

Уважаемые члены собрания!
Члены правления Ассоциации, члены ТСЖ, жители нашего Микрорайона «Митинский Оазис» -8А.

Действующее Правление работает с 25 декабря 2015 года, я являюсь Председателем Правления с 27 апреля 2016 года, поэтому с мая 2016 года я готова отчитаться за работу, которая проводилась нашим Правлением.

С декабря до конца апреля был период безвластия. Председателя АТСЖ не было.

Я согласилась стать Председателем так как к этому периоду времени само существование АТСЖ было под угрозой из-за отсутствия Устава, позволяющего нашей Ассоциации заниматься эксплуатацией и обслуживанием наших МКД. Вся полнота ответственности в тот момент лежала на Директоре АТСЖ Чаплыгине и он осознанно её нес, понимая и разделяя все риски.

Так как наше объединение является некоммерческим, целью создания Ассоциации изначально являлось не извлечение прибыли, но оптимизация расходов по эксплуатации и обслуживанию наших домов, защита интересов жителей и формирование единого направления развития нашего района. Объединение ТСЖ в нашем формате и на сегодняшний день является уникальным компактным образованием с уникальной инфраструктурой, системой управления и обслуживания наших имущественных комплексов.

К маю 2016 года, после ряда мероприятий направленных на изменение формата и целей существования Ассоциации, которые были предприняты предыдущим составом Правления, нам было необходимо в кратчайшие сроки подготовить и утвердить Новый Устав Ассоциации, который бы позволил нам, как некоммерческой структуре, заниматься эксплуатацией наших МКД. При этом в привычном для нас объеме сохраняя на высоте качество обслуживания и не прибегая к услугам коммерческих управляющих компаний, в частности не создавая ООО, так как целью ООО прежде всего является извлечение прибыли

Мы понимали, что при организации ООО, но сохранении цены, сопоставимой с существующей у нас на тот момент, да и сейчас, без увеличения затрат нам не удастся сохранить качество обслуживания наших домов.

Поэтому в течение месяца новый Устав был подготовлен. 12 июля Общим собранием АТСЖ Устав был принят.

После чего, Правлением и дирекцией была проведена значительная работа необходимая для регистрации Устава АТСЖ в МинЮсте.

И в декабре 2016 года Новый Устав АТСЖ был успешно зарегистрирован в Министерстве Юстиции.

В тоже время, с июля 2016 года начала осуществляться реорганизация структуры Ассоциации, которая была у нас сформирована изначально существующей.

По объективным причинам распались ТСЖ-5 и ТСЖ-13 (изменением законодательства эти многоквартирные ТСЖ были преобразованы в отдельные ТСН), часть домов из которых ушла на обслуживание в «Жилищник».

С ноября 2016 года отказались от обслуживания ТСЖ – 7,10,11,24 и 4 домов относящихся к ТСЖ -13, при этом оставаясь членами Ассоциации.

Сторонники того, чтобы наши дома обслуживались в ООО планомерно создавали кризис управления и разрушали Ассоциацию, для этого ими было создано ООО «УЭК «Митинский оазис». Учредителями которого выступили ТСЖ – 7,10,11,24... после чего они прекратили обслуживание в Ассоциации, оставив на оставшихся ТСЖ – членах Ассоциации долги с контрагентами, по договорам поручения и членским взносам, которые распространяются на всех учредителей Ассоциации.

И сегодня эти ТСЖ юридически остаются полноправными членами Ассоциации, что даёт им право вмешиваться в нашу административно-хозяйственную деятельность.

Так, уже в сентябре 2016 года ТСЖ-11 подало иск в суд с целью признания нашего Устава недействительным, а деятельность АТСЖ незаконной.

Суд по этому иску длился в течение года, мы приняли участие в 5 заседаниях судов разных инстанций, в результате 11 октября 2017 года Тушинский районный суд полностью отказал ТСЖ -11 в удовлетворении иска.

