

ВАШ ГОЛОС ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ!

Заочное голосование до 15 мая!

СОЗДАНИЕ ТСЖ «Авеню 77»

Заходите на интернет-форум Авеню77

www.avenue77.ru/forum

для обсуждения процесса создания ТСЖ
и общения с соседями по вопросам
благоустройства нашего общего дома!

КООРДИНАТОРЫ ГОЛОСОВАНИЯ

К.1 – Попов Андрей	8(903) 715 8314
К.2, п.1 – Таран Оксана	8(916) 400 0560
К.2, п.2 – Бражникова Оксана	8(926) 065 8582
К.2, п.3 – Брызгалова Любовь	8(903) 799 0209
К.2, п.4 – Лакодей Елена	8(916) 340 7115
К.3, п.1 – Рыжий Игорь	8(916) 115 9450
К.3, п.2 – Чупринин Сергей	8(916) 510 0547

Все координаторы - собственники квартир в нашем доме и Ваши соседи по Авеню.

Также на форуме Вы найдете:

- Проект Устава ТСЖ и ветку для его обсуждения
- Образец заполнения бюллетеня голосования
- Обсуждение размера переплаты за отопление за прошедшие годы и методики её взыскания с УК ООО "ТСЖ Столица"

Почему сейчас?

■ Спецсчет для капитального ремонта

- С 01 июля 2015 года вводится **новый взнос** в фонд капитального ремонта здания в размере 15р. с кв.м. в месяц*. Это **30 млн.руб. в год** со всего нашего дома.
- ОСС имеет полномочия принять решение о способе формирования и хранения этого фонда – тогда накапливаемые на спецсчёте средства будут потрачены под контролем собственников целиком на нужды нашего жилого комплекса.
- Если не принять решение о способе формирования фонда – наши взносы уйдут на счет регионального оператора и будут долгие годы безвозмездно расходоваться на ремонт ДРУГИХ домов в Москве. Очередь нашего дома подойдет в 2039 году.

■ Выбор управляющей компании

- УК «ТСЖ Столица» не **прошла лицензирование** на право управления МКД в г. Москве и больше не имеет права заниматься этой деятельностью с 01 мая 2015г.**
- ТСЖ может заключить договор на эксплуатацию дома с известной профессиональной эксплуатирующей организацией на прозрачных условиях.
- Если этого не сделать - вопрос дальнейшей эксплуатации дома будет решён без учёта интереса собственников Авеню 77 (конкурсом Управы района Северное Чертаново или очередным фиктивным ОСС от «Столицы»)

* - Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году"

** - Решение лицензионной комиссии по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Москве под председательством Заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Бирюкова П.П. Дело № МЖИ-07-07-89/15 от 30.03.2015). протокол №4 от 30.03.15 пункт № 23 - <http://mgi.mos.ru/license/licensing-commission/>

Преимущества ТСЖ

- Контроль жильцов за эксплуатацией дома, объёмами потребления ресурсов и тарифами на обслуживание комплекса.

Сейчас домом управляет ООО «ТСЖ Столица», а не жители!

- Правление ТСЖ состоит только из жильцов Авеню 77 – жильцы кровно заинтересованы в комфортном проживании в собственном доме
- ТСЖ – некоммерческая организация, она не получает прибыли. **В отличие от УК ООО «ТСЖ Столица», которая никак не отчитывается перед жителями и цель которой – приносить прибыль.**
- ТСЖ является заказчиком услуг у эксплуатирующих организаций и вправе расторгнуть договор в случаях неудовлетворительного исполнения работ или явного завышения смет.

