

Кому: директору ООО УК «Жилмастер» Несиеву Умарбеку Мухарбековичу

От Совета дома по адресу 125413, Москва, ул. Фестивальная, 52

Открытое письмо.

Уважаемый Умарбек Мухарбекович! 4 декабря, в воскресенье, в нашем доме прошло собрание собственников, на котором решались вопросы, связанные с качеством работы управляющей организации. К нашему глубокому сожалению, Вас на собрании не было.

Настоящим письмом мы хотели бы донести до Вас свою точку зрения на текущие проблемы с коммуникацией между собственниками помещений по Фестивальной, 52 и управляющей компанией.

Доверие к управляющей компании - самый веский и почти единственный аргумент ее выбора, потому что УК пересылает деньги от лица собственника ресурсным организациям. Таким образом, неуважение мнения собственников, игнорирование их просьб и приглашений, непрозрачность в делах является основанием для недоверия к управляющей компании.

Функция Совета дома - организованный диалог с УК. В настоящий момент Совет дома считает коммуникацию с управляющей компанией неудовлетворительной.

Директора ООО УК Жилмастер никто не видел и не слышал, на собрание его не было. Присутствия юриста и офисного сотрудника недостаточно для уверенности в том, что принятые на собрании решения согласованы с руководством компании (так как на собрании не было лиц, принимающих решения).

ООО УК Жилмастер осуществляет несогласованные с собственниками помещений, решения и принуждает к исполнению этих решений, как то:

- а) принудительное включение в платежные квитанции несогласованных с собственниками дома платежей;
- б) несогласованный с собственниками ремонт, выходящий за пределы услуг по содержанию общего домового имущества;

в) изменение платежных реквизитов, которые не соответствуют указанным в договорах между управляющей компанией и собственниками дома;

До 25 декабря идет заочное голосование по повестке собрания от 04.12. В приложении к данному письму находится образец решений, вынесенных на голосование и уведомление о повестке. В частности, там есть вопрос о выборе УК.

Так как качественная и успешная коммуникация с управляющей компанией является основной задачей Совета дома, мы не оставляем попыток увидеть в лице управляющей компании внимание к запросам тех, кто оплачивает их услуги. В свою очередь мы всегда готовы идти навстречу управляющей компании в том, что согласовано с собственниками и признано полезным.

Наши требования указаны в Решении и выставлены на голосование.

Нас интересует детальное расходование средств, оплачиваемых в платежных квитанциях в строке «услуги по содержанию общего домового имущества», так как мы стремимся к максимальной прозрачности. Срок предоставления информации за 2021 год - до 31.12.2022

Мы готовы вносить оплату за Ваши услуги и коммунальные платежи на расчетный счет ООО УК Жилмастер, открытый в Сбербанке и совпадающий с платежными реквизитами в договорах между собственниками и УК и платежных квитанциях.

Таким образом, необходимо переделать платежные квитанции за ноябрь (11 месяц), выставленные в настоящий момент к оплате до 20.12. Так как Протокол будет составлен только после подсчета голосов, а голосование продлится до 25.12 включительно, со стороны УК Жилмастер было бы жестом доброй воли переделать платежные поручения за ноябрь, исключив незаконно добавленный платеж в 300 рублей и указав платежные реквизиты согласно договорам с собственниками.

И проинформировать бухгалтера, что на единовременный добровольный платеж в 300 рублей начислять пени незаконно и данный факт является основанием для обращения в проверяющие инстанции, включая МВД (по факту мошенничества).

Нам необходимо получить документы по произведенным ремонтным работам (договора с подрядчиками и сметы, акты приемки работ, счета, УПД, накладные по затратам, гарантии от исполнителя, фотографии и видео произведенных работ) в срок до 20.12.2022.

Для продолжения сотрудничества с ООО УК Жилмастер собственникам помещений по адресу ул. Фестивальная, 52 необходимо получить гарантии от УК Жилмастер о том, что никаких несогласованных и волонтаристских решений приниматься в отношении нашего дома не будет (в письменном виде с печатью и подписью директора УК).

