

## ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Дорогие друзья!

Наступил последний месяц осени, а это значит, что все сотрудники ТСЖ «Кутузовская Ривьера» продолжают работать, готовясь к зимнему сезону.

В прошлом месяце мы запустили отопление в корпусах и паркинге, провели очистку и консервацию нашей реки и фонтанного комплекса, посадили луковичные, которые будут радовать нас в мае 2013 года.

В этом месяце мы начнем приготовления к новому году. Уже проводим переговоры с подрядчиками по поводу проведения детского праздника и выбираем детские подарки. В конце месяца, при соответствующих погодных условиях, зальем каток. Разумеется, будем украшать наш комплекс елками и праздничными гирляндами.

Также мы планируем провести благотворительное мероприятие для малышей из «дома ребенка», поэтому приветствуем любую помощь и инициативу в его организации.

Но помимо праздников нас ждет и масса текущей работы. В ноябре мы планируем провести ремонт мостиков и установить дополнительные перила, а также осуществить ремонт пожарных выходов на первых и минус-первых этажах всех корпусов.

А еще не могу не поделиться радостной новостью по поводу нашего физкультурно-оздоровительного комплекса. 10 октября состоялся суд, который не удовлетворил иск Префектуры о сносе ФОКа, а это значит, что комплекс будет достроен.

**С уважением,  
Председатель Правления  
А.И. Парий**



## АДМИНИСТРАЦИЯ ТСЖ «КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА» НА ТЕЛЕКАНАЛЕ МОСКВА-24



Управление ТСЖ «Кутузовская Ривьера» комплексом происходит на высоком уровне. Эффективность работы Правления и администрации была признана корреспондентами телеканала «Москва-24». Журналисты были заинтересованы самостоятельным управлением жильцами своим комплексом без управляющей компании и предложили снять на эту тему сюжет для программы 12 округов.

В своем интервью Председатель Правления Аурика Парий, рассказала о ключевых аспектах взаимодействия с органами власти и о том, что в комплексе будет проведено дополнительное озеленение за счет бюджетных средств.



Главный инженер Павел Минеев, акцентировал внимание зрителей на уникальной инфраструктуре комплекса и о нюансах обслуживания инженерных сооружений комплекса.

Главный бухгалтер Юрий Кочетков, сообщил о возврате средств за отопление 2011 года, вызвав неподдельное удивление у всей съемочной группы.

Сюжет вышел 18 октября. Посмотреть его можно на сайте ТСЖ [www.kutriv.ru](http://www.kutriv.ru).

## ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ ОСТАЕТСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ СОБСТВЕННИКОВ



В прошлом номере мы уже рассказывали о благополучном завершении судебных тяжб с одной из бывших управляющих компаний и о существенных суммах исков, в которых было отказано подрядчику.

Но на этом вопросы наследства Миракса не были решены. Так, 29 октября состоялся апелляционный суд между ТСЖ «Кутузовская Ривьера» и ЗАО «М-Спейс», которое требовало с нас около 9 миллионов рублей. В результате суд принял решение в пользу ТСЖ, а, следовательно, ЗАО «М-Спейс» не получило ни копейки от данной суммы.

Цепочка такова: «Миракс-сервис» нанял для обслуживания комплекса подрядчика «Сервис-Проект» в далеком 2009 году. Но так как официальные документы между ТСЖ и «Сервис-Проект» не были подписаны, было принято решение не выплачивать данную сумму за услуги, которые не оказывались должным образом.

Подрядчик переуступил свои долги «М-Спейс», который и пытается взыскать с ТСЖ немалую сумму денег.

Администрация ТСЖ уверена, что на этом судебные заседания с бывшим подрядчиком себя исчерпали, но даже при обращении в кассационный суд, у «М-Спейс» практически нет шансов взыскать с «Кутузовской Ривьеры» 9 миллионов рублей.

Успехи в судах стали возможны благодаря работе нашей администрации, юристов, бухгалтерии и грамотно выстроенной линии защиты.

