

## ОТВЕТ

Председателя Правления ТСЖ «Утес» на открытое письмо г-жи Шуваловой И.Е.,  
собственника кв. 85.

**Уважаемая г-жа Шувалова И.Е.,**

Правление ТСЖ «Утес» считает необходимым внести ясность в затронутые Вашим письмом вопросы и довести до Вашего сведения ту информацию, которую Вы смогли бы получить, обратившись напрямую к первоисточнику - Правлению ТСЖ и его Председателю.

**Итак, отвечаем по порядку.**

1. Ваша точка зрения на вопросы безопасности многоквартирного дома заслуживает глубочайшего уважения, но, к сожалению, неспособна предотвратить ни кражу фар и зеркал с припаркованных в нашем дворе машин, ни пропажу велосипедов, ни порезы шин, ни возможность беспрепятственного проникновения на нашу территорию всех, кому не лень перелезть через бетонный забор (см. Заявление собственника кв. 145 о краже зеркала и Ваше же собственное заявление о краже велосипеда - прилагается).

Поэтому Правлением проводится комплекс срочных мер по укреплению периметра и общего уровня безопасности нашего дома.

**В этот комплекс входит:**

- блокирование возможностей легкого преодоления ограды вокруг дома, как на территорию, так и с территории (натягивание сетки-рабицы по стальному забору, чтобы не дать возможности использовать перекладины забора как ступеньки лестницы; установка 2 рядов колючей проволоки вровень с краем бетонного забора);
- очистка объективов имеющихся видеокамер от грязи, их регулировка и перенацеливание таким образом, чтобы охрана просматривала весь проход вдоль торца дома от ворот на заднюю территорию;
- улучшение освещенности задней территории и исключение темных непросматриваемых зон по бетонному забору в ночное время (попытки решить этот вопрос за счет Управы не прошли, поэтому мы испытываем варианты освещения прожекторами со стороны дома или фонарями по забору);
- ремонт запирающих устройств на калитке и воротах;
- переговоры с 1 корпусом о закрытии ворот и калитки 1 корпуса и совместном их использовании с возможностью открывания нашей охраной;
- разработка и утверждение новой Инструкции для ЧОП;
- работа по поиску возможностей улучшения уровня охраны при том же бюджете;
- скорейшая реализация утвержденной Общим собранием Дорожной карты по видеонаблюдению.

**Безусловно, колючая проволока не является лучшим решением с точки зрения эстетики, но эффективно работает по своему прямому назначению – защитить нас от криминала. Для того, чтобы она не раздражала нас своим видом, мы максимально обрежем кронштейны и покрасим их в цвет забора, а саму проволоку – в незаметные небликующие цвета, так, чтобы она зрительно растворилась на фоне забора и кустов. Эта работа запланирована изначально, просто не все мы успеваем сделать сразу, нужно просто немного потерпеть.**

Странным, с нашей точки зрения, выглядит не установка лишних препятствий на пути криминала, а Ваша критика наших действий по защите Вашего же имущества, имущества наших жильцов и их личной безопасности.

2. Правление работает активно, не могу не согласиться.

За 2 (два) месяца с момента начала работы нового Правления нами сделано следующее:

- реализовано решение Общего собрания по реанимации сайта ТСЖ, который не обслуживался с 2015 г.

Запущен новый сайт ТСЖ – мощнейший инструмент с большим количеством функциональных возможностей и сервисов, находящийся в настоящий момент в стадии тестирования, наполнения материалами, вводом данных по лицевым счетам жильцов и изучения всех его возможностей и функционала;

- предприняты неотложные, недорогие и эффективные меры по улучшению ситуации с безопасностью (см. п. 1);

- в полном соответствии с положениями утвержденной Общим собранием Дорожной карты по видеонаблюдению, в сроки, описанные в Дорожной карте, проведен тендер по выбору исполнителя 1 этапа Дорожной карты, представлены сметы работ и определен победитель;

- в полном соответствии с положениями утвержденной Общим собранием Дорожной карты по ремонту холла, в сроки, описанные в Дорожной карте, проведен тендер по выбору исполнителя 1 этапа Дорожной карты, представлены сметы работ и определен возможный исполнитель работ;