Собственники, заключая договор с УК Жилмастер, ожидают выполнения услуг надлежащего качества согласно указанному в договоре перечню. Это полностью исключает такие действия как: самовольная пломбировка приборов без предупреждения собственника, вандализм, отъем и порча имущества дома (например, снятие плитки, откручивание ручек на окнах, снятие украшений и тому подобное).

Финансовая прозрачность, однозначность намерений и внимание к собственникам дома вот условия для роста доверия к деятельности управляющей компании.

Мы ждем ответа от директора УК Жилмастер попунктно по упомянутым нами вопросам. Просим директора УК записать видеообращение собственникам нашего дома в качестве доказательства, что это письмо было прочитано и принято во внимание именно самим директором УК.

Также ждем письменного подтверждения о том, что наши требования будут выполнены также попунктно.

06.12.2022

С уважением, Совет дома по адресу 125413 Москва, ул. Фестивальная, 52

Ответ можно направить на адрес электронной почты: iuliia.nikolaeva@gmail.com

**УВЕДОМЛЕНИЕ о проведении
внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Фестивальная, д. 52**

Инициатор общего собрания: собственник кв. 52 Николаева Ю.И. Форма проведения общего собрания – заочное голосование.

Обсуждение вопросов повестки дня по вопросам, поставленным на голосование, состоится «04» декабря 2022 года в 19.00 час. 00 в холле 1 подъезда, с 04.11.2022 по – 25.12.2022 заочное голосование.

ПОВЕСТКА

БЛОК №1

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания
2. Выбор счётной комиссии
3. Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений, для размещения сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования.
4. Определение места хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

БЛОК №2

5. Выбор УК
6. Отчет УК Жилмастер согласно договору УК с собственниками помещений
7. Проблемы в доме: несогласованная с собственниками деятельность УК, в т.ч. по ремонтным работам
8. Должники за коммунальные платежи
9. Признание дома многоквартирным домом города Москвы

БЛОК №3

10. Отказ от услуги "пожарная сигнализация".
11. Отказ от услуги видеонаблюдение.
12. Отказ от услуги «запирающее устройство»

Бланки для голосования находятся у консьержа. Заполненные бланки необходимо передать консьержу в срок до 20:00 25.12.2022г.

РЕШЕНИЕ

Собственника квартиры (помещения) №_____ по вопросам повестки общего собрания собственников помещений в доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Фестивальная, д. 52 проводимых в форме заочного голосования (с 20:00 04.12.2022г. по 20:00 25.12.2022 г.)

1. Статус помещения: жилое, нежилое (нужное подчеркнуть)
 2. Вид собственности: частная, государственная
 3. Размер доли помещения, принадлежащей голосующему собственнику: _____ кв.м
 4. Общая площадь помещения (для жилых - без учета балконов и лоджий): _____ кв.м
 5. Документы, подтверждающие право собственности*: (вид документа, номер, дата выдачи)
-
6. Документ, удостоверяющий личность физического лица, заполняющего данное Решение (вид документа, серия, номер, дата и место выдачи) и контактный телефон этого лица
-

7. РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

Отметка о решении делается любым значком (X, V и др.) в прямоугольнике, соответствующем одному из трёх вариантов (ЗА, Против, Воздержался), выражающему решение собственника.
Зачеркивания или правки недопустимы. Голосование, оформленное с нарушением этих требований, будет недействительным (ч.6 ст.48 ЖК РФ).

