

УТВЕРЖДЁН

Решением годового общего собрания членов ТСЖ «Аксиома» (Протокол от 15.03.2017)

Председатель правления ТСЖ «Аксиома»


К.Н. Багаев



**Годовой отчет
о деятельности правления ТСЖ «Аксиома»
за 2016 год**

Содержание

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Аксиома» (ТСЖ).
2. Заключение ТСЖ «Аксиома» договоров в 2016 году.
3. Работы, выполненные ТСЖ «Аксиома» в 2016 году.
4. Затраты, произведенные за счет средств резервного фонда собственников помещений Дома.
5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома.
6. Мероприятия по энергосбережению.
7. Работа ТСЖ «Аксиома» с должниками по оплате коммунальных платежей.
8. Заседания правления ТСЖ «Аксиома», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Аксиома».
9. Планы ТСЖ «Аксиома» на 2017 год.

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Аксиома»

В 2016 г. кадровый состав сотрудников ТСЖ «Аксиома» не изменился.

За 2016 год в ТСЖ «Аксиома» был издан 31 приказ, связанный с предоставлением очередных отпусков, доплатами за выполнение дополнительных работ на время отпуска, обеспечение безопасности и охраны труда по эксплуатации Дома, дежурства специалистов в праздничные дни.

2. Заключение ТСЖ «Аксиома» договоров в 2016 году

В 2016 году значительная часть договоров была перезаключена с теми же лицами, которые осуществляли работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в 2015 году.

Договор на техническое обслуживание Дома был перезаключён с ООО «МАТОРИН-УЖН» на условиях и по тарифам 2015 года.

По технической эксплуатации лифтов Дома ТСЖ «Аксиома» был перезаключён договор с ООО «ИНТЕРЛИФТ» на условиях и по тарифам 2015 года.

В 2016 г. услуги по охране территории Дома оказывало ООО «ЧОО «Глобэл Секьюритис», с которыми заключён Договор на оказание охранных услуг от 28.11.2012. Дополнительно ООО «ЧОО «Глобэл Секьюритис» выполняет техническую работу по изготовлению электронных пропусков, договор продлен на новый период на условиях 2015 г. (без изменения стоимости услуг). Все

проблемные вопросы в работе ООО «ЧОО «Глобэл Секьюритис» решались оперативно в рабочем порядке.

В 2016 году услугу по уборке территории Дома (механизированная уборка, вывоз снега со стилобата, одна единица дворника) предоставляло ГБУ «Жилищник района Раменки» за счет бюджета города Москвы.

Для улучшения качества содержания придомовой территории в штате ТСЖ «Аксиома» была предусмотрена должность дворника, который выполняет следующие дополнительные работы: покраска металлического ограждения придомовой территории, других металлических конструкций дома, малых игровых детских форм, скамеек, пожарная разметка на стилобате, разметка переходов на придомовой территории, покраска бордюров, восстановление красочного покрытия знаков движения в паркинге, восстановление красочного покрытия разделительного бордюра въезда/выезда в паркинге, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, сезонный уход за растениями на придомовой территории.

Опыт 2016 г. показал, что данное решение было полностью оправдано в связи с ограниченным перечнем работ, выполняемых ГБУ «Жилищник района Раменки»

Наиболее значимые договоры, заключенные ТСЖ в 2016 году:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
19.02.2016	б/н	ООО «Основа Бизнеса»	Об информационно-технологическом сопровождении системы 1С
10.03.2016	б/н	ИП Клочков	Проверка коллективных приборов учета воды
17.03.2016	б/н	ООО «Тиражные решения 1С – Рарус»	Создание сайта ТСЖ «Аксиома»
21.04.2016	б/н	ООО «Атлант»	Испытание металлических ограждений кровли
21.04.2016	б/н	ООО «Атлант»	Испытание металлических ограждений кровли
25.04.2016	б/н	ООО "Инженерный центр «ПрофЭнергия»	Испытания электроустановки
01.08.2016	б/н	Горбачев Олег Владимирович	Локальный ремонт мест общего пользования
01.09.2016	ГБ-49/2016	ООО КСГ «ГидроБарьер»	Гидроизоляция лифтового приямка
31.08.2016	01-07/05-2016УЖН	ООО «МАТОРИН-УЖН»	Техническая эксплуатация инженерных систем
25.10.2016	104-16	ООО «Линия Комфорта»	Ремонт входной группы с прилифтовым холлом первого этажа МКД
01.11.2016	105-16	ООО «Линия Комфорта»	Ремонт подсобных помещений
11.11.2016	27-10-16АК	ООО «АлКомплекс»	Изготовление и установка алюминиевой двери с автоматическим приводом
17.11.2016	1117	ООО "Велеск-М"	Изготовление и монтаж перил
24.11.2016	18620	НОУ "ЦДПО Тушинский учебный комбинат"	Обучение по электробезопасности
27.11.2016	б/н	НОУ «ЦДПО Тушинский учебный комбинат	Техническое освидетельствование четырех лифтов Дома