■ Прозрачность

- Устав ТСЖ, разработанной жильцами Авеню 77 на форуме нашего дома, предусматривает максимальную открытость всей финансово-хозяйственной деятельности:
 - Ограничение на аффилированность – никто из членов Правления и Ревизионной комиссии не может быть каким-либо образом связан с любой из организаций, оказывающих услуги для ЖК «Авеню 77».
 - Обязательство по регулярной публикации отчетов о доходах/расходах на форуме Авеню 77.
 - Обязательство по публикации информации о привлечении подрядчиков и условиях договоров, о проверках со стороны контролирующих органов и их результатах на форуме Авеню 77.
- Заседания Правления проходят в открытом режиме.
- Решения Правления предварительно обсуждаются с жильцами лично или на форуме ЖК «Авеню 77»

■ Выборность

- Состав правления ТСЖ выбирается соседями на Общем Собрании Собственников (ОСС). При неудовлетворительных результатах деятельности – организуются новые выборы в Правление ТСЖ.

■ Финансовый контроль

- Запрет на получение кредитов на ТСЖ прописан в Уставе
- Совершение операций со средствами ТСЖ – строго в соответствии с Уставом.

- **Получение дохода** от аренды нежилых помещений и рекламы в здании и на фасадах и его использование на нужды дома

О ПРОЗРАЧНОСТИ
РАСХОДОВ СМ. ЛИСТ
«НЕМНОГО ЦИФР»!

Как работает ТСЖ

- **ТСЖ выбирает Членов Правления ТСЖ и Ревизионной комиссии**
 - Нет, членам Правления не обязательно быть профессионалами в сфере ЖКХ. Главные требования к ним – настойчивость, ответственность и порядочность. Непосредственное управление домом осуществляют профессионалы сферы ЖКХ из нанимаемых организаций.
 - В соответствии с Жилищным кодексом РФ, члены правления ТСЖ не могут получать зарплату за свою работу в правлении.
- **Правление ТСЖ в рамках полномочий, определенных в уставе ТСЖ, заключает договора на обслуживание дома (эксплуатирующая компания, уборка, охрана, обслуживание лифтов и т.д.)**
- **В зависимости от качества оказываемых услуг Правление ТСЖ принимает решение о продлении или расторжении договоров с подрядчиками, штрафных санкциях и судебных претензиях.**
- **Правление ТСЖ определяет состав необходимых дому услуг, состав и смету работ по ремонту и благоустройству дома.**
- **Расходовать средства ТСЖ могут только Председатель ТСЖ и/или бухгалтер, строго в рамках полномочий, определенных в Уставе ТСЖ.**
- **Ревизионная комиссия осуществляет контроль за деятельностью Правления ТСЖ и публикует регулярные отчеты.**

Спецсчет фонда капремонта

- Согласно закону, средства спецсчета фонда капитального ремонта могут храниться в банке с объемом собственного капитала не менее 20 млрд.руб.
- Выбор проводился только среди банков с государственным участием.
- Среди исследованных банков (СберБанк, ВТБ, Газпромбанк, Банк Москвы) наивысшую ставку по счету предлагает Банк Москвы – 7% годовых на остаток.
- В течение 10 лет по этой ставке на счете будет накоплено 429 миллионов рублей (в том числе 142млн.руб. процентов по депозиту).
- При изменении условий – ОСС может принять решение о переводе счета в другой банк.
- Средства со счета можно использовать только на определенные целевые нужды – ремонт общедомовых инженерных систем, крыш, подвалов, фасада, фундаментов, ремонт дымоудаления, пожарных автоматики и трубопровода, лифтов.
- Средства фонда капремонта недоступны для расходования без решения ОСС до истечения сроков рекомендованных межремонтных интервалов – к этому времени у Вас уже будет сформировано мнение о доверии к Правлению нашего ТСЖ.
- Объем накоплений на счёте возможно ограничить сверху решением ОСС и, при достижении определённого размера счёта, временно заморозить платежи от собственников.

Порядок создания ТСЖ

ОЧНОЕ ОСС

- Было проведено 11 апреля в зале кинотеатра Аventura. Присутствовали 3,7% собственников (примерно 70 человек). ОСС признано несостоявшимся, кворум должен быть не менее 50% собственников помещений ЖК.
- Это ожидаемый результат – история не знает прецедентов очного ОСС для 1,5 тыс.квартир.

