

АО «БК КОМФОРТ»  
ИСК. № 1736 ЦО  
ОТ 25.08.2017

**Собственникам помещений**

**в многоквартирных домах по адресам:**

**г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 1**

**г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 2**

**г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 3**

***Справка по ситуации с управлением  
многоквартирными домами в ЖК «Северный парк»***

**Уважаемые собственники!**

Выражаем благодарность за доверие, оказанное Вами на общих собраниях при выборе Акционерного общества «БК Комфорт» (далее – АО «БК Комфорт», Организация) в качестве управляющей организации и, в свою очередь, считаем необходимым довести до Вашего сведения информацию по ситуации, сложившейся вокруг управления Вашими многоквартирными домами и работе, проводимой Организацией в ходе реализации принятых Вами решений.

**Мероприятия по приемке ЖК «Северный парк» в управление АО «БК Комфорт».**

Во исполнение протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 1, корп. 2, корп. 3 от 01.07.2016 г. и протокола заседания правления ТСЖ «Северный Парк» от 09.09.2016 г. № 1, а также в целях обеспечения приема в управление указанных многоквартирных домов, между Организацией и ТСЖ «Северный парк» в лице вновь избранного председателя правления Пчелиной Л.Г. были заключены договоры управления многоквартирными домами от 09.09.2016 г.

На основании указанных документов дома были внесены Мосжилинспекцией в реестр лицензий города Москвы, как находящиеся в управлении АО «БК Комфорт» (Распоряжение от 15.09.2016 г.).

Согласно заключенным договорам и Распоряжению Мосжилинспекции Организация намеревалась приступить к управлению многоквартирными домами по вышеуказанным адресам **с 26.09.2016 г.**

В связи с чем, руководствуясь ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, а также постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Организация направила уведомления в адрес вновь избранного председателя ТСЖ «Северный парк» Пчелиной Л.Г. и бывшего председателя правления ТСЖ «Северный парк» Силаева В.В. о необходимости в срок не позднее 26.09.2016 г. передать техническую документацию на многоквартирные дома по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 25, корп. 1, корп. 2, корп. 3, и иные связанные с управлением домами документы АО «БК Комфорт».

В ответном письме Пчелина Л.Г. сообщила о невозможности передать документацию на многоквартирные дома по причине препятствия со стороны ранее управлявшего домами правления ТСЖ.

В свою очередь Силаев В.В. сообщил об отсутствии оснований для передачи запрашиваемой документации ввиду очередной смены правления в ТСЖ «Северный парк», где председателем был избран Рымарь А.И., и в чьем распоряжении отсутствовали какие-либо заключенные договоры с Организацией.

После чего в ТСЖ «Северный парк» еще дважды состоялась смена правления и его председателя.

Со стороны АО «БК Комфорт» неоднократно за этот период направлялись запросы на передачу технической документации в правление ТСЖ.

В сложившихся обстоятельствах, а именно ввиду постоянной смены руководства ТСЖ, отсутствия у Организации доступа к местам общего пользования, техническим помещениям, инженерным сетям и иным объектам общего имущества, отсутствия возможности осуществить обследование состава и состояния общего имущества и его приемку, а также отсутствия технической документации на дома, **АО «БК Комфорт» не имело возможности приступить к выполнению своих обязательств по управлению многоквартирными домами вплоть до ноября 2016 года** и вынуждено было сообщить руководству ТСЖ «Северный парк» об одностороннем отказе от исполнения заключенных Договоров управления и об их расторжении в одностороннем порядке с 17.11.2016 г.



В ходе длительных переговоров была достигнута договоренность о продолжении сотрудничества, после чего вновь избранным в очередной раз председателем правления ТСЖ Рымарем А.И. были согласованы Договоры управления, заключенные предыдущим председателем.

19.01.2017 г. в адрес Организации поступило уведомление от председателя правления ТСЖ Рымаря А.И. с просьбой приступить к управлению многоквартирными домами с 23.01.2017 г., а в адрес ранее эксплуатирующей организации ООО «Эксплуатация» было направлено уведомление о расторжении ранее заключенных договоров.

В указанный срок АО «ВК Комфорт» совместно с ТСЖ «Северный парк» были осуществлены мероприятия по приемке Жилого комплекса в управление, и Организация приступила к своим обязательствам по договорам управления.