## ИНЖЕНЕРНАЯ СЛУЖБА РАПОРТУЕТ ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ЗА ОКТЯБРЬ

«Кутузовская Ривьера» не только один из самых красивых комплексов столицы. За стеклянными фасадами и мрамором скрываются сложнейшие инженерные системы и коммуникации.

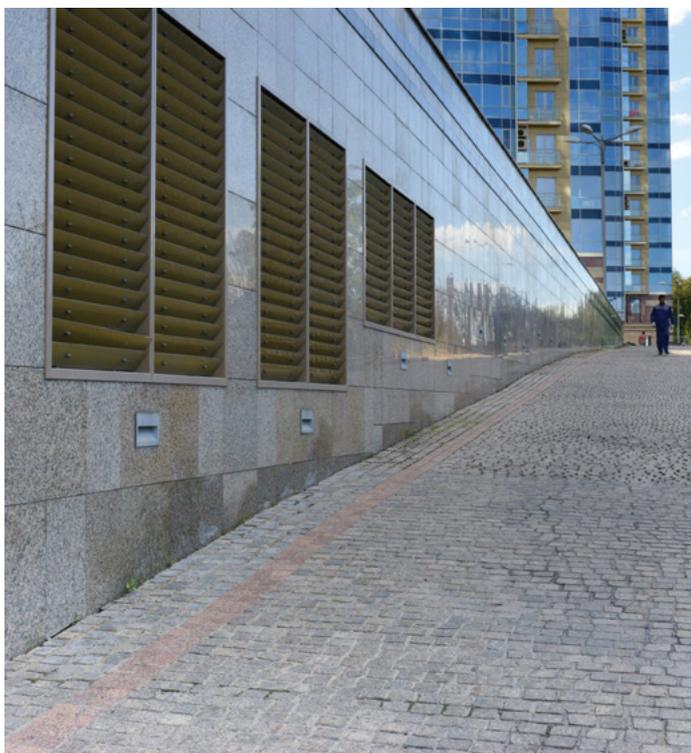
За поддержанием их работоспособности следит наша инженерная служба, во главе с Павлом Минеевым, который рассказал RivieraLife о наиболее значимых работах, проведенных в октябре:

«В одном из годовых отчетов наш отдел назвали «бойцами невидимого фронта» и отчасти это действительно так.

Большую часть работы нашей службы не видно, так как все функционирует в штатном режиме. Хотя начало отопительного сезона или консервацию реки и фонтанов, конечно, сложно было не заметить.

Надеюсь, что жители комплекса обратили внимание и на замену стекол входных групп (Корпус «А» - примечание редактора). А также мы провели плановое укрепление балконных конструкций.

В октябре мы восстановили фрагменты мрамора на стилобате и корпусах.



И установили дорожное зеркало на выезде из паркинга.

На прошлой неделе мы завершили работы по замене светильников на территории комплекса, о которых нас просили многие собственники и, в первую очередь, родители маленьких детей.

Теперь освещение детской и спортивной площадок, а также в целом территории «Кутузовской Ривьеры» стало гораздо ярче.

Оборотной стороной медали стала экономия средств собственников за электроэнергию, так как лампы установили энергосберегающие.

Более того, полная замена ламп, поставленных в свое время застройщиком, позволит производить замену светильников не чаще, чем раз в пять лет. Ранее частичную замену мы делали каждые шесть месяцев, так как качество ламп оставляло желать лучшего. А это значит, что и специальное оборудование для монтажа на двенадцатиметровой высоте мы будем заказывать гораздо реже».



## БУХГАЛТЕРИЯ ПРОДОЛЖАЕТ «БОРОТЬСЯ» С ДОЛЖНИКАМИ

Как ни прискорбно осознавать, но не все собственники нашего комплекса отличаются сознательностью в вопросах своевременной оплаты счетов за услуги.

Так, в настоящее время получены из суда и переданы в службу судебных приставов исполнительные листы на взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Общая сумма исполнительных листов превышает 400 000 рублей.

Общая сумма задолженности жильцов перед ТСЖ превышает 40 миллионов рублей...

