

УТВЕРЖДЁН

Решением годового общего
собрания членов ТСЖ «Аксиома»
(Протокол от 16.03.2018)

Председатель правления
ТСЖ «Аксиома»



К.Н. Багаев

**Годовой отчет
о деятельности правления ТСЖ «Аксиома»
за 2017 год**

Содержание

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Аксиома» (ТСЖ).
2. Заключение ТСЖ «Аксиома» договоров в 2017 году.
3. Работы, выполненные ТСЖ «Аксиома» в 2017 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. Финансовая информация ТСЖ «Аксиома».
9. Заседания правления ТСЖ «Аксиома», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Аксиома».
10. Планы ТСЖ «Аксиома» на 2018 год.

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Аксиома»

В 2017 г. кадровый состав сотрудников ТСЖ «Аксиома» не изменился.

За 2017 год в ТСЖ «Аксиома» было издано 20 приказов, связанных 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.

С апреля 2017 г. работникам ТСЖ «Аксиома» на 5 % была увеличена заработная плата.

2. Заключение ТСЖ «Аксиома» договоров в 2017 году

В 2017 году значительная часть договоров была перезаключена с теми же лицами, которые осуществляли работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в 2016 году.

Договор на техническое обслуживание Дома был перезаключён с ООО «МАТОРИН-УЖН» с увеличением стоимости услуг с 01.09.2017г. на 6 % (повышение было запланировано в смете ТСЖ «Аксиома» на 2017 г.). При этом в стоимость услуг была дополнительно включена поверка манометров, входящих в состав общего имущества Дома.

По технической эксплуатации лифтов Дома ТСЖ «Аксиома» был перезаключён договор с ООО «ИНТЕРЛИФТ» на условиях и по тарифам 2016 года.

В 2017 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 2016 г. (без изменения стоимости услуг). Все проблемные вопросы в работе ООО «ЧОО «Глобэл Секьюритис» решались оперативно в рабочем порядке.

В 2017 году услугу по уборке территории Дома (механизированная уборка, реагенты, 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» 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, подкормка и восстановление газонов, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, сезонный уход за растениями на придомовой территории.

Данное решение было полностью оправдано в связи с ограниченным перечнем работ, выполняемых ГБУ «Жилищник района Раменки»

Наиболее значимые договоры, заключенные ТСЖ в 2017 году:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
23.01.2017	W3/292	ООО «Тиражные решения 1С-Рарус»	О размещении сайта на арендуемом у хостинг-провайдера интернет-сервере
15.03.2017	0116т/1 278	ООО «Тиражные решения 1С-Рарус»	Лицензионный договор для Программы для ЭВМ
19.03.2017	A-04-17	ИП Гуманюк В.В.	Услуги по демонтажу-монтажу оборудования узла учета тепловой энергии (для поверочных и ремонтных работ)
16.03.2017	012/160317/032	ООО «Формула ИТ»	Приобретение программы ЭВМ для 1С-Контрагент на 12 мес.
31.03.2017	MR-55124587	ООО «МегаФон»	Оказание услуг связи
18.04.2017	47/25ЛМ	ООО «Тепловая Компания»	Промывка шести теплообменников в ИТП
03.05.2017	M2016/001	ООО «Смарт Сэйфти»	Заделка огнеупорной монтажной пеной шахт дымоудаления в Доме
12.05.2017	12/05/17	ООО «Группа компаний ЖКХ Ресурс»	Поверка манометров (75 шт.)
15.07.2017	б/н	ООО «Линия Комфорта»	Ремонт лифтового холла второго