**Сопровождение и участие АО «ВК Комфорт» в судебных процессах по вопросам приемки ЖК «Северный парк» в управление:**

- Дело № А40-191938/16 10-1650 в Арбитражном суде по исковому заявлению ТСЖ «Северный парк» к АО ВК Комфорт о признании недействительными договоров управления МКД.  
По итогам судом было установлено, что истцом не был соблюден досудебный порядок урегулирования спора, исковое заявления оставлено без рассмотрения.
- Дело № 2-6034/16 в Головинском районном суде по иску Рымаря А. И., ТСЖ «Северный парк», Головкиной О. С., Силаева В. В. по оспариванию общего собрания членов ТСЖ по переизбранию правления. 22.12.2016 в удовлетворении исковых требований было отказано.
- Дело А40-214812/16-120-1357 в Арбитражном суде по исковому заявлению ТСЖ «Северный парк» к Мосжилинспекции (АО «ВК Комфорт» 3-е лицо) о признании недействительным Распоряжения от 15.09.2016 г. № 86-РЛ. Дело прекращено в связи с отказом истца от иска.

**Инвестирование АО «ВК Комфорт» средств при проведении модернизации оборудования, относящегося к общему имуществу собственников помещений, восстановительных и ремонтных работ на общем имуществе, не предусмотренных договором управления.**

В ходе приемки Жилого комплекса в управление было проведено комплексное обследование инженерных систем 3-х корпусов, с которым можно ознакомиться на официальном сайте управляющей организации АО «ВК Комфорт» <http://vkcomfort.ru> (на странице сайта <http://vkcomfort.ru/shared/files/66d8fca038d744375aded8af5e7f7a6a.pdf>).

При обследовании были выявлены отклонения и недочеты, повлекшие за собой утрату и выход из строя инженерного оборудования и конструктивных элементов, вследствие неквалифицированного обслуживания зданий предыдущей службой эксплуатации. Также были определены наиболее значимые отклонения и недочеты, требующие восстановления. Ориентировочная стоимость восстановительных работ была оценена более чем 16 млн. руб.

За период с 23.01.2017 г. и по настоящее время помимо работ по текущей эксплуатации Жилого комплекса силами АО «ВК Комфорт» и за счет собственных средств были выполнены следующие восстановительные и ремонтные работы:

- Монтаж оборудования диспетчеризации - стоимость работ составила 245 000 руб.
- Монтаж оборудования электромагнитных замков на дверь эвакуационного выхода в корп. 1 с паркинга и дверь помещения для велосипедов – стоимость работ составила 55 000 руб.
- восстановление проектной документации и поверка прибора учета тепловой энергии – стоимость работ составила 49 000 руб.
- ремонт теплообменника системы отопления (оборудование заказано, оплачено) – стоимость составила 160 000 руб.

- диагностика и восстановление системы автоматизации теплового пункта – стоимость работ составила **150 000 руб.**
- локальный ремонт детской площадки – стоимость работ составила **20 000 руб.**
- работы по переустройству и ремонту помещения для хранения велосипедов – стоимость работ составила **126 000 руб.**
- перевод связи с лифтами на диспетчерскую по корпусу 1 – стоимость работ составила **210 000 руб.**
- перевод связи с лифтами на диспетчерскую по корпусу 2 – стоимость работ составила **250 000 руб.**
- перевод связи с лифтами на диспетчерскую по корпусу 3 – стоимость работ составила **220 000 руб.**
- монтаж дверной фурнитуры «антипаника» – стоимость работ составила **12 000 руб.**
- закупка и монтаж преобразователей частоты для вытяжных систем вентиляции – стоимость работ составила **46 500 руб.**
- замена ламп и светильников в паркинге – стоимость работ составила **60 000 руб.**
- ремонт ливневых решеток в паркинге – стоимость работ составила **30 000 руб.**

**Итого за указанный период Организацией уже инвестировано в проект 1 633 500 руб.**

#### **Планирование работ на 2017 – 2018 гг.:**

- восстановить работу установок вытяжной вентиляции В-01 и В-07 в корп. 2, где требуется заменить частотные преобразователи марки «Веспер» ЕЗ-8100-007Н в количестве 2 шт., которые похищены неустановленными лицами;
- выполнение работ по локальному восстановлению отделки стен, плитки и локальный ремонт частей фасадов;
- выполнение работ по прокладке магистральных кабельных линий для устройства системы видеодомофонии;
- выполнение работ по планомерному восстановлению противопожарных систем зданий. Первый этап по закупке комплектующих и по восстановлению намечен для корп. 1.

