1. *«Мы вынуждены констатировать, что спустя три неполных месяца после того, как управление домом перешло к Товариществу, Председатель Правления Крохин К.В. полностью дискредитировал свою должность, неоднократно нарушил Устав Товарищества и превысил свои полномочия, что привело к ситуации, когда в доме 27 июля должны будут быть остановлены лифты».*

К остановке лифтов привела их варварская эксплуатация со стороны УК Омега, ЛАРД и ГБУ Жилищник. За 2 месяца ни Председатель, ни другие члены ТСЖ не могли угробить лифты. Председатель не нарушил Устава и не превышал полномочия и далее по пунктам поясню почему.

2. *«Решением собрания Правления от 17 марта 2021 года, по представлению Председателя, ООО «Лифтиндустрия» (ИНН 7751194419) была утверждена в качестве эксплуатирующей организацией (ЭО) лифтового хозяйства в доме. Стоимость услуг была определена договором в размере 410 тысяч рублей в месяц, что соответствует смете, утвержденной Общим собрание собственников нашего дома. Члены Правления отдавали себе отчет в том, что, 4 из 16 основных лифтов не подлежат эксплуатации без серьезного ремонта, а еще 4 вообще разукомплектованы, т.е. фактически ЭО способна осуществлять эксплуатацию всего 8 пригодных лифтов, что в соответствии со сметой расходов не может стоить дороже, чем 229 тысяч рублей в месяц».*

Подрядчик не может брать на обслуживание половину лифтов: по закону он берет на обслуживание все лифты, которые есть по проекту. И в паспорта вносятся данные о подрядчике и его ответственных лицах. По сути, помимо дежурства механика в стоимость входит плата за ответственность лифтовой компании, за возможность эксплуатировать лифты, за обязанности обеспечить наличие, обучение и контроль подготовленного персонала. Ведь ТСЖ само не имеет права это делать. Это как покупать тепло МОЭКа: вы не можете делать тепло сами или покупать его в соседнем доме. Вы должны покупать его у специализированной организации, а сети тепловые должны обслуживать сертифицированные специалисты. Таковы правила работы с технически сложными и потенциально опасными устройствами, оборудованием и т.п. Именно поэтому использование лифтов и ЦТП контролирует Ростехнадзор, а не МЖИ.

Среди претендентов на обслуживание лифтов дома рассматривались МЛК, Вертикаль, Интерлифт, Л-интер, Шиндлер. До осмотра озвучивался диапазон цен в 400-600 тыс. руб./мес. (есть КП, при необходимости выложу) В итоге часть из претендентов даже не приехала на осмотр лифтов (вероятно, из-за отсутствия паспортов на лифты на тот момент), а после осмотра остался только 1 претендент - МЛК.

Впрочем, мы могли нанять фирму ПСТ за 160 т.р./мес., которая обслуживала наш дом при Жилищнике. Она не занималась текущим ремонтом оставшихся лифтов и подделывала акты освидетельствования (на которые теперь ссылаются члены правления, утверждая, что не надо было проводить новое освидетельствование). Стоят ли человеческие жизни экономии в 250 тыс. руб./мес.? Однозначно нет. И разногласий по этому поводу между членами Правления на момент найма не было.

3. *«На протяжении мая-июня члены РГ предприняли титанические усилия, чтобы получить от ЭО сводку обследования и побудить ее к началу восстановительных работ. К сожалению, руководство ООО «Лифтиндустрии» на контакт не шло, присылая в Рабочую группу разрозненные документы – акты и счета – которые никак не могли позволить Правлению составить общую картину стоимости и очередности восстановления лифтов».*

До этого заявления ни в личных беседах, ни на заседаниях Правления неформальный глава РГ по лифтам К. Осипов не выражал претензий в адрес Лифт-Индустрии (ЛИ). Есть видеозаписи

заседаний Правления от 13.07 и 21.07, где присутствуют представители ЛИ и где Председатель спрашивает Осипова и др. членов рабочей группы по лифтам «Есть ли у вас претензии к ЛИ? Надо ли их менять, например, на Шиндлер?». Ответ был отрицательным. Если кто-то будет отрицать, видеозаписи освежат память.