29.11.2016	б/н	НОЧУ ДПО "АВТОДОР"	Обучение по охране труда
30.12.2016	273	ООО «Экопласт»	Вывоз отходов ТБО, КГМ

3. Работы, выполненные ТСЖ «Аксиома» в 2016 году

В 2016 г. ТСЖ реализовывало план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный годовым общим собранием членов ТСЖ.

Кроме того, ТСЖ выполнило следующие работы:

1. Ремонт входной группы и прилифтового холла первого этажа.
2. Локальный ремонт мест общего пользования Дома:
 - устранение наружных дефектов на входной лестнице (малярные работы);
 - ремонт фасада (малярные работы) у входа в нежилые помещения XIV, XV, XVI;
 - ремонт облицовочной керамической плитки фасада пристройки (нежилого помещения XVI);
 - ремонт протечки после аварии на техническом 25 этаже, 24 этаже, 16 этаже, пожарный выход из паркинга.
3. Выполнена установка автоматических дверей на первом этаже Дома, что способствовало улучшению работы лифтов.
4. Приобретены две дополнительные скамейки для установки в тени около детской площадки, цветочница (термо-чаша).
5. Произведена замена пришедшей в непригодность двери (стеклопакета) на посту охраны №1.
6. Обустроено техническое помещение для уборщиц (набор воды и слив в помещении без выхода на улицу).
7. Обустроено техническое помещение для хранения технических запасов и архива ТСЖ «Аксиома».
8. Выполнена гидроизоляция лифтового приямка.
9. Выполнен замер сопротивления изоляции общедомовых электрических коммуникаций (периодичность 1 раз в три года).
10. Разработан сайт ТСЖ "Аксиома".
11. Подготовка и участие в плановой проверке Дома органами Ростехнадзора. По результатам проверки Ростехнадзор выдал предписание об устранении недостатков, которые в основном относились к вопросу ведения документации эксплуатирующей организацией (ООО «МАТОРИН-УЖН»). (Выявленные недостатки устранены в срок, установленный в предписании).
Кроме того, на ТСЖ был наложен административный штраф в размере 20 000 рублей, который был удержан с ООО «МАТОРИН-УЖН» как лица, непосредственно ответственного за нарушение.
12. Подготовка и участие в плановой проверке Дома органами МЧС России по г. Москве. По результатам проверки было выдано предписание об устранении

недостатков, которые были связаны с нарушением параметров работы инженерных систем Дома. (Работу по устранению выявленных недостатков в настоящее время ведет ООО «МАТОРИН-УЖН»).

За нарушение параметров работы инженерных систем на ТСЖ был наложен административный штраф в размере 15 000 рублей, который был частично удержан с ООО «МАТОРИН-УЖН», ответственного за эксплуатацию данных систем.

Кроме того, за нарушение требований пожарной безопасности в подземной автостоянке (захламление машиномест №№ 62, 97, 111, 123, 124, 134, 136, 154, 162, 172, 177, 180, 188,) на председателя правления ТСЖ был наложен административный штраф в размере 6 000 рублей.

Требуется повысить контроль за пожарной безопасностью (захламлением) в местах общего пользования дома (приквартирные коридоры, коридор выхода на пожарную лестницу, машиноместа в паркинге.

