

Руководителю Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в ранге министра - Главному государственному жилищному инспектору Московской области
Коган Александру Борисовичу

Копия Городскому прокурору Химкинской городской прокуратуры
Гаранько Андрею Валерьевичу

от _____
адрес: _____ тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Наши многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, д.1, обслуживаются ТСЖ "АИСТ 2003" (далее - ТСЖ). Согласно статьи 135 Жилищного кодекса РФ "Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, **объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме..**".

В настоящее время, определение, данное ТСЖ, в указанной статье, не соответствует ситуации сложившейся в наших домах. В нашем ТСЖ, неоднократно нарушается действующее законодательство Российской Федерации, не соблюдается законность и права собственников.

В нарушение Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" - информация не раскрывается и у собственников отсутствует полная управленческая и финансовая картина происходящего в ТСЖ.

Управленческие процедуры, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации (далее ЖК РФ) для функционирования ТСЖ не соблюдаются. Руководящие органы ТСЖ определены сомнительным способом. Нет информации, подтверждающей полномочия руководящих органов ТСЖ.

По тем отрывочным сведениям, что становятся доступны собственникам в ходе контактов с отдельными лицами в правлении ТСЖ и бухгалтерии, мы имеем в балансе многочисленные финансовые нарушения, которые при надлежащей проверке могут быть квалифицированы как ущерб, а именно:

- в нарушение статьи 137 ЖК РФ, смета доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, не согласованы с общим собранием и не приняты должным образом. Соответственно, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в ТСЖ, определены произвольным способом и зависят от воли отдельных лиц в руководстве ТСЖ. Отчет по соблюдению сметы не предоставляется, вместо этого, оформляется недостоверная документация, не подтвержденная бухгалтерскими документами (как пример, распространяемый летом 2014 г. "Нетрадиционный отчет правления").

- из отчета ревизионной комиссии за 2013, год собственникам стало известно о наличии в балансе ТСЖ договоров, предметом которых является, использование общего имущества и установка и эксплуатация рекламных конструкций. Информации о том, что эти договора заключены в соответствии с положениями статей 44, 145, 146 ЖК РФ - не имеется.

- также, из этого отчета известно о нецелевом использовании денежных средств. Членам правления выплачиваются вознаграждения, не установленные решениями общего собрания. В балансе также отражены расчеты по договорам с неподтвержденным объемом работ. Имеются случаи двойной оплаты за один вид работ. Расходы, которые осуществляет ТСЖ, не согласованы с общим собранием, происходят непрозрачно и по воле отдельных лиц, что нарушает принципы коллективного управления, определенные в ЖК РФ для формы управления домом через ТСЖ. Все это влияет на размер платежа для каждого собственника в сторону увеличения.

- Часть средств, уплачиваемых собственниками вообще не находит отражение в балансе. Например, руководство ТСЖ управляет консьержами наших домов, но расчеты с ними выведены за баланс ТСЖ и являются дополнительной финансовой нагрузкой, не вошедшей в установленный на основе сметы доходов и расходов размер платежа для каждого собственника.

- в нарушение статьи 151 п.4 ЖК РФ (Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества) отсутствует финансовый план относительно средств ТСЖ. Из ранее доступных балансовых отчетов ТСЖ известно, что остатки денежных средств на счетах составляют величину 5-7 млн.рублей. Отсутствие финансового плана, дает основания подозревать руководство ТСЖ в управлении денежными средствами на условиях, не отвечающим текущим реалиям и имеющим цель извлечения личной выгоды от управления указанными средствами в ущерб интересам ТСЖ. Также отсутствует разумное обоснование создания такого фонда на счетах ТСЖ.