4. При этом Председатель, без согласования с Правлением, продолжал оплачивать все счета ЭО, в том числе, в суммах, превышающих договорную стоимость, утвержденную при заключении договора. По состоянию на «13» июля 2021, единоличным решением Председателя Товарищество перечислило на счет ЭО 1,86 миллионов рублей, не считая оплаты лифтовых канатов, о которых речь пойдет ниже. По оценке Рабочей группы, стоимость фактически выполненных на этот момент работ не превысила 748 тысяч рублей.

Председатель проводил оплату счетов Лифт-Индустрии только после получения письменного одобрения со стороны К. Осипова – ответственного члена рабочей группы по лифтам со стороны Правления. Это одобрение было получено в чате Правления, и ни один из членов Правления не выразил возражений. Все переписки на эту тему сохранены, поэтому если члены Правления будут отрицать этот факт, то также могу освежить их память.

5. *При этом, в нарушение 743 Постановление Правительства России от 24.06.2017, регламентирующего порядок эксплуатации лифтового хозяйства, ООО «Лифтиндустрия» не назначила ответственного за эксплуатацию и безопасность лифтов, который был должен поставить свою подпись в паспортах хотя бы работающих лифтов. Другими словами, все это время ЭО выполняла работы и получала за это оплату, не принимая на себя никакой ответственности.*

Подрядчик действовал в соответствии с 743 Постановлением Правительства России от 24.06.2017. По закону именно заказчик (т.е. наше ТСЖ) должен предоставить паспорта на лифты, а также сведения о состоянии лифтов. На момент найма лифтовой организации Жилищник нам их не передал, а акты освидетельствования от февраля 2021 г. были поддельными. Несмотря на эти нарушения и предаварийное состояние лифтов (выявленное ЛИ в ходе первичного осмотра), подрядчик пошел нам на встречу, заключив с ТСЖ договор на обслуживание и продолжив эксплуатацию лифтов. Однако при таких нарушениях вносить свои подписи и назначать ответственных в паспорта лифтов он не обязан.

По завершении обследования лифтов со стороны независимого инженерного центра Лифт Индустрия подписала акт освидетельствования и вписала себя в паспорта лифтов. И это логично: в актах зафиксировано состояние лифтов до принятия их ответственности, и теперь они вправе требовать от ТСЖ приведения лифтов в порядок. Текущий подрядчик не обязан подставлять себя из-за махинаций предыдущих обслуживающих организаций.

6. *«После многочисленных обращений членов Рабочей группы, руководство ЭО выдвинуло условие: они готовы принять на себя ответственность и поставить подписи в технических паспортах лифтов только после технического освидетельствования организацией, аккредитованной Ростехнадзором. Такое освидетельствование наших лифтов уже проводилось в феврале 2021 года, и, согласно техническому регламенту, не требовалось до февраля 2022 года. Однако, по настоянию Председателя и идя навстречу ЭО Правление согласовало этот шаг. Техническое освидетельствование было произведено ООО «ИЭС», которое актами от 25-28 июня 2021 года предписало дому устранить выявленные нарушения в срок до 27 июля2021 года. В противном случае, лифты подлежат остановке».*

Предыдущий акт освидетельствования лифтов от февраля 2021г. был фальсифицирован подрядчиком Жилищника, который «нарисовал», что лифты дома исправны. Понимая это, все

члены Правления единогласно приняли решение о проведении нового освидетельствования, что зафиксировано в соответствующем протоколе Правления. Заявлять сейчас, что можно было не проводить освидетельствование лифтов, а ориентироваться на старое фальшивое, означает, что надо было скрывать от жителей истинное состояние лифтов, эксплуатация которых опасна для жизни.

