будут иметь никаких правовых последствий, за исключением ответственности, предусмотренной Федеральным законом «О собраниях, митингах, демонстрациях, шествиях и пикетированиях»</p>	<p>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</p>

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