- началась активная работа по наведению порядка на территории дома, организации уютных мест для проведения нашего с вами досуга (у нас теперь есть мангал и зона для пикников, в последствии будет беседка), возвращается фокус внимания на улучшение озеленения нашей территории, организации красивых клумб, подрезки кустов и пр. Для повышения безопасности движения транспорта по территории, по рекомендации одного из наших жильцов, установлены ограничительные знаки «5 км/ч», при улучшении погоды на асфальт будет нанесена парковочная разметка, установлены лежащие полицейские и обозначен пешеходный переход к детской площадке;

- ведется работа по улучшению наглядных материалов и их размещения (информационные стенды, таблички, объявления). Разработано первое объявление («Спасибо, что вернули тележку»), которое определяет концепцию дальнейшего развития информационных материалов в дружественном для жильцов виде;

- ведется работа с Управой по подтверждению разрешения на установку шлагбаума, ограничивающего въезд на заднюю территорию. Мы вынуждены еще раз подтверждать шлагбаум в связи с требованием Постановления Правительства Москвы №42-ПП от 2.07.2013 г. у муниципальных депутатов;

- проведена встреча с председателем ТСЖ «Высокий берег» (1 корпус) по нахождению точек взаимодействия и совместному укреплению безопасности наших домов;

- ведется активная, но аккуратная работа по ЧОПу, вырабатывается взвешенное решение по улучшению его работы или замены;

**Конечно же, Правление не является собранием всемогущих, а Председатель не в состоянии взмахом руки извлечь из воздуха наполненный всей нашей информацией безупречно работающий сайт, выстроить в очередь 20 подрядчиков и дизайнеров, мечтающих поработать у нас бесплатно, идеально оформить всю документацию и параллельно с этим вести умиротворяющую переписку с жильцами, объясняя им по ходу дела все свои действия.**

Удивительно, почему из всех наших действий Вы сумели разглядеть только колючку на заборе.

3. Относительно подготовки и проведения внеочередного Заочного общего собрания в сжатые сроки:

Дело в том, что Общее собрание собственников потребовало от Правления наискорейшего решения самых наболевших вопросов – 1) Видеонаблюдения и 2) Ремонта холла. Для этого Общее собрание одобрило Дорожные карты, в которых полностью описан процесс реализации этих масштабных задач, **установлены механизмы контроля за расходом средств со стороны Ревизионной комиссии** и установлены сроки реализации этих задач.

Правление восприняло решение Общего собрания как руководство к действию и приложило все силы к тому, чтобы выполнить эти задачи в максимально сжатые сроки, за минимальную цену и так, чтобы потом нам не пришлось ничего переделывать.

Нами проведены все необходимые тендерные процедуры и получены сметы из не менее чем 3 независимых организаций по обеим Дорожным картам. Да, это было сделано достаточно быстро, и мы не считаем такой темп работы недостатком, скорее наоборот, при том, что каждый из нас имеет основное место работы и занимает там далеко не последнюю должность.

**Нашей целью стало войти в ремонт не позднее июня месяца, когда большое количество жильцов покинут дом и переедут на дачу, в отпуск и т.п. , чтобы свести к минимуму дискомфорт от ремонта и закончить его к осени.**

При этом нам нужно выполнить требование ЖК РФ – получить одобрение Смет расходов собственниками квартир в форме Заочного собрания.

Если мы выделяем месяц срока на Заочное собрание, потом некоторое время на обработку результатов, разработку и обсуждение дизайн-проекта, согласование материалов - подумайте, разве не должны мы были торопиться с проведение Заочного собрания, или нам нужно ждать еще лишних 10 дней, чтобы выполнить эту формальность? Это Заочное собрание, у всех будет целый месяц на то, чтобы изучить материалы.

4. Действительно, в формулировку вопроса №2 вкралась опечатка, пункт следует читать в редакции:

«Утверждение усредненной Сметы по ремонту холла на основании 1-го этапа Дорожной карты ремонта холла в размере 4 191 000 руб.

Установить размер целевого взноса на ремонт холла на основании 1-го этапа Дорожной карты ремонта холла в размере 191,9 руб/кВ.м.»

Тем не менее, это не меняет сути вопроса – именно Ревизионной комиссией предложена данная цифра усредненной Сметы, а Правление просто вынесло ее на голосование, как и предлагала Ревкомиссия.

Ваше заявление в открытом письме: **«Ревизором И.А.Симоновой представлена в правление ТСЖ «Утес» смета для голосования на собрании, а таблица для дальнейшей работы правления по устранению ошибок фирм, проведения сравнения и анализа их смет на основе единых исходных данных.»** - не более чем сознательное искажение информации, т.к. в распоряжении Правления имеется письмо Ревизора Симоновой И.А. (см. на сайте ТСЖ по адресу: <https://48k2.ru/documents/dokumenty-revizionnoy-komissii/339.html> ).