			этажа Дома
20.07.2017	КиТ07-20-01	ООО «Камень и Технологии»	Облицовка гранитом лифтовых порталов
25.07.2017	б/н	ООО «Линия Комфорта»	Ремонт помещений мест общего пользования Дома
01.08.2017	б/н	ООО «Маторин-Инженерные системы»	Ремонт кровли Дома
24.08.2017	240817	ООО «БРИГ-Сервис»	Замена электрических приводов въездных ворот в паркинг Дома
31.08.2017	01-07/02-2017 УЖН	ООО «МАТОРИН-УЖН»	Инженерно-техническое обслуживание Дома
06.10.2017	б/н	Семин Ю.В.	Монтаж слаботочных систем на территории Дома
27.10.2017	б/н	Кузнецов А.В.	Профилактические работы по наружному освещению
08.11.2017	369/ТО	ООО «ИНТЕРЛИФТ»	Техническое обслуживание лифтов
23.11.2017	1	ООО «НИИЦ «ЭКСПЕРТ»	Техническое освидетельствование лифтов Дома
17.11.2017	16625	НОУ «ЦДПО Тушинский учебный комбинат»	Курс по профессиональному подтверждению знаний
18.12.2017	б/н	АО «Страховая компания «ПАРИ»	Страхование гражданской ответственности владельца лифтов

3. Работы, выполненные ТСЖ «Аксиома» в 2017 году

В 2017 г. ТСЖ реализовывало план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный годовым общим собранием членов ТСЖ.

На основании годового плана был составлен ежемесячный план выполнения работ по инженерного-техническому обслуживанию общего имущества Дома.

ТСЖ осуществляло контроль выполнения работ и их документальное оформление.

В июне-июле 2017 г. ТСЖ был выполнен комплекс работ по подготовке Дома к эксплуатации в осенне-зимний период (с участием органов власти города Москвы).

Кроме того, ТСЖ выполнило следующие работы:

1. Ремонт лифтового холла второго этажа Дом.
2. Плановая замена керамической плитки на стилобатной части у входа в Дом (перед входом на пожарную лестницу).
3. Замена пришедших в непригодность водостоков у входа в Дом (первый этаж).
4. Замена двух контейнеров под бытовой мусор.
5. Локальный ремонт мест общего пользования Дома:
 - ремонт участка гидроизоляции на стилобате над нежилым помещением XXII (салон красоты);
 - ремонт участка кровли возле вентиляционной шахты;
 - ремонт керамической плитки: на фасаде возле нежилых помещений XVI, XXV, на крыльце нежилого помещения III, на пандусе стилобата, на

декоративном пандусе возле шлагбаума № 2 на первом этаже Дома, на пожарных балконах 7, 9, 19, 20, 21, 22, 24 этажей,

– заполнение водостойкой и морозостойкой затиркой межплиточных швов на всех пожарных балконах.

6. Ремонт шахты дымоудаления в Доме.
7. Гидропневматическая промывка системы ГВС зон №№ 1, 2 Дома.
8. Гидропневматическая промывка теплообменников индивидуального теплового пункта Дома с применением химических реагентов.
9. Замена автоматики электропривода для въездных/выездных ворот паркинга Дома.
10. Комплексные работы по благоустройству придомовой территории: подкормка и восстановление газона, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, покраска бортовых камней, скамеек, малых форм на детской площадке, металлических ограждений, обновление дорожной разметки, разметки на стоянке спецтехники и на гостевых стоянках.
11. Осмотры общедомовых инженерных систем, расположенных в квартирах Дома, с целью проверки их технического и санитарного состояния, фиксация результатов осмотра в соответствующих актах.

В декабре 2017г. паспортная работа ТСЖ «Аксиома» для удобства жителей Дома была передана в МФЦ района Раменки (ГБУ МФЦ города Москвы), расположенный по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, д.31, корп.1. Специалисты паспортного стола принимают посетителей ежедневно (режим работы – 08.00-20.00).

С начала 2017 года в ТСЖ стали поступать жалобы жителей Дома на появление ржавчины в горячей воде, в связи с чем значительную часть года ТСЖ проводило работы по улучшению качества горячей воды в квартирах Дома.