ЗАОЧНОЕ ОСС

- До 22:00 15 мая будет проходить сбор решений собственников в рамках заочного ОСС
- До этого времени заполненный Вами лист решения нужно сдать координатору по Вашему подъезду. Будет организован обход всех квартир, не сдавших решение собственника.

ПОДСЧЕТ РЕЗУЛЬТАТОВ

- Будет проводиться в период с 16 по 25 мая 2015 года
- Чтобы ОСС считалось состоявшимся, нужно участие в голосовании более 50% собственников помещений нашего ЖК (более 750 квартир).
- Для создания ТСЖ – если “ЗА” более 50% собственников, изъявивших желание стать членами ТСЖ.
- Организация спецсчета фонда капремонта – если “ЗА” не менее 2/3 собственников
- Утверждение тарифов – если “ЗА” простое большинство от проголосовавших, при условии, что всего участников голосования более 50%

СОЗДАНИЕ ТСЖ

- При положительном исходе ОСС – не позднее 26 мая ТСЖ считается созданным, устав подается на регистрацию, о формировании фонда капремонта на спецсчете рассылается уведомление. Крайний срок подачи документов – 29 мая.

Планы Правления ТСЖ

- **Урегулирование ситуации с Управляющей Компанией**
 - Переговоры с УК ООО «ТСЖ Столица» (при условии получения лицензии) на предмет их готовности работать в условиях прозрачности и обоснованных тарифов, подписание договора на 1 год.
 - Если нет – выбор эксплуатирующей компании для нашего комплекса среди крупных независимых компаний, зарекомендовавших себя на московском рынке соответствующих услуг
- **Проведение аудита объёмов потребления и тарифов**
 - Определение реальных расходов на эксплуатацию комплекса – техническое обслуживание, уборка, отопление, электроэнергия на домовые нужды, включая потери на доставке до квартирных счётчиков, вывоз мусора, аренда машиномест и т.д. и т.п.
- **Проведение аудита инженерного оборудования**
 - Вентиляция, системы пожаротушения, мусоропровод, лифтовое оборудование, дизель-генераторы и т.д. Это критично важно для безопасной жизни в нашем доме.
 - По результатам – анализ возможности предъявления гарантийных требований к Капитал Групп
- **Ревизия площадей и расходов**
 - Определение состава общедомовых площадей и их использования. Пресечение неправомерной аренды («общежития» и hostels в непригодных для жилья местах и неотремонтированных квартирах, «чёрная и серая» аренда офисов, машиномест, подсобок и т.д.)
 - Разделение зон ответственности с ТРЦ «Аventura», включая расходы на электроэнергию, доходы от рекламы на фасаде здания, зоны эксплуатации. Организация процесса межевания.
- **Анализ ситуации с собственностью на машиноместа** и проработка порядка действий по их скорейшему оформлению в собственность.
- **Решение накопившихся вопросов** – организация предварительного обсуждения и [ГОЛОСОВАНИЯ ЖИЛЬЦОВ](#) по актуальным вопросам – парковка на стилобате, мусоропровод, работа охраны и т.д.

Кандидаты в Правление ТСЖ

- Кандидаты в Правление ТСЖ – это такие же жители дома и Ваши соседи.
- Кандидаты познакомились на форуме Авеню 77 в ходе обсуждения вопросов по строительству комплекса, ввода его в эксплуатацию, получения собственности, ремонтов и т.д. начиная с момента продажи первых квартир ещё в 2004 году
- Вы можете зайти на форум и заочно познакомиться с кандидатами, прочитав историю их общения и деятельности на нашем форуме.
- Любой собственник ЖК "Авеню 77" может принять участие в деятельности ТСЖ и личным участием в работе на благо всех жителей улучшить жизнь нашего дома.
- Состав ревизионной комиссии открыт для добровольных аудиторов из числа собственников.



