



Начальнику
Государственной Жилищной Инспекции
Московской области,
Главному государственному
жилищному инспектору Московской области
Лисичкину В.А..

от
Председателя Правления
ТСЖ "Новоархангельское"
Юр. Адрес: 23,5 км а/м «Балтия»,
напротив дер. Воронки
Дроздова Л.А.

Уважаемый Валентин Александрович,

В настоящий момент у нас в поселке «Новоархангельское» (далее «Поселок») сложилась абсолютно конфликтная ситуация между собственниками домов в поселке и ООО «Корес Строй» (далее «УК»)- застройщика, собственника всех коммуникаций и инженерных сетей и управляющую компанию поселка «Новоархангельское» (www.novoarkhangelskoe.ru, поселок из 118 таунхаусов, входящий в городское поселение Красногорск, рядом с пос. Новый). Произошло это из-за того, что застройщик после окончания строительства поселка почти на год позже обещанного срока и с отвратительным качеством строймонтажных работ (это подтвердило несколько выигранных дел против УК) принудила всех собственников подписать Акт приема-передачи с отсутствием к ним любых претензий и абсолютно кабальный Договор эксплуатации (далее «ДЭ») с ними как с УК тем, что УК отказывалась в противном случае передать инвесторам документы для оформления жилья в собственность и отключить подачу коммунальных услуг. Некоторые инвесторы не стали подписывать эти документы и выиграла дело в суде, потратив на это 2 года (!). При этом УК каким-то образом, практически ничего не инвестировав в объект, смогли оформить на себя право собственности на все внутриобъектовые инженерные сети и коммуникации, ТП, а также административные общественные здания, одно из которых площадью почти 1,500 кв. м. они перепрофилировали в коммерческую клинику для внешних посетителей, нарушив тем самым свои предпродажные обещания по поселку. Тем самым, они монополизировали право на управление сетями и лишили жителей права выбора УК, а также возможности заключить прямые договора собственников домов с поставщиками коммунальных услуг. УК за последние два года отказывается вести какие либо переговоры, как с жителями поселка, так и с ТСЖ, созданном жителями поселка в январе 2010 г., по изменению условий ДЭ в части перечня и цены каких-либо услуг УК, а также участия ТСЖ в контроле качества оказываемых услуг. Реально УК не предоставляет ТСЖ и жителям по запросу отчеты о своей деятельности, по нашим данным большая часть средств по ДЭ расходуется УК не на нужды нашего поселка, т.к. УК продолжает совмещать деятельность УК и девелопера по другим проектам, что в конечном итоге может привести к досрочному выходу из строя сетей поселка. Уже сейчас УК настаивает на подписании нового дополнения к ДЭ с теми же своими неконкретными обязательствами, но ставкой уже 17400 рублей в месяц с дома без стоимости коммунальных услуг. Кстати, тарифы за водо- подведение и отведение (700 рублей и 800 рублей соответственно с дома в месяц) УК как собственник КНС выставляет жителям по своему Распоряжению, не утвердив в МЭ МО в 2011 году

Мы получили альтернативные предложения от других УК с гораздо более широкими и прозрачными обязательствами стоимостью не более 10,000 рублей в месяц с дома, но воспользоваться их услугами мы не имеем возможности из-за действий нынешней УК.

Новый ЧОП сделал аудит имеющейся системы видеонаблюдения и безопасности поселка и выяснил, что более 50% устройств либо не работают либо просто отсутствует, а вместо обещанных 5-и охранников оплачиваются только 2-х, что делает невозможным даже простое патрулирование поселка, что регулярно приводит к нераскрытым фактам вскрытия домов в

поселке. Сама УК неоднократно нарушает противопожарные нормы и внутренний распорядок поселка, устроив на задворках склад из горючих стройматериалов рядом с гаражами с проездом колонн большегрузных фур, а в поселке постоянно находится большое число явно неместных их работников, явно превышающих потребности именно УК. В тоже время дома не оборудованы системами молниезащиты, нет ПГ и т.п.

Многие из жителей выиграли суды у УК по компенсации за качество строительства и задержку их срока. ТСЖ обратилось за помощью в Администрацию поселения, ФАС, Прокуратуру, МЧС и другие ведомства и ожидаем от них поддержки.

Вас мы просим дать поручение Вашим службам проверить УК на предмет

а) соблюдения необходимых по Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда регламентов и сроков по обслуживанию инженерных систем (наличие тех. журналов, паспортов, актов по осмотру сетей и проведению техобслуживания, а также плановых ремонтов инженерных сетей и оборудования для обеспечения безопасной жизнедеятельности поселка и т.п.),

б) выполнения необходимых антитеррористических и противопожарных мероприятий

в) правомерности отказа жителям оплачивать все коммунальные услуги по показаниям счетчиков и по утвержденным в МО тарифам, а также заключить прямые договора с поставщиками коммунальных услуг и предоставлять УК финансовую отчетность и расчет стоимости своих услуг.

Просим также разъяснить дополнительные вопросы:

1) Если жители будут оплачивать коммунальные платежи, но прекратят платить, подписав в адрес УК оферту, платежи по ДЭ из за низкого качества и ограниченности услуг и пока УК не согласится в переговорах с ТСЖ согласовать новые условия эксплуатации с более конкретным их перечнем и количественными и качественными критериями качества при содействии служб ГЖИ, то может ли УК отключить жителям воду, газ и электричество? Если отключит, то какую ответственность они за это понесут и как оперативно этому можно законно противодействовать?

2) УК не установил на домах систему молниезащиты, о наличии которой часто спрашивают страховые компании. Это законно? Мог быть принят поселок без этого?

3) Может ли ТСЖ законно претендовать на передачу общедолевых коммуникаций и сетей поселка себе на баланс или баланс местного поселения?

С уважением,

Председатель Правление ТСЖ "Новоархангельское"

Дроздов Лев Александрович

моб. 8-985-923-14-49

факс. 8-495-967-80-97

e-mail: DROZDLEV@YANDEX.RU



p.s. ПРОШУ НЕ ОТПРАВЛЯТЬ ОТВЕТ ПО ПОЧТЕ, Т.К. ПОЧТОВОГО АДРЕСА У НАС ТОЖЕ ПОКА НЕТ И МЫ ЗАБЕРЕМ ОТВЕТ ЛИЧНО В КАНЦЕЛЯРИИ ИЛИ ПРОСИМ ПРИСЛАТЬ ЕГО ПО ФАКСУ ИЛИ ЭЛЕКТРОПОЧТЕ !!!

06.06.2011 г.