13. Осмотры общедомовых инженерных систем, расположенных в квартирах Дома, с целью проверки их технического и санитарного состояния, о чем составлялись соответствующие акты.

4. Затраты, произведенные за счет средств резервного фонда собственников помещений Дома.

№ п/п	Наименование затрат	Сумма, руб.
1	Гидроизоляция лифтового приямка	47 388,00
2	Алюминиевые двери с автоматическим приводом (входная группа первого этажа Дома)	141 760,00
3	Пандусное ограждение (перила)	13 660,00
	ВСЕГО	202 808,00

Затраты, произведенные за счет средств резервного фонда ТСЖ «Аксиома».

№ п/п	Наименование затрат	Сумма, руб.
1	Замер сопротивления изоляции общедомовых электрических коммуникаций	58 130,00
2	Разработка сайта ТСЖ «Аксиома»	31 170,00
3	Ремонт помещений общего пользования первого этажа дома	601 760,25
4	Упрощенный налог на доходы в 2016г.	154 000
	Всего	845 060,25

5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома

В 2016 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ правление ТСЖ обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации, ТСЖ и ремонтных бригад, осуществляло контроль выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

По состоянию на 31.12.2016 в Доме:

- выполнены ремонтные работы в **112** квартирах и в **11** нежилых помещениях;
- производятся ремонтные работы в **3** квартирах;
- не начаты ремонтные работы в **6** квартирах и в **1** нежилых помещениях.

При этом:

- подключены по постоянной схеме электроснабжения **99** квартиры;
- подключены по постоянной схеме электроснабжения и переданы на самостоятельный учет электроэнергии **8** нежилых помещений;
- подключены по временной схеме электроснабжения **22** квартиры (в том числе **18** квартир с выполненными ремонтными работами) и **4** нежилых помещений.

В процессе проведения ремонтных работ в значительной части квартир была отключена пожарная сигнализация. Это обстоятельство влияет на исправность системы пожарной сигнализации целого этажа и создаёт угрозу безопасности жителей. ТСЖ направляет уведомления о необходимости восстановления отключённых элементов пожарной сигнализации.

По состоянию на 31.12.2016 пожарная сигнализация:

- находится в работоспособном состоянии в **92** квартирах;
- находится в отключённом состоянии в **29** квартирах.

Игнорирование уведомлений ТСЖ создаёт риск наложения штрафных санкций не только на собственников соответствующих помещений, но и на ТСЖ (при этом штраф в отношении юридических лиц составляет до 200 000 рублей), что может крайне негативно сказаться на финансовом положении ТСЖ.

6. Мероприятия по энергосбережению

В 2016 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды), сводная информация о потреблении коммунальных ресурсов размещалась на информационных стендах в лифтовых холлах первого и второго этажей Дома и сайте ТСЖ «Аксиома» www.aksioma-dom.ru.

Приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет устанавливать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

В результате замены светильников на энергосберегающие в местах общего пользования, на пожарной лестнице установлены светильники с датчиками движения в 2015г.) *экономия по сравнению с 2015г. составила 25 074 кВт / 39 243,25 руб.*

В процессе строительства Дома во всех квартирах были установлены приборы учёта воды, однако до настоящего времени не все собственники помещений обеспечили ввод счётчиков в эксплуатацию.

При этом согласно части 5 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

собственники помещений в многоквартирных домах обязаны до 01 июля 2012 года обеспечить оснащение принадлежащих им помещений индивидуальными приборами учета используемой воды, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

В течение 2016 года силами ТСЖ введены в эксплуатацию приборы учёта воды в **10** квартирах.

В течение 2016 года истекли **сроки поверки приборов учета горячей воды в 19 квартирах**. Согласно нормам жилищного законодательства, после истечения межповерочного интервала начисление платы за воду осуществляется по нормативам потребления и показаниям общедомового прибора учета.

По состоянию на 31.12.2016 в Доме:

- введены в эксплуатацию приборы учета воды в **83** квартирах и в **10** нежилых помещениях;
- не введены в эксплуатацию приборы учета воды в **38** квартирах и в **1** нежилом помещении.