Чупринин Сергей Викторович (корп. 2, п. 1, кв. 404) – председатель правления ТСЖ

Имя на форуме: **СВЧ**

Возраст: 50 лет

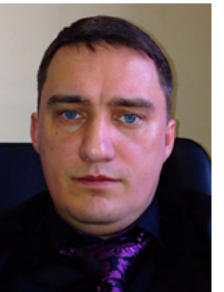
Образование: высшее, инженер-математик, Московский Энергетический Институт

Настоящее место работы: не работает

Навыки/опыт: материальный бухгалтер в Группе Компаний (ГК) оптовой торговли, И.О. фин. директора ГК, начальник отдела продаж, специалист по продвижению и проектированию сложных мультизональных систем, программист (проекты в нефтяной отрасли и автоматизации вузовской

деятельности).

Семейное положение/дети: женат, сын.



Рожков Дмитрий Игоревич (корп. 1, кв. 226) – член правления

Имя на форуме: **DIR**

Возраст: 35 лет

Образование: высшее, историк, Рязанский Государственный Университет им. С. А. Есенина

Настоящее место работы: группа компаний Гута, руководитель проекта по взаимодействию с органами государственной власти на высшем уровне в Ассоциации юристов России

Навыки/опыт: руководитель экспертного направления риск-менеджмента, заместитель руководителя департамента перспективного развития в структуре Правительства Москвы (Департамент науки и промышленной политики).

Семейное положение/дети: женат, 2-е детей.



Гуторов Константин Сергеевич (корп. 1, кв. 135) – член правления

Имя на форуме: **LP'Prince**

Возраст: 37 лет

Образование: высшее, инженер-физик, Национальный исследовательский ядерный университет «МИФИ»

Настоящее место работы: ВТБ 24 (ПАО), эксперт, руководитель проектов в области информационных технологий

Навыки/опыт: руководитель службы технической поддержки Ренессанс Капитал, разработка и внедрение программных продуктов федерального масштаба, опыт ведения собственного бизнеса.

Семейное положение/дети: женат, 3-е детей.



Таран Оксана Борисовна (корп. 2, п. 1, кв. 423) – член правления

Имя на форуме: **хано4ка**

Образование: высшее, Тольяттинский Гос. Университет специальность "Теплогазоснабжение и вентиляция", Самарский Гос. Экон. Университет, специальность "Финансы и кредит"

Настоящее место работы: ООО "Славянка", администратор в семейной компании

Навыки/опыт: инженер по теплоснабжению Отдел нормирования и режимов Энергетического Производства, экономист Отдела планирования и контроля бюджета Дирекции по закупкам, старший

инспектор по контролю за исполнением поручений службы вице-президента по закупкам

Семейное положение/дети: замужем, 2-е детей.

Кандидаты в Правление ТСЖ



Андреева Лариса Петровна (корп. 2, п. 1, кв. 434) – член правления

Имя на форуме: vanilla_cream

Образование: высшее, МИРЭА

Настоящее место работы: пенсионер

Навыки/опыт: программист (ЦНИИ Агат), бухгалтер архитектурного бюро, опыт ведения собственного бизнеса

Семейное положение/дети: замужем, 2-е детей.



Тимохин Алексей Викторович (корп. 2, п. 4, кв. 1003) – член правления

Имя на форуме: Алексей Т

Возраст: 42 года

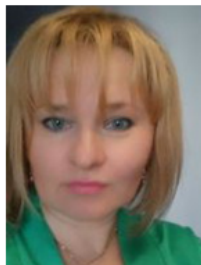
Образование: высшее, Московский институт водного транспорта

Настоящее место работы: индивидуальный предприниматель

Навыки/опыт: продажа IT-оборудования (коммерческий директор, руководитель отдела продаж, генеральный директор).

Семейное положение/дети: женат, 2-е детей.