## ОДИН ДЕНЬ ИЗ ЖИЗНИ ТСЖ «КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА»

Штат нашего ТСЖ очень большой. По количеству сотрудников мы входим в пятерку крупнейших товариществ по Москве. Порой это вызывает у многих собственников вопросы: с чем связано такой «раздутый» штат? Почему мы должны содержать целую «армию» дворников, горничных и слесарей?

RivieraLife провела собственное расследование и выяснила, чем же занимаются в течение рабочего дня многочисленные сотрудники ТСЖ.

В пятницу, 12 октября вместе с фотографом мы «подсматривали» за работающим персоналом.

### Труженики двора

Осень и ветер ни на минуту не давали скучать дворникам, щедро осыпая газоны и дорожки опавшей листвой.



Тюки с опавшими листьями впечатляли. Хотя лиственных деревьев на территории комплекса не так уж много.



А рядом с «борцами» за чистые газоны трудились их коллеги в специальных костюмах, вооружившись щетками и керхером. Процесс мытья реки, как оказалось, занимает ни один час.



Не могли мы пройти мимо и посадки луковичных. Чтобы в мае жители комплекса могли любоваться роскошными сортами тюльпанами, горничные старательно высаживали в холодную землю луковицы на клумбах. Точное число нам так и не сообщили, но очевидно, что число растений измеряется сотнями.



Входные группы – лицо комплекса. Поэтому их еженедельно моют с помощью специальных машин.



## ФЕИ ЛИФТОВ И ХОЛЛОВ

Холлы «Кутузовской Ривьеры» – прекрасная работа дизайнеров, сочетающая стекло, зеркала и мрамор. Но с практической точки зрения – это ужас для наших горничных. Ежедневно, включая выходные, они моют, чистят, придают блеск полу и стенам. Мы посчитали, что суммарная площадь всех холлов в «Кутузовской Ривьере» составляет около 30 тысяч квадратных метров. Т.е. каждую неделю горничные отмывают более 200 тысяч квадратных метров только пола!



Отдельный вопрос – чистые лифты. Для поддержания их в идеальном состоянии ежедневно трудятся наши подрядчики. Сияющие зеркала и пол – результат их кропотливой работы.

## ПОД ЗЕМЛЕЙ ТОЖЕ КИПИТ РАБОТА!

Для удобства жителей, в комплексе ежедневно работает погрузчик. В среднем за день он делает не менее 20 рейсов. И в день X он также не простаивал без дела.



Отдельно нужно сказать про работу нашего центрально-теплого пункта (ЦТП), который ни на минуту не остается без присмотра ответственных лиц. ЦТП «Кутузовской Ривьеры» является крупнейшим в Восточной Европе и требует ежедневного поддержания своей работы высококвалифицированными кадрами.



Продолжение следует...

# fotohistory

Компания Foto History  
создает индивидуальную историю  
в фотографиях о Вас и для Вас.  
+7 495 641 61 37 / info@fotohistory.ru  
<http://fotohistory.ru>

## Фотоагентство Foto History предлагает Вам фотосъемку в различных направлениях:

### ■ Event направление – репортажная съемка:

Fashion, Светская хроника, Клубные мероприятия, Корпоративные мероприятия;

### ■ Рекламное направление:

Архитектура, фотосъемка объектов недвижимости, Интерьерная съемка, Предметная съемка, Фотосъемка для журналов, буклетов, каталогов;

### ■ Частное направление:

Портфолио, Свадебные фотографии, Семейная фотография Детская фотография, Love Story, Частные праздники.



+7 (495) 641 61 37 info@fotohistory.ru fotohistory.ru

## АНДРЕЙ МОНАХОВ: АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ – ЗАЩИТА НАШИХ ИНВЕСТИЦИЙ

RivieraLife запускает новую рубрику: Интервью номера. Мы уверены, что собственникам помещений, жителям комплекса, Правлению и сотрудникам ТСЖ есть, что рассказать нашим читателям. Мы открыты для диалога и рады представить первого героя интервью. Это Андрей Монахов, который уже 3 года живет в «Кутузовской Ривьере», на его глазах происходило создание ТСЖ и работа управляющих компаний, а его колоссальный опыт в вопросах управления бизнесом и консалтинге позволяет нам присвоить Андрею статус эксперта и запросить у него оценку работы Правления ТСЖ.

