

Руководителю
АО «Фонд стрессовых активов»
от долевых участников/собственников квартир ЖК «Тау Самал»
2013 г. Алматы

Касс: управление и обслуживание домов

Настоящим к Вам обращаются жители, собственники квартир и долевые участники, домов №58,60,62,66,68,70 ЖК «Тау Самал» по ул.Навои (далее – Комплекс или Объект) для разрешения ситуации, связанной с неудовлетворительным исполнением обязанностей и низким качеством услуг по содержанию домов со стороны эксплуатационной Компании ТОО «Дом Сервис & Клининг», а также для реализации жителями возможностей по самостоятельному управлению Комплексом.

Как вы знаете, в октябре 2011 года, жители Комплекса рекомендовали данную Компанию, в качестве жилищно-эксплуатационной организации на Объекте. Жители надеялись, что, учитывая более чем достаточный уровень тарифов для надлежащего оказания услуг, Компания приложит все необходимые усилия для качественного обслуживания Комплекса. Однако, по прошествии более 1,3 года, следует признать, что уровень оказания услуг данного ТОО по эксплуатации и обслуживанию наших домов является чрезвычайно низким, не соответствующим ни уровню тарифов за обслуживание, ни статусу Комплекса, сравнимый с качеством и объемом услуг по обслуживанию домов еще советской постройки, где уровень тарифов, при этом, ниже в 5-6 раз.

Спрашивается, за что жители платят? Из-за нерегулярной и поверхностной уборки и скопившейся грязи, отсутствия как такового мелкого текущего ремонта, в подъезды домов страшно зайти. Подъезды и лестничные площадки выглядят, как будто их никто в жизни не убирал. Сломанные стекла и двери в подъездах не ремонтируются. Не осуществляется и никогда не осуществлялся контрольно-пропускной режим проезда автомашин, хотя за пропускной режим регулярно выставляются счета. При этом на территорию Комплекса заезжают совершенно посторонние машины, например, заезжают машины с соседнего Комплекса на ночную стоянку. Сами охранные услуги не выполняются на должном уровне, не выставляется достаточное количество постов охраны, хотя территория Объекта немаленькая. Не осуществляется наблюдение за перемещениями и действиями неустановленных подозрительных лиц на Объекте. В ночное время суток, охранники могут отсутствовать на своих рабочих местах, что не раз фиксировалось жителями Комплекса. Уличное ночное освещение прилегающей и дворовой территории осуществляется не на полную мощность из-за неисправных лампочек, и никто их не меняет, хотя это напрямую входит в обязанности эксплуатационной Компании.

Низкий уровень исполнения обязанностей Компании наглядно иллюстрирует уборка снега вот уже 2-й сезон. Из-за нерегулярной и ручной уборки, во дворах постоянно скапливаются большие сугробы и образуются ледяные наросты на всех дворовых лестницах и внутридворовых территориях. О какой нормальной уборке может говорить, если всего два уборщика убирают территорию Комплекса с допотопными лопатами и ломом. Никакой механизированной очистки дворовой территории от снега не производится, хотя на других аналогичных объектах уборка

такого массива снега осуществляется тракторами. Жителям непонятно куда уходят наши средства за содержание?

Очевидно, что такой минималистический подход к обслуживанию домов со стороны «Дом Сервис & Клининг» только ухудшает состояние наших домов. В то же время, Компания постоянно требует оплачивать в полном объеме за свои неудовлетворительные и неосуществленные услуги.

Жители долго надеялись на исправление ситуации, неоднократно указывая руководителю данного ТОО, г-ну Ли В.Б, в том числе в письменной претензии от 23.06.2012г., а также в других письмах, о неудовлетворительном обслуживании и неисполнении полного объема услуг. Однако, все замечания жителей игнорируются. При этом, Компания в одностороннем порядке, без согласования с жителями, подняла цены за вывоз мусора в 4 раза.

Очевидно, что ситуация фактически зашла в тупик. ТОО «Дом сервис & Клининг» не желает предоставлять качественные услуги, а также производить перерасчет за невыполненные услуги, а жители не хотят терпеть низкое качество услуг и платить за невыполненные и некачественные услуги, и вообще уже не хотят видеть данное ТОО в качестве эксплуатационной организации Комплекса. Жители резонно опасаются, что при таком подходе, состояние и ухоженность нашего Комплекса в дальнейшем может ухудшиться. На настоящий момент, жители уже не могут глядеть, как состояние Комплекса ухудшается на их глазах.

В то же время, при отсутствии текущей возможности создания кондоминиума на Объекте, в том числе из-за отсутствия 100% оформленных прав собственности на квартиры Комплекса, практически **единственной на данный момент реальной возможностью** для реализации жителями возможности самостоятельного управления Комплексом является управление через некоммерческое и добровольное объединение жителей на основе членства в форме **потребительского кооператива** (далее - ПК). Основными преимуществами ПК по сравнению с любой другой коммерческой структурой или управляющей компанией, являются:

- *самостоятельность и демократичность управления;*
- *каждый член ПК имеет право голоса;*
- *доходы не распределяются между членами, а направляются на уставные цели;*
- *возможность создания различных специализированных фондов, в том числе резервных, развития и пр.*

В 2012 году, в целях объединения, представления и защиты своих интересов, как пользователей и потребителей строительной продукции (объектов), коммунальных услуг и иных услуг, жителями Комплекса был создан потребительский кооператив «Тау Самал Навои» (далее – ПК «Тау Самал Навои»).

Учитывая ухудшающуюся ситуацию с обслуживанием Комплекса, жителями домов №58,60,62,66,68 и 70 по ул. Навои, собственниками квартир и долевыми участниками, были проведены в январе и феврале 2013 года общедомовые собрания для обсуждения мер по улучшению ситуации, связанной с ненадлежащим обслуживанием Комплекса Компанией «Дом Сервис & Клининг», и реализации жителями возможностей по самостоятельному управлению Комплексом.