Кандидаты в ревизионную комиссию



Брызгалова Любовь Викторовна (корп. 2, п. 3, кв. 814) – член ревизионной комиссии

Имя на форуме: Любовь Б

Образование: высшее, Московская Государственная Юридическая академия

Настоящее место работы: Группа Компаний "Видео Интернешнл" (в настоящее время под брендом "VI"). Заместитель руководителя Юридического Департамента

Навыки/опыт: оценка состояния дел и документации в целях приобретения Издательский дом "ОВА-Пресс", оценка состояния дел и документации Журнала "Вокруг света" (в настоящий момент развился в крупный холдинг).

Семейное положение/дети: дочь.



Желбаков Антон Игоревич (корп. 2, п.2, кв. 773) – член ревизионной комиссии

Имя на форуме: Anton

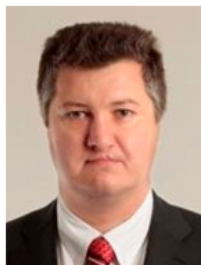
Возраст: 36 лет

Образование: высшее, Московский Энергетический Институт

Настоящее место работы: Дойче Банк, IT-специалист

Навыки/опыт: руководитель IT-проектов

Семейное положение/дети: женат, 2-е детей



Попов Андрей Александрович (корп. 1, кв.51) – член ревизионной комиссии

Имя на форуме: aarorov1

Возраст: 41 год

Образование: высшее, Бухгалтерский учет и аудит, Чувашский государственный университет имени И.Н.Ульянова (Чебоксары)

Настоящее место работы: индивидуальный предприниматель

Навыки/опыт: Министерство финансов ЧР (гл. специалист) Коммерческий банк «Мегаполис» (Нач.отдела, Зам.пред.Правления), Финансовая компания «Элфин» (Ген. директор), РО ФСФР России в ПриФО (Представитель по Чувашской Республике), Журнал «Рынок ценных бумаг

(Директор по маркетингу), ООО «Финансовые инвестиции» (Рук. департамента партнерских программ)

Семейное положение/дети: женат, сын.

**МЫ ЗА ПОЛНУЮ ПРОЗРАЧНОСТЬ -
состав ревизионной комиссии
открыт для добровольных
аудиторов из числа
собственников!**

Проблемы и препятствия

■ Почему так мало жителей пришли на очное собрание собственников?

- Все объявления в подъездах и лифтах оперативно удаляются уборщиками и охраной
- Почтовые ящики «под замком» – положить листовки в ящик могут только сотрудники почты и, предположительно, УК. Менять такие ящики, и срочно!
- Рассылка уведомлений об ОСС Почтой России по закону должна быть не позднее, чем за 10 дней до очного собрания. Мы уложились в законные сроки, но Почта России не смогла обеспечить полную доставку писем жителям ко дню собрания (письма по Москве могут идти более 10 дней)
- Организованная раздача листовок у входной группы к метро привела к вызову усиленного полицейского наряда для борьбы с «захватчиками ТСЖ».
- Зато вечерняя раздача листовок автолюбителям перед паркингом прошла на «УРА». ☺

■ Отсутствие информации о реальном состоянии зданий, инженерных систем и коммуникаций.

- УК узурпировала всю техническую информацию о доме
- Нет информации – нет возможности готовить сметы по целевым взносам на восстановление и поддержание состояния дома
- Нет информации – нет возможности судиться по строительным недоделкам.
- Нет информации - нет предметного разговора с профессионалами об обслуживании.

■ ПАССИВНОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ

- Дорогие соседи! Авеню 77 – это наш общий дом на многие годы, не оставайтесь безразличными к его судьбе!
- ТСЖ не будет создано, если проголосует менее 800 квартир. Даже если вы проголосуете против ТСЖ – это тоже важный голос!
- Что будет, если ОСС не состоится и ТСЖ не будет создано?
 - В лучшем случае мы будем продолжать платить УК «ТСЖ Столица» любые указанные ими суммы без малейшего контроля над их расходами. Это если они смогут получить лицензию
 - В худшем – новая УК будет нам назначена Управой района или очередным фиктивным ОСС с теми же лицами из ТСЖ Столица под новой вывеской. И жильцы дома никак не смогут повлиять на этот выбор!