- Андрей, а почему при выборе нового жилья Ваш выбор остановился именно на «Кутузовской Ривьере»? Что стало решающим фактором, который развеял последние сомнения.

- Выбор на самом деле был не таким уж и широким, потому что комплексов в Москве, соответствующих премиальному классу, не так уж много. Во-первых, подкупила транспортная доступность. Удобно, что центр рядом. Во-вторых, покорила тишина в самом дворе комплекса, отсутствие московского шума и суеты. А самым главным хуком стал воздух. Когда на первом осмотре квартиры я открыл окно, то был удивлен, почувствовав запах озона, словно мы находились далеко за городом, а не в центре мегаполиса.

- Мы знаем, что Вы занимаете активную позицию в управлении комплексом: посещаете собрания собственников, принимаете участие в голосовании, периодически заходите в офис ТСЖ и узнаете новости. Почему Вы этим занимаетесь? Неужели рабочий график позволяет находить время и на это?

- У меня, как и у любого современного человека, свободного времени не так уж много. Но я убежден, что управление нашим общим имуществом – это важный аспект сохранения и приумножения инвестиций, сделанных при покупке квартиры в комплексе. Я знаю плачевный пример, когда люди покупали недвижимость в элитных комплексах, безграмотное, недальновидное управление которыми, привело к снижению их уровня до бизнес-класса, падению спроса и, соответственно, стоимости их квартиры. Ярким примером являются небезызвестные «Золотые ключи-2». Управляющая компания не занималась развитием комплекса, ее руководство интересовало исключительно вопросы личного обогащения и результат не заставил себя долго ждать. Вы хотите приобрести квартиру в «Золотых ключах-2», где все валится и рушится? Я точно не хочу. Мне нравится, как ведется управление нашим комплексом, как своевременно проводятся ремонтные работы, как облагораживается территория. Пока наш комплекс процветает, можно быть спокойным за свои инвестиции и быть уверенным, что цена на мою квартиру будет только расти год от года.

- А какие наиболее значимые вопросы, которые



### Справка RivieraLife:

Андрей Монахов, собственник недвижимости в ЖК «Кутузовская Ривьера».

Психолог, член ОППЛ (Общероссийская профессиональная психотерапевтическая лига), Директор Центра системного развития бизнеса.

Увлечения: хоккей (мастер спорта), вице-чемпион мира по зимнему плаванию.

решило Правление ТСЖ, вы помните?

- Так сразу сказать не могу. Наверное, потому, что все отлажено, систематизировано и хорошо работает. Я помню наш комплекс три года назад. Мне действительно есть с чем сравнивать. Сейчас все по-другому. Наконец, в «Кутузовской Ривьере» появились люди, которым удалось навести порядок. Мне приятно осознавать, что если определенные желания собственника противоречат интересам большинства и комплекса в целом, то наше Правление не идет на уступки и нарушение общепринятых правил. Только так, без исключений и поблажек можно поддерживать порядок и сохранить статус элитного комплекса, не превращаясь в «коммунальную квартиру», где можно ставить свои вещи на чужом парковочном месте, разгуливать по территории без пропуска, вывешивать баннеры на фасаде...

- А какие пожелания у Вас есть в адрес Правления? Что можно улучшить в их работе, может быть есть вопросы, которые недостаточно проработаны с их стороны?

- Думаю, что не буду оригинальным, если скажу что хотелось бы решить проблему с лифтами. С наступлением холодов скорость их работы опять будет желать лучшего.

Также хотелось бы активизировать работу ТСЖ по борьбе с должниками. Мне, как аккуратному плательщику, не совсем понятно, почему я оплачиваю коммунальные услуги должников, в полку которых потихоньку пополняется.

Еще мне кажется, что необходимо поставить вопрос о многочисленных велосипедах и детских машинках на первых этажах в корпусах. Такое ощущение, складывается, что у нас живет цыганский табор или будущая олимпийская сборная по велотреку. У каждого из нас есть достаточно места для хранения велосипедов на своем этаже, в своей квартире. К примеру, мои - замечательно помещаются в гардеробе, не занимая места в общих холлах.