На сегодняшний день продолжается работа по взысканию долгов ряда ТСЖ перед АТСЖ в судебном порядке.

По иску к ТСЖ – 7 судом 2-х инстанций было вынесено решение не в нашу пользу, однако мы надеемся на торжество справедливости и в этом случае, так, в этот понедельник 26 ноября была подана кассационная жалоба, и мы очень надеемся на то, что наш иск будет удовлетворен.

В сентябре Правлением было подготовлено Общее собрание по исключению ТСЖ – не принимающих участия в финансово – хозяйственной деятельности из состава Ассоциации за неуплату членских взносов, однако накануне собрания было получено письмо от ТСЖ-7 и ТСЖ -11 с требованием не исключать их из членов АТСЖ до вынесения судом 11 октября решения по Новому Уставу.

Суд - прошёл.

Законность Устава – подтверждена.

Ассоциация – существует и работает.

Позиция ТСЖ, обслуживающихся в ООО УЭК «Митинский оазис», на сегодняшний день - непонятна, мы не уверены, знакомы ли рядовые жители – члены этих ТСЖ сложившейся ситуацией или это лишь позиция Председателей и правлений этих ТСЖ, поэтому мы ждём, но готовы принять любое их /ваше решение:

- 1) Если они/вы не планируют дальнейшего сотрудничества с Ассоциацией – ждём от них/вас заявления о выходе из АТСЖ.
- 2) Если они/вы хотят возобновить сотрудничество – мы готовы обсуждать условия.
- 3) Если им нужно ещё время для раздумья – пусть думают, но при этом формально оставаясь членами Ассоциации выполняют свои обязательства по уплате членских взносов, согласно действующему Уставу.

Понятно, что погашение прежде накопленных перед АТСЖ долгов в любом из трёх вариантов, безусловно необходимо и это обсуждению не подлежит.

Кроме того, Правление предыдущего созыва, как ранее передачу Паспортного стола, инициировало передачу нашей собственной диспетчерской городу и отказалось от предложенной льготной аренды помещения в котором, при этой Диспетчерской мы находились более 15 лет. Насколько это решение было правильным, не нам судить...

Одно можно сказать, что оно было и является на сегодняшний день неоднозначным, как и все инициативы по развалу сложившейся за два десятка лет инфраструктуры.

В связи с этим, представителями власти нам было предложено освободить занимаемое помещение до 1 декабря 2016 года и мы вынуждены были в кратчайшие сроки найти новое помещение для офиса Дирекции АТСЖ в шаговой доступности для наших жителей, отвечающее требованиям нашей административно - хозяйственной деятельности.

В результате выбора, мы остановились на помещении в котором мы сейчас находимся, его собственник пошел нам навстречу и в ноябре позволил нам без взимания с нас месячной платы за аренду выполнить ремонт. Мы - успели. В ноябре 2016 года подрядчиком был сделан и нами оплачен ремонт и перепланировка этого помещения.

С декабря 2016 года по октябрь 2017 года арендная плата за офис составляла 160 т.р/мес с учетом всех коммунальных платежей, но в результате работы и переговоров с арендатором с октября 2017 года цена аренды снижена до 140 т.р/мес

Далее. В результате передачи диспетчерской Городу и отказа, вышеназванных ТСЖ, от эксплуатации мы были вынуждены принять на себя бремя незапланированных расходов, связанных с сокращением штата сотрудников.

Мало того, не все сотрудники остались удовлетворены процедурой увольнения.

Так, диспетчер Морозова предъявила иск по процедуре увольнения с требованием дополнительных материальных компенсаций.

По её иску к нам состоялось 5 заседаний суда, все документы к судебным заседаниям готовила и представляла наши интересы в суде Главный бухгалтер Ю.Ю.Бочарова.

Суд первой инстанции мы выиграли. Морозовой в иске отказано, но она подала апелляционную жалобу, на которую нами сейчас подготовлен отзыв.