Для определения причины ухудшения качества горячей воды были проведены следующие мероприятия:

- лабораторные исследования качества воды, поступающей в Дом – анализы были выполнены Аналитическим центром МГУ им. М.В. Ломоносова, АО «Мосводоканал» и Управлением Роспотребнадзора по Москве (результаты анализов размещены на сайте ТСЖ);
- видеоэкспертиза состояния общедомовых лежачков и стояков системы горячего водоснабжения (исполнитель – ООО «МАТОРИН-УЖН»).

В результате исследований было установлено, что основной причиной ухудшения качества горячей воды являются коррозионные отложения на внутренней поверхности трубопроводов горячего водоснабжения.

Для удаления коррозионных отложений из системы горячего водоснабжения Дома:

- проведена гидропневматическая промывка трубопроводов (без применения химических реагентов);
- в индивидуальном тепловом пункте Дома с применением химических реагентов промыты теплообменники горячего водоснабжения.

В 2017 г. одним из наиболее злободневных вопросов являлось нарушение собственниками помещений Дома противопожарных правил – складирование личных вещей на машиноместах в паркинге Дома, а также в местах общего пользования Дома (в приквартирных и переходных коридорах, на прочих путях эвакуации).

Захламление наблюдается в следующих местах Дома:

- на -1 этаже подземной автостоянки на машиноместах №№ 25, 28, 29, 30, 37, 50, 56, 59, 66, 68, 86, 89;
- на -2 этаже подземной автостоянки на машиноместах №№ 97, 100, 101, 104, 105, 108, 109, 111, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 126, 128, 131, 133, 137, 139, 143, 146, 147, 149, 152, 153, 154, 156, 158, 160, 162, 171, 172, 174, 178, 180, 184, 188;
- в приквартирных коридорах и коридорах перехода на пожарный балкон Дома на этажах №№ 24, 20, 19, 18, 14, 13, 11, 10, 6, 5.

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

Необходимо ужесточить контроль исполнения собственниками помещений Дома требований пожарной безопасности.

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

№ п/п	Наименование затрат	Сумма, руб.
1	Ремонт общедомового имущества	188 194,32
2	Замена автоматического электропривода ворот паркинга Marantec STAWC для въездных/выездных ворот паркинга	75 200,00
3	Выполнение работ по заделке швов огнеупорной монтажной пеной шахты дымоудаления в Доме	18 000,00
4	Приобретение и установка зеркала в лифтовом холле второго этажа	49 532,00
5	Оснащение насосной станции дома автономным регистратором давления и температуры	13 550,00
6	Ремонтные работы общедомового имущества (водостоков и фасада возле нежилого помещения №XXII (салон красоты))	52 500,00
	ВСЕГО	396 976,32

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

№ п/п	Наименование затрат	Сумма, руб.
1	Ремонт помещения общего пользования (лифтового холла) второго этажа дома	806 072, 52

2	Замена керамической плитки на стилобатной части у входа в дом (перед входом на пожарную лестницу) 30 кв.м и ремонт декоративного пандуса 10 кв.м, возле шлагбаума № 2 у входа в Дом.	297 665,61
3	Налог, связанный с применением упрощенной системы налогообложения, за 2017 г.	163 182,00
	Всего	1 266 920,13

5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома

В 2017 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 31.12.2017 в Доме:

- выполнены ремонтные работы в **114** квартирах и в **11** нежилых помещениях;
- производятся ремонтные работы в **3** квартирах;
- не начаты ремонтные работы в **4** квартирах и в **1** нежилом помещении.

При этом:

- подключены по постоянной схеме электроснабжения **104** квартиры;
- подключены по постоянной схеме электроснабжения и переданы на самостоятельный учет электроэнергии **9** нежилых помещений;
- подключены по временной схеме электроснабжения **16** квартир (в том числе **13** квартир с выполненными ремонтными работами) и **3** нежилых помещения.

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 31.12.2017 пожарная сигнализация:

- находится в работоспособном состоянии в **94** квартирах;
- находится в отключённом состоянии в **27** 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 2017 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.