И вопрос на перспективу: предлагаю проводить регулярные круглые столы на базе нашего ТСЖ для управляющих компаний элитных жилых комплексов по обмену опытом. Мне кажется это очень интересным и перспективным начинанием. Опять же, данные мероприятия повысят узнаваемость комплекса, подчеркнут его статусность, а соответственно и на стоимости квадратных метров отобразится положительно.

- Последний вопрос касается, конечно, внешних коммуникаций. А как, на ваш взгляд, осуществляются

## **Продолжение. Начало на стр. 7**

внутренние? Достаточно ли информированы жители о происходящих событиях комплекса?

*- В данном направлении мы все видим положительные изменения. Наконец-то стала выходить ежемесячная газета, подводящая итоги месяца. Очень радуется, что мы можем ознакомиться с выполненными работами, не дожидаясь годового отчета. ТСЖ обновляет сайт. Прошу учесть мое пожелание, да и большинства собственников, писать на нем информацию простым и доступным языком. Я помню несколько раз перечитывал новость по ФОКу... Понял, конечно, о чем речь, но не сразу. Не все жители комплекса дипломированные юристы, прошу об этом не забывать.*

*А в целом, я доволен открытостью и доступностью информации. Молодцы, так держать!*

## **ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРОПУСКОВ СОТРУДНИКОВ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

В период с 15 ноября по 15 декабря будет происходить плановое переоформление пропусков сотрудников всех подрядных организаций, работающих на территории комплекса «Кутузовская Ривьера».

Переоформление пропусков будет проходить в клиентском отделе ТСЖ в рабочем порядке с 9.00 до 18.00 по будням. Данная услуга будет оказана бесплатно.

Пропуска, не прошедшие переоформление в указанный срок, будут заблокированы.

## **КОЛЯСКИ И ВЕЛОСИПЕДЫ ЗАТРУДНЯЮТ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

С 1 ноября ТСЖ будет производить ремонтные работы эвакуационных (пожарных) выходов на первых и минус первых этажах всех корпусов ЖК «Кутузовская Ривьера».

Ввиду чего администрация ТСЖ обращается ко всем жителям комплекса с просьбой освободить все проходы от велосипедов, колясок и игрушек в срок до 1 ноября 2012 года и хранить их на своем этаже до завершения работ, чтобы не затруднять проведение ремонта.

## **ВОПРОС - ОТВЕТ**

### **ВОПРОС?**

Поясните, пожалуйста, какой правовой статус участка земли при выезде из подземной парковки под корпусом Б? В настоящий момент там стоят указатели «Мойка». При этом у жильцов комплекса нет мест для гостевой парковки.

### **ОТВЕТ**

Земельные участки под ЖК «Кутузовская Ривьера», отведенные под строительство жилого комплекса застройщику - ООО «Мойнт», до настоящего времени находятся в его владении согласно договорам аренды с Правительством Москвы.

ТСЖ обращалось в Правительство Москвы для переоформления договоров, однако этот вопрос не может быть решен до завершения межевания квартала, которое, по сведениям Правления, намечено на 20 декабря 2012 года.

После завершения процесса межевания квартала Правление незамедлительно будет ходатайствовать об оформлении земельного участка в общую долевую собственность домовладельцев, а дальнейшее использование территории будет определять общее собрание собственников.

В ближайшее время Префектурой ЗАО рассматривается вопрос демонтажа существующего газона (территориально прилегает к офису продаж), с последующим обустройством парковочных мест на всей прилегающей площади.

### **ВОПРОС?**

В моей квартире очень тепло даже зимой, поэтому мы сняли батареи и нам нужно провести перерасчет за отопление в 2012 году.

### **ОТВЕТ**

Собственники квартиры не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией.

А в соответствии с действующим законодательством, корректировка стоимости коммунальных услуг возможна лишь в случае оказания услуг ненадлежащего качества.

Соответственно, правовые основания для корректировки стоимости услуги отопления отсутствуют.

Напоминаем Вам, что неиспользование собственником услуги отопления путем демонтажа обогревающих элементов запрещено законодательством, так как подвергает риску разрушения имущество других собственников, расположенных в доме.