

Генеральному директору
АО «Ипотечное агентство РТ»,
Члену правления ТСЖ «Загородный клуб»

Симакову А.А.

Уважаемый Андрей Анатольевич!

Жители элитного коттеджного комплекса «Загородный клуб» и действующая в их интересах инициативная группа предлагают объединить усилия по активизации деятельности ТСЖ «Загородный клуб». Убеждены, что разрешение накопившихся проблем, сохранение и повышение достигнутого в комплексе качества жизни невозможно без формирования надежной организационно-юридической и экономической основы.

Жители комплекса обеспокоены сложившейся ситуацией, падает доверие к застройщику и к управляющей компании, растет недовольство качеством оказываемых услуг. На этом фоне последними предпринимаются действия, свидетельствующие об отсутствии намерений соблюдать ранее сделанные обещания по развитию поселка. В нарушение действующей концепции поселка и его генерального плана застройщик принял решение о застройке 4 – ой очереди комплекса многоэтажными домами с потенциальным заселением 1000 человек, устройством открытой автостоянки на 413 мест и без устройства самостоятельного заезда. Управляющая компания второй раз инициирует пересмотр тарифов на обслуживание через общее собрание собственников жилья. Таким образом игнорируется изначально созданное ТСЖ, как форма управления. Игнорируется и действующий договор на управление поселком, содержащий стандарты такого управления.

Кроме этого не решенными остаются вопросы балансовой принадлежности инфраструктурного имущества комплекса. ТСЖ не переданы большинство дорог и места общего использования, не легализованы пункты охраны и примыкание к автомобильной трассе у 2 КПП. Комплекс не имеет замкнутого охранного периметра – не закончено строительство ограждения по периметру комплекса. Риски утраты инфраструктурного имущества жителями являются очевидными с учетом разъяснений, сделанных Конституционным судом РФ 10 ноября 2016 года. В этом деле подмосковного ТСЖ «Дачный поселок «Барвиха» инфраструктурное имущество было продано третьим лицам.

Остается несформированным механизм формирования общих фондов капитального ремонта критической инфраструктуры – дорог, водоснабжения и канализации. Отсутствует план и источники финансирования развития поселка.

Вместе с тем, большинство жителей, сохраняют высокий уровень лояльности к сложившейся ситуации и в меньшей степени ориентированы на развитие конфликта. Видят перспективу совершенствования работы действующей управляющей компании.

По результатам консультаций с директором управляющей компании - Хакимовым Русланом Ильдусовичем - было достигнуто следующее понимание ситуации и предварительное видение выхода из нее:

1. Стороны достигли принципиального понимания важности активизации работы действующего ТСЖ с обновлением состава его правления, целенаправленной работы по передаче инфраструктуры поселка на его баланс;
2. Проведение собрания 4 мая 2021 года в предложенном формате признано нецелесообразным, как нарушающим процедуры, предусмотренные договором с ТСЖ;
3. Стороны должны объединить усилия по ускорению формирования членства в ТСЖ с максимальным охватом числа жителей для создания юридической базы для принятия общих решений большинством голосов;
4. Необходимо в ближайшее время провести общее собрание членов ТСЖ;
5. На очередном собрании членов ТСЖ необходимо:
 - 5.1. актуализировать содержание устава, отнести к исключительной компетенции общего собрания вопроса о заключении, изменении или расторжении договора с управляющей компанией.
 - 5.2. рассмотреть вопрос о приведении тарифов в соответствии с реальными рыночными ценами с привязкой к стандартам оказания каждой из услуг.

Инициативная группа предлагает Вам ответным письмом высказать свою позицию по изложенным инициативам, поддержать предлагаемые решения.

3.05.2021

Представитель инициативной группы

Жителей КК «Загородный клуб»

Салихов И.И.