№ п/п	Формулировка вопроса повестки собрания	ЗА	Против	Воздержался
1.	Избрать председателя и секретаря общего собрания, в составе 2 (двух) человек: (Данный вопрос выносится на Решение Собственникам) Председатель: Николаева Юлия Игоревна (собственник квартиры № 52) Секретарь: Данилов Александр Иванович (собственник квартиры № 33)			
2.	Избрать счетную комиссию в составе 2 (двух) человек: Николаевой Юлии Игоревны (собственник квартиры № 52) Кислицыну Наталью Васильевну (собственник квартиры № 149)			
3.	Определение места размещения Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: путем размещения на информационных стендах в подъезде.			
4.	Определение места хранения материалов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: помещение 52 (собственник Николаева Ю.И.)			
5.	Выбор УК: Управление управляющей организацией ООО УК «Жилмастер»			
6.	Отчет УК Жилмастер согласно договору УК с собственниками помещений: ООО УК Жилмастер обязана предоставить отчет о расходовании средств по строке платежных квитанций: «содержание общего домового имущества» за 2021 год в срок до 31 декабря 2022 года путем размещения на информационном стенде дома согласно законодательства с предоставлением доступа Совету дома к актам выполненных и оплаченных работ.			
7.	Проблемы в доме: несогласованная с собственниками деятельность УК, в т.ч. по ремонтным работам. Ремонт колодца и замена канализационной трубы УК Жилмастер обязана: предоставить данные по произведенным работ (фотографии и видеозаписи, акты, договора, гарантии и сметы по выполненным работам) и исключить из платежных квитанций единовременный добровольный платеж в размере 300 рублей			

7.а	Проблемы в доме: несогласованная с собственниками деятельность УК, в т.ч. по ремонтным работам. Смена расчетного счета для оплат коммунальных услуг УК Жилмастер обязана привести в соответствие платежные реквизиты, указанные в договоре собственников с УК с указанными в платежных квитанциях, штрих-кодах и онлайн-банках. Расчетный счет по дому			
	Фестивальная, 52 должен быть открыт в Сбербанке. Платеж онлайн-банкинга должен быть настроен таким образом, чтобы была возможность собственнику вносить комментарий, автоматически указывалось назначение платежа «оплата услуг ЖКХ» и указывался месяц оплаты с возможностью ручной корректировки при осуществлении платежа.			
8.	Должники за коммунальные платежи: суммой для подачи в суд на должника является 10 000 рублей. Собственник-покупатель не несет ответственности за платежные поручения, выставленные на имя бывшего собственника, продавшего недвижимость в доме на основании п. 5 ст. 153 Жилищного кодекса РФ. Обязанность вносить платежи за помещение возникает после регистрации права собственности на него. Основанием передачи прав и ответственности за оплату услуг ЖКХ является договор купли-продажи и акт приемки-передачи.			
9.	Признание дома многоквартирным домом города Москвы: собственники дома по адресу 125413, Москва, ул. Фестивальная, д. 52 приняли решение изменить статус дома на «многоквартирный дом города Москвы» и одобряют и поддерживают действия собственников дома, направленные на достижение изменений статуса дома, как то: обращение во все учреждения города Москвы, а также федеральные органы власти, написание запросов, записи на прием к должностным лицам и созыв комиссий для вынесения решений по изменению статуса дома.			
10.	Отказ от услуги "пожарная сигнализация" Собственники дома согласились исключить из платежных поручений оплату за дополнительную платную услугу «Пожарная сигнализация», так как объем оказываемых услуг по законодательству является бесплатным и никаких дополнительных услуг не оказывается.			
11.	Отказ от услуги видеонаблюдение Собственники дома согласились исключить из платежных поручений оплату за дополнительную платную услугу «Видеонаблюдение», так как оказываемые на данный момент услуги подрядчику Дегунино.нет дополнительно не оплачиваются, то есть наши регулярные платежи используются не по назначению или остаются на счетах ООО УК «Жилмастер»			
12.	Отказ от услуги «запирающее устройство» Собственники дома согласились исключить из платежных поручений оплату за дополнительную платную услугу «Запирающее устройство», так как объем оказываемых услуг по законодательству является бесплатным и никаких дополнительных услуг не оказывается.			

Подпись собственника, ФИО _____ (_____)

Дата заполнения _____

Бланки решения возвращать консьержу по адресу: ул. Фестивальная, д. 52