- В период 2013 - 2014 года в доме наблюдалось следующее явление. Резкое изменение качества и состава воды, подаваемой в стояк для потребления жителями. Данное изменение качества воды происходило сразу за действиями,

производимыми персоналом ТСЖ, в технических помещениях дома. По отчету ревизионной комиссии видно, что в финансовой деятельности ТСЖ образовывалась положительная разница между оплатой за воду поставщику ресурсов и оплатой собранной с жителей домов. Объяснения руководства ТСЖ, что данная переплата образовалась за счет жильцов оплачивающих не по счетчикам, а по нормативам - не подтверждаются учетными документами и не нашли отражение в раскрытии информации по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. После ряда заявлений, со стороны жильцов, относительно качества воды и явно рукотворного характера ее изменения - с середины 2014 года, данное явление (подмес воды) прекратилось, что подтвердило подозрение об искусственном характере подмеса и попытке скрыть данный факт, так как он перешел в публичное обсуждение.

Заседания правления проходят с нарушением положений статьи 147 ЖК РФ. Ряд членов правления не участвует в заседаниях или в нарушение п.3.1 вышеуказанной статьи передоверяют другому лицу исполнение своих обязанностей члена правления. В нарушение статьи 147 п.2 состав правления изменяется произвольным способом. В настоящее время этот состав нам неизвестен.

Процедуры коллективного управления ТСЖ, предусмотренные статьями 143-152 ЖК РФ не соблюдаются. Члены ТСЖ и собственники, не являющиеся членами товарищества, фактически отстранены от управления ТСЖ.

Нет никаких достоверных сведений о том, что собрания последних лет проводятся, а решения, оформленные по результатам собраний, приняты большинством голосов, а не сфабрикованы отдельными членами, определившими себя в органы управления ТСЖ.

Общее собрание, проведенное в июне 2014 года, показало, что кворум не собирается, ни в очной, ни в заочной форме. О чем имеется соответствующий протокол общего собрания собственников помещений ТСЖ "АИСТ 2003" в форме заочного голосования от 16.06.2014. и протокол Счетной комиссии от 17.06.2014.

Собрание от 24.09.2014 проведено с многочисленными нарушениями (в настоящее время инициативная группа собственников готовит исковое заявление в суд о признании собрания несостоявшимся, и соответственно отмене решения собрания):

- на заседании правления (инициатор общего собрания) от 22.08.2014, по выработке повестки общего собрания, было высказано предложение о досрочном прекращении полномочий правления и назначении перевыборов руководящих органов ТСЖ. Данное заседание не отражено в документах ТСЖ.

- Для получения нужной повестки собрания, было проведено специальное заседание правления, неизвестным составом и скрытым от членов ТСЖ способом, протокол по которому подписан одним председателем.
- Общее собрание собственников предварительно, за две недели до объявленной даты, было организовано в заочной форме, минуя очную.
- результат заочного голосования и поквартирного «досрочного» (дословно из агитации, размещенной на стендах) сбора бюллетеней выдан за результат очного собрания.
- очное собрание 24.09.2014, предположительно не имело кворума, реестр зарегистрировавшихся на очном собрании лиц не опубликован и данных о наличии кворума на очном собрании не имеется.
- действующая на момент подготовки собрания счетная комиссия (подсчитывавшая голоса в июне 2014 года) к подготовке собрания не допущена.

Исходя из вышеизложенного, в связи с тем, что члены ТСЖ а также собственники не члены товарищества, не участвуют в управлении ТСЖ, путем общего собрания или не могут реализовать свое право на участие в собрании, в связи с захватом управления неуполномоченными на то лицами, вероятно ситуация описанная в статье 141 п.2 ЖК РФ "члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме", а функционирование ТСЖ имитируется отдельными лицами, заинтересованными в контроле над денежными потоками ТСЖ.

ПРОШУ

Проверить информацию, изложенную в данном заявлении.

В случае подтверждения нарушений жилищного законодательства РФ, согласно ст.141 ЖК РФ, инициировать процедуру ликвидации ТСЖ "АИСТ 2003"

Определить форму управления домами, согласно статьи 44 п.4 ЖК РФ.

Приложения:

1. Копия распространяемого документа «Нетрадиционный отчет правления».
2. Копия Протокола общего собрания собственников помещений ТСЖ "АИСТ 2003" в форме заочного голосования от 16.06.2014.

3. Копия Протокола Счетной комиссии от 17.06.2014.

4. Копия Объявления, размещенного в местах общего пользования в период подготовки собрания 24.09.2014.

Дата _____

Подпись _____/_____/