7. *«Учитывая, что лифты являются общедомовой собственностью, мы все несем солидарную ответственность в случае аварии лифта и наступления тяжких последствий. Правление потребовало от Председателя использовать рычаги финансового давления на ЭО и незамедлительно представить исчерпывающие документы по стоимости и очередности производства работ».*

Жители не несут солидарную ответственность (это было в одной из версий заявления членов Правления) в случае аварии лифта и наступления тяжких последствий. Ответственность несет эксплуатирующая лифты организация и Председатель ТСЖ, который не остановил эксплуатацию неисправных и опасных лифтов. Именно поэтому, когда стало известно о результатах освидетельствования лифтов, Председатель сделал соответствующее объявление, чтобы каждый житель знал о текущем состоянии лифтового оборудования.

Есть протокол Правления от 17.06.21, где Правление поручило Осипову К. истребовать и получить документы от ЛИ. Повторюсь, что Осипов К. не предъявлял претензий к ЛИ ни на заседаниях Правления, где присутствовал подрядчик, ни в устных беседах. Более того, есть письменная фиксация его слов о том, что сложностей в коммуникации с Лифт-Индустрией у него нет. Возможно, Осипов К. не выкладывал все полученные от ЛИ документы в чат РГ или Правления – это другой вопрос. Или как на заседании от 21.07 члены Правления делали вид, что не видели договоров, актов и счетов от ЛИ (которые Осипов К. разослал в чате правления за два дня до заседания). Опять же есть доказательства – видеофиксация и переписка в чатах на эту тему.

8. *При этом, Председатель собственным решением, без одобрения Правления, что является прямым нарушением Устава Товарищества «07» июля перевел на счет ООО «Лифтиндустрия» сумму в размере 2,82 миллионов рублей на закупку канатов для восьми лифтов. По состоянию на 16 июля, жителями нашего дома было собрано на восстановление лифтового хозяйства 3,25 миллионов рублей. <u>Переведя на счет ООО «Лифтиндустрия» в общей сложности 4,68 миллионов рублей, Председатель Правления Крохин единоличным решением не только потратил все собранные деньги, но «залез» в другие статьи расходов. В частности, в целевые средства на СКУД.</u>*

Обеспечить жителям 2 безопасно работающих лифта на подъезд – было наше общей целью, о которой члены Правления заявили в разных информационных ресурсах дома при сборе средств на ремонт лифтов. Ведь один лифт на подъезд – это верный путь к его износу, перегреву и скорой поломке.

В условиях, когда Правление собирается не чаще 2 раз в месяц, а состояние некоторых инженерных систем близко к ЧС, члены Правления и Председатель использовали чат в телеграмме как рабочую площадку для коммуникаций и принятия решений. Все решения и счета по лифтам готовил Осипов Константин (неформальный лидер рабочей группы по лифтам). Он выносил их в чат Правления, после чего Председатель ТСЖ оплачивал указанные счета. Все члены Правления могли видеть нашу с Константином переписку в чате Правления, и никто не высказал возражений против оплаты. Есть письменные доказательства, а также видео с последнего заседания Правления, где К. Осипов подтверждает свое одобрения оплаты 8 канатов.

Таким образом, получается, что сейчас Константин Осипов (и его товарищи) предъявляет претензии Председателю по оплате счета, который сам же просил оплатить (а остальные молча согласились). Про что это? Про попытки подписантов заявления снять с себя ответственность? Про страх не собрать деньги на ремонт лифтов и не выполнить обязательства перед подрядчиком?

9. *На заседании Правления 13 июля, по требованию членов Правления, входящих в Рабочую группу, были поставлены два вопроса:*

- *О недопустимости расходования средств, в суммах превышающих соответствующий пункт сметы общедомовых расходов, утвержденной Общим собранием собственников дома.*
- *О превышении своих полномочий Крохиным К.В.*

  Пользуясь свои правом Председателя, Крохин К.В. отказался ставить оба вопроса на голосование, заявив о своей неподотчетности Правлению, что является прямым нарушением Устава Товарищества.