#### **Задолженность собственников помещений перед АО «ВК Комфорт» за ЖКУ.**

При этом на текущий момент по всем многоквартирным домам ЖК «Северный парк» числится задолженность в размере **5 988 474,2 руб.** (включая 4 157 066 руб. – задолженность более 3 месяцев), из них:

- в доме по адресу: г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 1 - в размере **1 060 739,8 руб.**
- в доме по адресу: г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 2 - в размере **3 576 307,8 руб.**
- в доме по адресу: г. Москва, Ленинградское ш., д. 25, корп. 3 - в размере **1 351 426,6 руб.**

Снижение платежей со стороны собственников автоматически влечет за собой задержку оплаты услуг сторонних организаций, что впоследствии может вызвать дискомфортные условия проживания.

Не смотря на имеющуюся задолженность со стороны собственников по оплате за ЖКУ на сегодняшний день управляющая организация АО «ВК Комфорт» выполняет все возложенные на нее обязанности, связанные с бесперебойной поставкой коммунальных ресурсов (электричество, вода, тепло) с заданными параметрами, аварийно-техническое обслуживание, услуги управления, а также своевременно оплачивает услуги сторонних организаций, оказывающих услуги охраны, уборки и вывоза мусора.

#### **Взаимодействие с руководством ТСЖ «Северный парк».**

С самого начала управления Комплексом Организация столкнулась со сложностями во взаимоотношениях по некоторым вопросам с руководством ТСЖ «Северный парк», а именно с Пчелиной Л.Г., а иногда и с прямым чинением препятствий с ее стороны при решении большинства важных вопросов по управлению и эксплуатации Комплексом, наиболее значимыми моментами являются:



### **1. Не предоставление технической документации на дома и иных связанных с управлением домами документов.**

До настоящего времени Организации так и не передана техническая документация на многоквартирные дома со стороны ТСЖ «Северный парк», что значительно затрудняет выполнение возложенных на АО «ВК Комфорт» обязательств и ставит под угрозу срыва сдачу объекта к отопительному сезону. О чем Организация неоднократно информировала правление ТСЖ и его председателя.

### **2. Уклонение от подписания актов.**

По итогам проведения вышеуказанных мероприятий по приемке многоквартирных домов в управление и обследованию технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе мест общего пользования, инженерных сетей и оборудования, а также по смонтированному оборудованию системы диспетчеризации Организацией были составлены акты от 24.01.2017 г., 01.03.2017 г., и переданы на подписание председателю правления ТСЖ.

Однако на текущий момент ни один акт не подписан, председатель правления всячески уклоняется от их подписания.

### **3. Чинение препятствий к сдаче Многоквартирных домов к отопительному сезону.**

Между ТСЖ «Северный Парк» и АО «ВК Комфорт» взаимоотношения регулируют заключенные договоры управления № 1/ТСЖ/ЛШ-25-1 от 09.09.2016 г., № 1/ТСЖ/ЛШ-25-2 от 09.09.2016 г., № 1/ТСЖ/ЛШ-25-3 от 09.09.2016 г. в которых прописаны условия, объемы работ и цена. Состав общего имущества указан в приложении № 1 к договору управления.

В соответствии с п. 2.1 указанных договоров управляющая организация АО «ВК Комфорт» обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 25, корп. 1, корп. 2, корп. 3.

Руководство ТСЖ «Северный парк» было проинформировано о том, что в соответствии с условиями договоров управления центральный тепловой пункт (ЦТП), обеспечивающий снабжение водой и теплом жилые дома, не входит в состав общего имущества, потому что размещен в отдельно стоящем здании - в торговом центре, что не подлежит обслуживанию Управляющей организации АО «ВК Комфорт» в силу закона. Кроме всего между ТСЖ «Северный Парк» и ПАО «МОЭК» заключен прямой договор поставки тепловой энергии и ведутся прямые взаиморасчеты, из чего следует, что именно балансодержатель обязан предоставить на проверку контролирующим органам документацию, необходимую для предъявления в надзорный орган - Жилищную инспекцию по САО.

В свою очередь управляющая организация АО «ВК Комфорт» своевременно и в полном объеме провела работы для сдачи внутридомовых инженерных систем теплоснабжения зданий. Внутридомовые инженерные системы и коммуникации готовы к предъявлению инспектирующим органам.

В связи с не предоставлением ТСЖ запрашиваемых документов, понимая ответственность и оценивая важность данного мероприятия управляющая организация, как партнер ТСЖ «Северный Парк», управляющая организация АО «ВК Комфорт» выполнила мероприятия по подготовке домов ЖК «Северный парк» к отопительному сезону.