Расход электроэнергии на общедомовые нужды в 2017 г. уменьшился на **5 106 кВт*час** (по сравнению с показателями в 2016 г.) за счет датчиков движения, установленных в переходных коридорах на пожарные балконы и на пожарной лестнице дома и паркинга.

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

Общий объём водопотребления помещениями Дома в 2017 г. увеличился на 1 163 куб. м. При этом расход воды на общедомовые нужды вырос на 270 куб. м, что объясняется частыми промывками системы горячего водоснабжения (для улучшения качества горячей воды) и проведением ремонтных работ мест общего пользования Дома.

Стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение и электроснабжение), израсходованных на общедомовые нужды в 2017 г., составила 967 882,13 руб. (4,84 руб./кв. м в месяц) с отоплением 2 008 332,56 (10,05 руб./кв. м в месяц).

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 учёта используемой воды, а также ввод установленных приборов учёта в эксплуатацию.

В течение 2017 года с участием ТСЖ введены в эксплуатацию приборы учёта воды в **10** квартирах.

В течение 2017 года истекли **сроки поверки приборов учёта горячей воды в 15 квартирах**. Согласно нормам жилищного законодательства, после истечения межповерочного интервала начисление платы за воду осуществляется по нормативам потребления и показаниям общедомового прибора учёта.

По состоянию на 31.12.2017 в Доме:

- введены в эксплуатацию приборы учёта воды в **89** квартирах и в **11** нежилых помещениях;
- не введены в эксплуатацию приборы учёта воды в **32** квартирах и в **1** нежилом помещении.

В 2017 г. собственники **8** квартир в течение шести месяцев не подавали в ТСЖ **показания приборов учёта воды**, в связи с чем начисления платы за водопотребление в данных помещениях производились по общедомовому прибору учёта воды.

В 2017 г. 11 собственников квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму 224 697,87 руб.

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

В 2017 году продолжалась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей:

- начисление пени (81 457,71 рубль) согласно жилищному законодательству России за нарушение сроков оплаты коммунальных платежей (в 2016 г. – 76 958 руб.);
- взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке в случае наличия задолженности за период более трёх месяцев.
- обеспечение возможности доступа в паркинг исключительно через пост охраны паркинга.

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: 11, 27, 28, 35, 58, 77, 85, 88, 99, 100, 103, 105, 107, 109, 115
- нежилые помещения: XV (детское дошкольное учреждение), III (салон красоты «Бархат»), XXII (салон красоты «От Кутюр+»).

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 целом наблюдается тенденция на сокращение количества должников, однако представляется, что в 2018 году проблема нарушения сроков оплаты коммунальных платежей собственниками помещений останется актуальной.

8. Финансовая информация ТСЖ «Аксиома»

Показатель	По состоянию на 31.12.2017
Денежные средства на расчетном счете	2 381 256,28
Резервный фонд ТСЖ «Аксиома»	2 169 402,15
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2017 г.) (отсутствует на расчетном счете)	2 031 347,12
Авансы собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг	424 925,91

Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 435 359,23
Денежные средства (взносы на капитальный ремонт) на специальном счете	7 769 803,18
Просроченная задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт (отсутствует на специальном счете)	175 252,16

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

В 2017 году было проведено **восемь** заседания правления ТСЖ, на которых производилась оценка деятельности персонала ТСЖ, производилось согласование договоров ТСЖ, проведение плановых ремонтных работ, 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 компетенции общего собрания собственников помещений, при этом роль правления ТСЖ сводилась к включению таких вопросов в повестку соответствующего собрания.

В марте 2017 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 2017 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.

10. Планы ТСЖ «Аксиома» на 2018 год

В 2018 году правление ТСЖ выносит на обсуждение на годовом общем собрании и годовом общем собрании членов ТСЖ вопросы увеличения расходов, которые обусловлены следующими обстоятельствами:

1) Изменения в работе охраны Дома.

Перед охранной организацией (ООО «ЧОО «Глобэл Секьюритис») правление ТСЖ поставило задачи введения дополнительных обходов территории Дома (в том числе паркинга, мест общего пользования и придомовой территории), более действенного реагирования в экстренных или конфликтных ситуациях, а также улучшения формы одежды сотрудников охраны.