Устав ТСЖ не ограничивает полномочия Председателя по ведению хоз. деятельности сметой. По уставу Председатель подотчетен Собранию, а не Правлению. Все претензии или жалобы на Председателя или членов Правления рассматривает Собрание. А вопросы на голосование может ставить только Председатель, который по Уставу возглавляет Правление и ведет заседания (п.10.2 Устава).

10. *«14» июля ООО «Лифтиндустрия» выставила новый счет на сумму 2,98 миллионов рублей на работы, включающие, помимо прочего, замену канатов на 8 лифтах. Чтобы оплатить этот счет, жителям дома предлагается в срочном порядке снова «скинуться».*

Председатель не запускал отдельный сбор средств конкретно на оплату счета по канатам. Сбор добровольных взносов на ремонт лифтов был запущен Правлением в мае 2021 г. и продолжается сегодня. Про канаты см. выше, п.8.

11. *Таким образом в результате противоправных и непрофессиональных действий Председателя Правления, Товарищество поставлено перед выбором – либо отказаться от ремонта лифтов и 27 июля остановить их по предписанию Ростехнадзора, либо принять на себя долговые обязательства в размере трех миллионов рублей, источник покрытия которых на сегодня отсутствует.*

Об обосновании правомерности и профессионализма действий Председателя было выше. Также как и о том, в результате чего останавливаются лифты.

После получения решение Ростехнадзора, мы будем вынуждены остановить неисправные лифты. В случае нехватки добровольных взносов на дальнейший ремонт лифтов, мы рассматриваем сокращение набора услуг (уборки, охраны, например), а также активизацию сбора доп. доходов (например, от коммерческих помещений) в качестве доп. источников финансирования ремонта лифтов. Однако брать необоснованные обязательства ТСЖ на себя не будет.

12. *При этом, что 4,68 миллионов рублей были истрачены со счета Товарищества на ремонт вспомогательных, не имеющих прямого отношения к безопасности, элементов двух лифтов в первом подъезде и закупку канатов на восемь лифтов. <u>На эти деньги мы могли полностью восстановить по одному лифту в каждом подъезде даже по ценам компании</u>*

<u>«Шиндлер» - производителя наших лифтов.</u> Дальнейшие работы могли производиться по мере сбора средств.

4,68 млн руб. – это общая сумма платежей от нашего ТСЖ на счет ЛИ с начала сотрудничества. Из них 820 тыс. это текущее обслуживание, которое к ремонтам не имеет отношения, и мы бы заплатили их любой компании (см. п.2). Оставшиеся 3,8 млн. руб – это 8 канатов (2,8 млн) + ремонтные работы (около 1 млн).

Повторюсь, что план провести ремонт, а потом закупить канаты именно 8 лифтов, а не 4 был одобрен Правлением. Тогда казалось, что люди будут активно скидываться, так как за короткий период мы собрали 3 млн. руб. взносов. Поэтому и заказали канатов на 8 лифтов (без канатов ремонт - не ремонт). А когда увидели, что платежи встали, то видимо члены Правления испугались субсидиарной ответственности и началась истерия, приведшая к их заявлению с попыткой переложить всю ответственность на Председателя.

13. *Резюмируя вышеизложенное, в целях защиты Товарищества и законных интересов жильцов нашего дома, Правление начинает проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества с привлечением Ревизионной комиссии Товарищества. По результатам проверки, Правление оставляет за собой право обратиться в правоохранительные органы.*

По Уставу и по закону Правление не может проверять финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ. Иначе это будет означать, что они решили проверять сами себя😊. А ревизионная комиссия может провести проверку деятельности ТСЖ за отчетный период.