Участие в судах и подготовка к ним, в качестве истца или ответчика, требуют больших материальных затрат для бюджета АТСЖ и траты времени для членов Правления. Эта деятельность отрывает сотрудников от выполнения их прямых обязанностей в рабочее время, требует от них дополнительных усилий и временных затрат, которые они могли бы потратить с большей пользой для решения целей и задач нашей Ассоциации.

Поэтому в связи с событиями, которые были озвучены выше, а именно:

1. Уход части ТСЖ с оставленными долгами по договорам с контрагентами, договорам поручений и членским взносам.
2. Компенсаций, выплаченных уволенным сотрудникам, в связи с сокращением штата компании.
3. Ремонт офиса, затраты на переезд, ежемесячные выплаты по аренде офиса.
4. Затраты на консультации и помощь юристов по подготовке и участию АТСЖ в судах

- в Ассоциации сложилась непростая финансовая ситуация и Дирекция АТСЖ предложила Правлению, создать новую Ассоциацию или ООО, для обслуживания наших домов, оставив тем самым долги в существующей на данный момент АТСЖ.

Понимая, что после создания новой компании субсидиарную ответственность никто не отменит и в течение двух лет, все ТСЖ, как учредители нашей Ассоциации, будут отвечать по общим долгам,

Правление решило найти ответ на вопросы:

- сможем ли мы работать дальше, в рамках действующей АТСЖ?
- возможна ли оптимизация расходов?
- возможно ли увеличение доходов?
- возможно ли принять предложение об ОБСЛУЖИВАНИИ дополнительных площадей: МКД и нежилых помещений?

Рабочая группа Правления подробно ознакомилась с нашими платежными и договорными документами, сметами по доработкам за два последних года.

Ответы были получены:

Ассоциация, после всех реорганизаций:

- Готова обеспечить качественное обслуживание наших домов и дополнительных площадей.
- Имеет возможности для оптимизации расходов и выполнения долговых обязательств
- У нас также имеются резервы для увеличения доходов и дальнейшего развития организации.

Сегодня у нас есть коллектив сотрудников, много лет работающих в АТСЖ, знающих наши дома и наших жителей, хочется заметить, что наши дома стареют и безаварийную эксплуатацию без дополнительных капитальных вложений, возможно обеспечить только при постоянном контроле и качественном текущем обслуживании, которое обеспечивают сотрудники АТСЖ изучившие за многие годы все особенности и проблемные места наших домов.

Офис Ассоциации находится в шаговой доступности, для каждого жителя, что делает обслуживание более комфортным. Созданы хорошие условия работы для сотрудников.

Есть ответственные председатели, болеющие душой за свои дома и объединенные общей идеей.

Сейчас мы вместе работаем над Бюджетом АТСЖ на 2018 год и вместе найдем решения для преодоления временных финансовых трудностей и прочих рисков. Трудности и совместная работа объединяют, тяжелее было пережить период

междоусобиц, предательства, скандалов и обманов, но к счастью в наших силах оставить этот период в прошлом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении хочу сказать, что Правление успешно представляет интересы жителей во всех органах власти, ведется постоянная работа, в соответствии с законом готовятся все ответы на запросы и письма от Управы, Мосжилинспекции, проверяющих органов и других инстанций.

Также, проводится постоянная работа с Председателями и членами Правлений ТСЖ, в любое время оказывается консультативная и любая другая помощь новым Председателям, инициативным группам и жителям в ТСЖ, по их просьбе мы оказывали помощь в проведении общих собраний, делились опытом, накопленным в Ассоциации, в течение многих лет работы.

К слову сказать, ТСЖ – 1, на территории которого находится наш офис и сейчас мы с вами, получило свидетельство о регистрации 29 января 1998 г.

Так что, уже в январе мы начинаем отмечать череду двадцатилетних юбилеев наших ТСЖ, с каким настроением мы будем это делать и как будут обслуживаться наши дома в будущем – сегодня целиком зависит от нас.

Спасибо за внимание!