В смете доходов и расходов ТСЖ на 2018 год предусмотрено введение с 01.04.2018 дополнительной 0,5 ставки сотрудника охраны для работы с 20 час. 00 мин. по 08 час. 00 мин.

При этом размер расходов на охрану увеличится на 55 000 рублей в месяц (общая сумма расходов на охрану составит 415 000 рублей в месяц).

2) Увеличение размера расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Дома.

Дом был введен в эксплуатацию в декабре 2009 года. Соответственно, в 2015 году истекли гарантийные сроки устранения застройщиком выявленных недоделок Дома.

При этом конструкции и инженерные системы Дома подвержены естественному износу, в результате чего величина расходов на текущий ремонт общего имущества будет год от года расти.

В 2018 году в смете доходов и расходов ТСЖ заложено увеличение расходов на ремонт общего имущества на 0,50 руб./кв.м в месяц.

3) Увеличение размера платы в резервный фонд собственников помещений.

До 2018 года финансирование расходов, не предусмотренных сметой ТСЖ, осуществлялось из резервного фонда ТСЖ, который в настоящее время сократился до размера (около 2,1 миллиона рублей), позволяющего лишь компенсировать кассовые разрывы, вызванные несвоевременной оплатой жилищно-коммунальных услуг собственниками помещений Дома.

Таким образом, все работы, необходимость которых не предусмотрена нормами эксплуатации, должны будут финансироваться из средств сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на соответствующий год.

При этом по-прежнему решения о работах, финансируемых из средств резервных фондов, будут приниматься общим собранием собственников помещений.

В смете доходов и расходов ТСЖ на 2018 год предусмотрено увеличение взноса в резервный фонд собственников помещений до 5 руб./кв.м в месяц (в 2017 году – 2 руб./кв.м в месяц).

4) Оптимизация использования денежных средств, находящихся на специальном счете, открытом для формирования фонда капитального ремонта общего имущества.

В настоящее время на денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСЖ, начисляется менее 0,5 % годовых.

При этом ТСЖ регулярно применяет к данным средствам функцию неснижаемого остатка (обязательство не использовать средства в течение квартала или полугода), в результате чего ПАО СБЕРБАНК начисляет на средства фонда капитального ремонта около 3,5 % годовых.

Жилищным законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность размещения временно свободных средств капитального ремонта на специальном депозите, который позволит начислять на данные средства около 5,5 % годовых.

Проценты от размещения средств на специальном депозите поступают на специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта.

Размещение временно свободных средств на специальном депозите является наиболее эффективным способом хранения средств капитального ремонта.

ТСЖ предлагает размещать временно свободные средства на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК (в том же банке, где открыт специальный счет).

5) Представление сметы расходов в соответствии со структурой платы за помещение, предусмотренной жилищным законодательством Российской Федерации.

До 2018 года на общем собрании собственников помещений Дома утверждался размер расходов на содержание и ремонт общего имущества.

С 2018 года на общем собрании собственников помещений Дома будет утверждаться размер платы за помещение (термин принят в соответствии с законодательством Российской Федерации), в состав которого входит плата на коммунальные услуги водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, расходуемые на общедомовые нужды (ОДН).

При этом в смету доходов и расходов ТСЖ на 2018 год также включены расходы на коммунальные услуги водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, расходуемые ОДН.

До 2018 года расходы на ОДН не включались в ставку на содержание и ремонт общего имущества и оплачивались собственниками помещений Дома по фактическим расходам.

Прочие направления деятельности ТСЖ на 2018 год:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома;
- улучшение качества горячей воды в Доме;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2018 году;
- поиск вариантов оптимизации 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 и противопожарной безопасности;
- работа по созданию личного кабинета собственников помещений Дома в ГИС ЖКХ.

Председатель правления ТСЖ «Аксиома»

К. Н. Багаев