Нами сформирован обязательный перечень документов, необходимых для предъявления в надзорный орган Мосжилинспекцию по САО города Москвы:

- паспорт готовности жилых домов к осенне-зимней эксплуатации;
- протоколы замеров сопротивления;
- акты периодического освидетельствования лифтов;
- акт обследования системы вытяжной вентиляции;
- паспорт на общедомовой прибор учета тепла;

Однако по информации, поступившей в адрес АО «ВК Комфорт», ТСЖ «Северный Парк» отозвало заявку на проведение опломбировки прибора учета тепла, что привело к невозможности полного оформления готовности домов к эксплуатации в зимний период.

В настоящее время члены Правления ТСЖ, в целях реализации своего незаконного решения о разрыве договорных отношений с АО «ВК Комфорт» планирует вскрыть помещение ЦТП, изъять общедомовые приборы учета, что неизбежно приведет к срыву подготовки к отопительному периоду.



**4. Неправомерное принятие решения Правлением ТСЖ «Северный Парк» о расторжении договоров управления, заключенных с АО «ВК Комфорт».**

По имеющейся у нас информации, вероятно со стороны действующего руководства ТСЖ «Северный парк», распространяется информация о прекращении управления Вашими многоквартирными домами АО «ВК Комфорт» с 06.09.2017 года.

В качестве причин, возможно, указывается на ненадлежащее по мнению руководства ТСЖ исполнение взятых на себя обязательств управляющей организацией. С указанным предположением мы не можем согласиться по вышеуказанным обстоятельствам и полагаем его бездоказательным и голословным.

За весь период нашего взаимодействия от руководства ТСЖ «Северный парк» в наш адрес не поступило ни одного замечания по качеству предоставленных услуг. При этом многочисленные обращения Организации в адрес правления ТСЖ по передаче документации, составлению и подписанию Актов и иных документов, необходимых для надлежащего исполнения функций управления, остались без ответа.

Как нами уже говорилось, АО «ВК Комфорт» не намерено прекращать управление многоквартирными домами с указанной выше или какой-то иной даты поскольку:

- Вы, собственники, доверили нашей организации управление ЖК «Северный парк», приняв решение на общем собрании о заключении с нашей организацией Договоров управления;
- Нами были заключены Договоры управления на условиях, утвержденных Вашими общими собраниями;
- Ваши многоквартирные дома Распоряжением Мосжилинспекции от 16.09.2016г. были внесены в реестр лицензии, как управляемые АО «ВК Комфорт» и по настоящее время находятся в данном реестре.

Согласно указанным Договорам управления определен срок действия до 09.09.2017 года с дальнейшей пролонгацией в случае отсутствия решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

Порядок расторжения Договоров управления, согласован сторонами в п. 7.1 договоров, согласно которым Договор может быть расторгнут:

*«- В одностороннем порядке по инициативе ТСЖ в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников вместе с заключением органа, осуществляющего государственный жилищный надзор (Мосжилинспекции), о правомерности принятого решения (п.п. б п. 7.1.1).»*

В рассматриваемом случае, каких либо решений собственников помещений о выборе иного способа управления или иной управляющей организации принято не было, соглашений сторон о расторжении договоров управления не подписывалось.

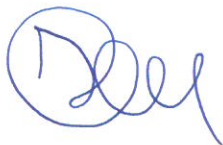
**Таким образом, оснований для расторжения договоров управления не имеется.**

Просим принять данную информацию к сведению и повторимся, что выражаем уверенность в том, что Правление ТСЖ «Северный парк» будет руководствоваться в своих действиях условиями заключенных договоров управления, уважать решение и волю собственников помещений, проявленную при выборе нашей организации в качестве управляющей многоквартирными домами, и даст соответствующие комментарии и разъяснения как в наш адрес так и адрес собственников помещений.

Вместе с тем, понимая всю сложность задач по управлению многоквартирными домами, стоящих как перед ТСЖ так и перед нашей Организацией, исходя из интересов собственников и строго придерживаясь достигнутых договорных отношений, мы готовы находить взаимоприемлемые решения.

В заключение хочется отметить, что исполнение взятых на себя обязательств Организацией осуществляется добросовестно и в полном объеме, кроме того нами в настоящий момент проинвестирована значительная сумма в восстановление инженерных систем домов и мы готовы далее рассматривать возможность скорейшего восстановления систем и повышение комфортности проживания без взимания дополнительных платежей с собственников помещений и ТСЖ.

С уважением,  
Генеральный директор



А.И. Яценко