В 2016 г. собственники **10 квартир в течение шести месяцев не подавали в ТСЖ показания приборов учета воды**, в связи с чем начисления платы за водопотребление в данных помещениях производились по общедомовому прибору учета воды.

В 2016 г. 11 собственников квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму 152 174,95 руб.

7. Работа ТСЖ «Аксиома» с должниками по оплате коммунальных платежей

В 2016 году продолжалась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей:

- начисление пени (**76 958 руб.**) согласно жилищному законодательству России за нарушение сроков оплаты коммунальных платежей (**в 2015г. – 82 622,59 руб.**);
- взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке в случае наличия задолженности за период более трёх месяцев.

Применение вышеназванных мер было вызвано тем обстоятельством, что довольно большая часть собственников помещений Дома оплачивает коммунальные платежи со значительной задержкой. При этом у ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями существуют обязательства, нарушение которых может оказать сильное негативное влияние на эксплуатацию дома. На погашение возникающего дефицита платежей ежемесячно направляется до половины накопленного резервного фонда ТСЖ.

В частности, регулярно на 3-5 месяцев задерживают оплату коммунальных платежей собственники следующих помещений:

- квартиры: **8, 9, 11, 22, 27, 28, 35, 58, 77, 88, 99, 100, 103, 105, 107, 115**
- нежилое помещение: **XV (детское дошкольное учреждение).**

С указанными собственниками постоянно ведется работа по напоминанию о задолженности по телефону, SMS-уведомлениями и почтовыми уведомлениями.

Кроме того, вышеуказанным собственникам было предложено производить авансовую оплату коммунальных платежей, однако результатов данное предложение не принесло.

В 2016 г. состоялось два судебных процесса по вопросам взыскания задолженности по оплате коммунальных платежей:

кв. № 9 – до вынесения решения было достигнуто соглашение сторон о погашении образовавшейся задолженности;

кв. № 88 - исковые требования ТСЖ были удовлетворены в полном объеме, исполнительный лист передан в Федеральную службу судебных приставов.

По состоянию на 01.01.2017 общий размер задолженности собственников (с учетом декабря 2016 г.) составила 1 822 525,03 руб. (в 2015г. 2 103 267,95 руб.)

В целом наблюдается тенденция на сокращение количества должников, однако представляется, что в 2017 году проблема нарушения сроков оплаты коммунальных платежей собственниками помещений останется актуальной.

Кроме того, на 01.01.2017 просроченная задолженность собственников помещений по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества (оплата на специальный счёт ТСЖ «Аксиома») составила 181 217,09 рублей (в 2015г. – 265 519,57 рублей).

8. Заседания правления ТСЖ «Аксиома», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Аксиома»

В 2016 году было проведено **четыре** заседания правления ТСЖ, на которых производилась оценка деятельности персонала ТСЖ, производилось согласование договоров ТСЖ, рассматривались заявления и жалобы собственников помещений Дома, а также прочие вопросы хозяйственной деятельности ТСЖ, внутреннего порядка.

Значительная часть обращений собственников помещений к правлению ТСЖ в соответствии с жилищным законодательством России относилась к ведению общего собрания собственников помещений, при этом роль правления ТСЖ сводилась к включению таких вопросов в повестку соответствующего собрания.

В марте 2016 г. в форме очно-заочного голосования были проведены годовое общее собрание собственников помещений Дома и годовое общее собрание членов ТСЖ, на которых обсуждались вопросы эксплуатации Дома и деятельности ТСЖ в 2016 г.

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений при проведении общих собраний затрудняет рассмотрение вопросов, решение по которым в соответствии с жилищным законодательством России принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

9. Планы ТСЖ «Аксиома» на 2017 год

Основные направления действий ТСЖ на 2017 год:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома;

- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2017 году;
- поиск вариантов снижения расходов на содержание и ремонт Дома;
- организация системы контроля разработки и реализации проектов электроснабжения квартир Дома;
- работа по сбору коммунальных платежей;
- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом, исполнение Правил проживания в Доме;
- организация работы личного кабинета собственников помещений на сайте ТСЖ www.aksioma-dom.ru

Председатель правления ТСЖ «Аксиома» К.Н. Багаев

30.01.2017