НЕМНОГО ЦИФР

■ 140 фонарей

- В списке инженерного оборудования ЖК «Авеню 77» фигурирует «140 уличных светильников»
- Посчитайте - на территории ЖК, на стилобате – всего 85 фонарей.
- А если посчитать фонари за территорией (погрузочно-разгрузочная зона и подход к Авентуре, офисному центру) – вот еще 55 фонарей!
- Похоже, жильцы Авеню 77 оплачивают электроэнергию для уличного освещения ТРЦ «Аventura» и офисного центра? А может и не только электроэнергию?
- Мы платим за освещение помещений общего пользования 7,26р./квм, аналогичный «Аэробус» – 1,94р./кв.м!

■ Благоустройство территории?

- Мы платим 3,13 руб./мес. с квадратного метра на «услуги по благоустройству» - это 6,2 млн.руб. в год.
- Что было сделано на территории за последние 2 года? Асфальтирование парковок, столбики и клумбы, газоны, покрытие под велосипеды, детская площадка и рисунки на входных группах – это в сумме намного меньше собранных 12 млн.рублей!
- Куда расходуются наши взносы на благоустройство? От УК невозможно получить эту информацию.

УВАЖАЕМЫЕ СОСЕДИ!

МЫ ДОЛЖНЫ ПОЛОЖИТЬ КОНЕЦ «ВНЕШНЕМУ УПРАВЛЕНИЮ» И СТАТЬ ХОЗЯЕВАМИ СОБСТВЕННОГО ДОМА!



Решение

по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (МКД) по адресу: 117648, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, д. 1А

Ф.И.О. собственника <i>Чупринин Сергей Викторович</i>	Реquisiteзы правоустанавливающего документа на помещение (дата, номер)	Размер о площа помеще (число гол
Квартира (помещение) № <i>404</i>	<i>77-77-09/053/2013-7450-190413</i>	<i>111</i>

№	Вопросы, включённые в повестку дня:	Решение по вопросу		
		ЗА	ПРОТИВ	воздерж
1	Избрать председателя и секретаря общего собрания: Председатель собрания Чупринин Сергей Викторович (кв. 404) Секретарь собрания Лакодей Елена Николаевна (кв. 1010)	✓		
2	Утвердить счётную комиссию в составе: Блохин Сергей Мартиевич (кв. 434) Бражникова Оксана Сергеевна (кв. 664) Лакодей Елена Николаевна (кв. 1010)	✓		
3	Выбор способа управления многоквартирным домом по адресу: 117648, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, д. 1А: Проголосовать "ЗА" следует только за одну из альтернативных строк, прочие альтернативы следует оставить незаполненными или проголосовать "Против" или "воздержался".			
	Управление Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ).	✓		
	Управление управляющей организацией.		✓	
	Непосредственное управление собственниками помещений в МКД.		✓	
4	Создать Товарищество Собственников Жилья (ТСЖ) МКД по адресу: г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, д. 1А	✓		
5	Утвердить название создаваемого ТСЖ - ТСЖ "Авеню 77".	✓		
6	Утвердить Устав ТСЖ.	✓		

КАЖДЫЙ ГОЛОС ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ!
НУЖНО 800 ГОЛОСОВ, ЧТОБЫ ВЗЯТЬ
СВОЙ ДОМ В СВОИ РУКИ!

Решение вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: 117648, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, д. 1А: Проголосовать "ЗА" следует только за одну из альтернативных строк, другую не заполнять или проголосовать "Против" или "воздержался"				
12	перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете	✓		
	перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.		✓	
13	Выбрать для хранения взносов на капитальный ремонт спецсчёт в Акционерном коммерческом банке «Банк Москвы» (открытое акционерное общество).	✓		
	Утвердить для инакватория инакватория...			