

**Товарищество собственников жилья «Комендантский-34. Первый пусковой»**

адрес: 197371; г. Санкт-Петербург, пр. Комендантский, д. 34, корпус 1;  
307-79-61;

г. Санкт-Петербург.

26 апреля 2016 года

**Обращение – предложение  
Правления ТСЖ к общему собранию членов ТСЖ.**

Правление ТСЖ получило письмо с перечнем замечаний и вопросов к представленной Правлением ТСЖ на предварительное обсуждение сметы доходов и расходов на 2016г. от собственника квартиры №124 г. Костина М.В.

Г-н Костин на протяжении нескольких лет, неоднократно обращается в Правление ТСЖ за разъяснениями по работе ТСЖ. Он был приглашен в Правление, где ему были представлены все документы по его просьбе, с разъяснениями. Но его это не устроило.

В следующий раз по его просьбе документы по работе ТСЖ были представлены в присутствии Председателя Ревизионной комиссии, со всеми разъяснениями и расчетами. Но это тоже не устроило г. Костина .

Последующее письмо на (3-х) листах с просьбой предоставить ему копии всех документов по работе ТСЖ (договора, оборотно-сальдовые ведомости, сведения по раскрытию информации и многое другое) с печатями и подписями на вынос. Наш ответ, что «документы на вынос не выдаем, даже ревизионной комиссии ТСЖ» его снова не устроил. Хотя все необходимые документы представлены на сайте ТСЖ.

Мы попытались проанализировать, а для каких целей г. Костин М.В. запрашивал оборотно-сальдовые ведомости, анализы счетов, копии приходных и расходных документов. т.е. все документы ТСЖ, в том числе и бухгалтерские документы, в письменном виде с подписями и печатями.

Судя по тексту письма г. Костин М.В. не является квалифицированным бухгалтером.

Тогда для кого требуется вся эта информация? Кто стоит за г. Костиным М.В. и чего они хотят?

Получив письмо с замечаниями по предоставленной смете доходов и расходов на 2016 год, представленной Правлением на предварительное обсуждение, мы пригласили г. Костина на совместное заседание Правления и Ревизионной комиссии.

В этот раз г. Костин пришел в сопровождении Бузько Е.В., собственницы квартиры № 1, которая и задавала все вопросы и предъявляла как бы

замечания, хотя письмо подписано г. Костиным, это он выражал свою неудовлетворенность.

А причем тогда г. Бузько Е.В.? Она представилась и сообщила, что работает в Центральном районе города Председателем ТСЖ, а также является Ген. Директором управляющей компании.

Обсудив перечень замечаний и вопросов, заданных г. Костиным М.В. и Бузько Е.В., мы решили озвучить Вам свои мысли по поводу замечаний, а принимать их или нет решать Вам. Правление составило обращение к собранию по поводу замечаний и вопросов.

Претензии, которые выдвигают Костин М.В. и Бузько Е.В., Правление считает в данный момент необоснованными, а именно:

1. Увольнение Управляющего ТСЖ, с возложением обязанностей за техническое состояние нашего ТСЖ (внутренние сети, конструкции дома, крыша и т.д.) на Председателя Правления ТСЖ, сэкономив на этом деньги, является нецелесообразным в целях безопасности. Управляющий является техническим специалистом с определенным кругом обязанностей, которые требуют определенных знаний и образования. Председатель Правления несет ответственность за общее функционирование ТСЖ согласно Уставу как руководитель организации. Структурная схема ТСЖ работает со времени создания ТСЖ еще с 1998г. (Председатель, управляющий, бухгалтер, диспетчер)

2. Отказаться от договора на аварийное обслуживание (чего нельзя сделать по правилам предоставления услуг) мы не можем. Аварийная служба выполняет свои функции в выходные дни, а также в будние дни после окончания рабочего дня штатных сотрудников ТСЖ (электрик, сантехник), в том числе ночью.

Отказавшись от договора на аварийное обслуживание, ТСЖ тем самым нарушит безопасность проживания. В любой момент может произойти любая аварийная ситуация, и кто будет нести ответственность за её локализацию? Хотя над снижением затрат по этой статье мы постоянно работаем (замена трубопроводов, в 2016г. планируем закончить работы по реконструкции системы ХВС (подающий трубопровод)

3. Сокращение расходов на частичное ведение бухгалтерского учета.

Согласиться с предложением об изменении оклада бухгалтера в штатном расписании ТСЖ с 31000 до 20000, вменив ему в обязанности выполнение работы от начисления квартплаты до ведения всех видов отчетности, считаем не целесообразным. Т.к. считаем: специалист, обладающий знаниями и навыками на такую зарплату не придет, а принимать неквалифицированного специалиста для ТСЖ потом станет дороже (консультация с аудиторской фирмой).

4. Вы представляете, какая начнется чехарда, когда каждый консьерж начнет звонить с заявками во все организации. С нами откажутся работать все организации. Диспетчер в данном случае является ответственным лицом, которое выполняет функции посредника между жильцами и аварийными службами.

Предложение каждому консьержу доплачивать за расширенную зону обслуживания не принесет экономию по статье “Обслуживание общего имущества в МКД”, а приведет к беспорядку подачи заявок жильцов.

5. Устранение ответственных за пожарную безопасность, ответственных за безопасную эксплуатацию энергоустановок, за безопасную эксплуатацию лифтов приведет к тому, что при подготовке к новому отопительному сезону, мы не получим паспорт готовности дома, а это штрафные санкции.

Кто их будет возмещать?

6. Отмена резервного фонда.

Начисленный Резервный фонд послужил источником финансирования проведения работ по замене стояков, которые проводились в течение 2 лет.

В этом году 2016г. Правление ТСЖ предлагает закончить работы по ХВС.

В план работ по текущему ремонту 2016г. включены работы по замене подающего трубопровода (сейчас холодная вода подается по пожарному трубопроводу, который находится в аварийном состоянии). Правление предлагает направить резервный фонд на финансирование этих работ.

Мы всего лишь обсудили самые острые вопросы, которые были нам заданы. Мы считаем, что:

Все эти предложения разумны к реализации при условии перехода на обслуживание сторонней организацией, работающей на нескольких домах, а Правлению ТСЖ останутся функции контроля за исполнением договорных отношений с обслуживающей организацией и Правление не будет иметь возможности активно вмешиваться в решение тех или иных вопросов. Может этого и добиваются г. Костин М.В. и Бузько Е.В.? Поэтому и написали заявления на довыборы в Правление.

Правление ТСЖ предлагало неоднократно всем желающим направить свои силы на объединение дома, тем самым снизить затраты.

Сейчас Правление ТСЖ предлагает:

Статьи с выпадающими доходами для жилых помещений закрывать из текущей прибыли 2016г, а именно:

1. Статья “Управление МКД» действующий тариф 4,00 рубля с кв. метра; выпадающие 2,24руб. возмещать из текущей прибыли 2016г.

2. Статьи “Содержание службы диспетчеров” действующий тариф 3,00 рубля с кв.метра; выпадающие 2,01руб. возмещать из текущей прибыли 2016г.

3. Внеплановые расходы: по ремонту лифтов, модернизацию видеонаблюдения, закрыть из прибыли за 2015г. Правление планировало получить прибыль 1 000 000 руб., а смогло заработать 1 600 000руб.

4. Оставшуюся прибыль за 2015г в сумме 400 000 рублей направить на снижение тарифа по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» тариф по статье 12,81 руб; выпадающие 2,00 руб. закрывать из оставшейся прибыли 2015г.