В данном случае Правление **не приняло** предложение РК в части формулировки вопроса №2 о сборе денег в Фонд №3, т.к. посчитало, что более прозрачным для контроля со стороны собственников является сбор денег не в абстрактный «Фонд №3», где средства могут быть размыты и целевое назначение их именно на ремонт холла потеряется, а использование их исключительно по назначению, хоть это и потребует от Правления большей внимательности в работе с собранными средствами.

5. Смета на ремонт холла, представленная на голосование, имеет метраж, соответствующий действительности. В различных изученных нами сметах представлен разный метраж, но имеются расценки на работы, по которым сметы были приведены к единому метражу и пересчитаны. Однако мы предоставляем сметы на обсуждение в том виде, в котором их получили от компаний – претендентов, чтобы было понятно, какая из компаний пытается пройти с более низкой ценой благодаря заниженным объемам работ. Впоследствии такие компании, очевидно, попытаются предъявить реальные объемы работ, что вызовет внеплановое удорожание проекта. Поэтому такие компании получали негативную оценку в тендере.
6. Стоимость керамогранита, внесенная в Смету, отражает наивысший возможный для нас уровень затрат на керамогранит. При разработке и утверждении дизайна и подборе материалов это даст возможность либо при необходимости выбрать качественный материал (красивый, с правильной геометрией и т.д.), либо при наличии более дешевого, но не менее качественного материала сократить затраты и освободить деньги на 2 этап ремонта. Таким же образом Правление будет поступать и с другими материалами, которые позволяют сохранить наши деньги при высоком качестве ремонта.
7. Правление имеет ясное видение концепции холла и тех работ, которые нужно выполнить на самом затратном 1 этапе. В процессе голосования на ЗОС мы будем проводить консультации с жильцами в холле дома для снятия всех возможных вопросов по концепции холла и дизайну.

**Однако визуализация тех или иных решений может быть сделана только дизайнерами, которые требуют за это определенной предоплаты.**

Предоставлять в качестве концепции непроработанные, «условные» материалы Правление не считает полезным, т.к. это просто введет людей в заблуждение относительно конечного результата.

**Поэтому стоимость дизайн-проекта входит в Смету работ, и после внесения предоплаты дизайнерами будет предоставлено несколько вариантов отделки холла, которые мы вынесем на обсуждение собственников. При этом общий дизайн холла с круглыми колоннами не претерпит изменений, как и зафиксировано в материалах Общего собрания.**

8. Ваша фраза «Идеи, опубликованные на сайте ТСЖ «Утес» о сносе или переносе перегородок помещений охраны, подтверждают отсутствие даже единой идеи и концепции этого проекта у правления» звучит как цитата из Оруэлла – опубликованные на сайте идеи показывают отсутствие идеи... Это натуральное двоемыслие в чистейшем виде. Сложно комментировать.
9. Списки должников есть на инфостенде в холле дома, опять дезинформация. В данный момент Правление сконцентрировало свои усилия на юридическом обеспечении данного вопроса. Отчетом о проделанной в этом направлении работе будет заключение Ревизионной комиссии в конце очередного отчетного периода работы Правления.
10. Запись «Должников нет» на новом сайте ТСЖ формируется автоматически, пока на сайт не внесены все лицевые счета собственников и не заработал механизм синхронизации сайта с программой 1С-ЖКХ в бухгалтерии. Основным препятствием на пути к этому является недостаточная подготовка персонала УК ТСЖ к работе с современными программами автоматизации процессов учета в ЖКХ. Работа в данном направлении ведется.

Приходя в новое Правление, каждый из нас ставил своей целью завоевание доверия собственников, возможности реализовать, наконец, те масштабные задачи, которые невозможно сдвинуть, не имея такого доверия.

Поэтому мы прикладываем все наши усилия к тому, чтобы предъявить собственникам конкретные результаты нашей работы.

**Мы принимаем любые конструктивные предложения, поданные в корректной форме, но являемся последовательными противниками болтовни, скандалов и самопиара, мешающих реализации столь нужных нашему дому проектов.**

С уважением,

Председатель Правления ТСЖ «Утес»  
Д.В. Чеботаренко