

Жилищно-строительный кооператив «ТУЛА»

123308, г. Москва, ул. Демьяна Бедного, дом 4, корпус 1

Отчет Правления ЖСК «ТУЛА» за 2017 год.

2017 год выдался очень сложным в смысле реализации наших планов:

- подготовка дома к зиме,
- установка нового ОДПУ (Общедомовой прибор учета) и его корректная работа, -
- проведение ремонта подъездов за счет средств Резервного фонда,
- судебные разбирательства с должниками.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРАВЛЕНИЯ

2017 год начался с того, что мы пытались решить проблему с установкой нового ОДПУ. Наконец в конце мая ЕИРЦ счетчик нам установил. После этого возникла другая проблема – корректность его работы. Неоднократно мы вызывали представителей МОЭК, ЕИРЦ для создания совместно с нами комиссии по проведению проверки ОДПУ. На сегодняшний момент проблему удалось если не решить, то, по крайней мере, добиться корректных показаний ОДПУ.

Вторым важным моментом деятельности Правления стала борьба с неплательщиками. С двумя должниками мы заключили мировое соглашение о погашении задолженности (долг уже погашен), по одному исполнительный лист находится в ФССП, по четвертому продолжаются судебные разбирательства.

Отдельно по должнику и асоциальному элементу в нашем доме - Манашерову Р.Ш.

Прошло несколько судебных заседаний, прежде, чем суд вынес постановление о приведении квартиры № 186 в соответствующее санитарно-техническое состояние за счет Манашерова Р.Ш.. ФССП вынесла соответствующее постановление о возбуждении исполнительного производства 07.11.2017г, и только в феврале 2018 года силами ЖСК «ТУЛА» оно было выполнено. В отчете за 2018год Правление подробно об этом отчитается.

Следующий этап работы – это убеждение собственников о приведении систем ГВС, ХВС и отопления в надлежащее техническое состояние. Ни для кого не секрет, что во многих квартирах после проведения в них ремонтов в 90-е годы системы ГВС и отопления не соответствовали техническим регламентам и нуждались в изменении конструктива. Многие собственники с пониманием отнеслись к решению этой проблемы, и мы добились нормальной циркуляции водоснабжения на первом стояке в первом подъезде. Частично решен вопрос на третьем стояке во втором подъезде. Пока не смогли решить вопрос на первом стояке в третьем подъезде из-за того, что жильцы, в чьих квартирах обнаружены нарушения, отказываются их исправлять. Так же остается открытым вопрос о горячей воде, идущей иногда из холодного крана по второму и третьему стоякам в

первом подъезде, но там необходим полный ремонт внутриквартирных систем на 12 этаже.

Не закончен вопрос по отоплению в больших комнатах по первому отопительному стояку в четвертом подъезде. Были заменены радиаторы отопления на разрешенные техническим регламентом, вварены проставки. Тем самым добились лучшей циркуляции, но не до конца. В одной квартире необходимо поменять радиатор отопления и с 10 по 12 этажи придется выносить трубу отопления из стены.

Хотим сказать, что, согласно Жилищному кодексу РФ, все нарушения собственники должны устранять за СВОЙ счет. И неважно, когда эти нарушения возникли. Приобретая квартиру, собственник берет на себя ответственность за все ее недоделки и нарушения (если заранее не заставил продавца их исправить). А уж если сам что-то переоборудовал, то тем более.

ОТОПЛЕНИЕ

В первой половине 2017года МОЭК выставял счета по нормативу в связи с отсутствием ОДПУ. После установки ОДПУ в мае 2017 года счета по отоплению выставялись на основании протоколов учета ТЭ. Согласно представленной таблице норматив потребления тепловой энергии на 2018год остался на прежнем уровне и составляет 0,013Гк/кв.м.

Расчет расхода ТЭ на 1 кв.м. жилой площади для начисления платы за отопление на 2018г.

Месяц		Предъявлено МОЭК в 2017г. (дог.№ 09.801259- ТЭ)			ВСЕГО		Площадь квартир м2	Гкал/м2 в месяц
		Тепловая энергия						
		Гкал	Тариф	Сумма, руб.	Сумма. Руб	Гкал		
январь	н	132,919	2 101,52	279 331,92	279 331,92	132,919		
февраль	н	132,919	2 101,52	279 331,92	279 331,92	132,919		
март	р	132,229	2 101,52	279 331,92	279 331,92	132,229		
апрель	р	116,621	2 101,52	245 081,36	245 081,36	116,621		
май	р	31,174	2 101,52	65 512,78	65 512,78	31,174		
сентябрь		11,348	2 199,24	24 956,98	24 956,98	11,348		
октябрь	р	199,903	2 199,24	439 634,65	439 634,65	199,903		
ноябрь	р	223,599	2 199,24	491 747,85	491 747,85	223,599		
Дектябрь	р	336,666	2 199,24	620 850,12	620 850,12	336,666		
		1 317,378		2 725 779,50	2 725 779,50	1 317,378	8 591,80	

Справочно:

окт-дек 2017	760,168						8 630,00	0,029
--------------	----------------	--	--	--	--	--	----------	--------------

ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

После установки ОДПУ в конце мая 2017года МОЭК выставляет счета на основании установленного прибора учета. Согласно Протоколам учета горячей воды по общедомовому счетчику расход горячей воды по дому в целом больше, чем потребляют собственники согласно передаваемых ими показаний КПУ (квартирных приборов учета) - до 100 куб.м. в месяц. Была созвана комиссия из представителей МОЭК, ЕИРЦ и ЖСК «ТУЛА», которая определила, что ОДПУ на момент проверки выдал корректные показания.

Такая же история с холодной водой. Правление потребовало заменить счетчик учета Холодной воды, что Мосводоканал и сделал. Показания не изменились.

Это означает следующее:

1. Некоторые несознательные Собственники, у которых установлены КПУ, сдают заниженные показания своих квартирных приборов учета.
2. У них установлены магниты или какие-либо предметы для замедления движения счетчиков.
3. У собственников, в квартирах которых не установлены КПУ, безудержно льется вода (не перекрывается бачок унитаза, подтекает смеситель и т.д.).

Объемы по ГВС в 2017г. после установки счетчика

Период	Расчеты по ГВС по счетам МОЭК				Начислено ГВС, Жильцам (по "Домовладельцу")			Разница объема ГВС Всего, м3 (ст.3-ст.6)
	Объем ГВС, м3	Тариф	Сумма, руб.	Объем ГВС КПУ, м3	Объем ГВС норм, м3	Объем ГВС Всего, м3		
июнь	ПУна доме	670,696	163,24	109 484,42	512,601	156,585	669,186	1,510
июль	ПУна доме	443,891	180,55	79 884,35	341,392	156,585	497,977	-54,086
август	ПУна доме	575,048	180,55	103 824,92	351,287	151,840	503,127	71,921
сентябрь	ПУна доме	809,542	180,55	146 162,81	546,439	166,075	712,514	97,028
октябрь	ПУна доме	893,209	180,55	161 268,88	677,902	161,330	839,232	53,977
ноябрь	ПУна доме	873,036	180,55	157 626,65	655,005	147,095	802,100	70,936
декабрь	ПУна доме	955,317	180,55	172 482,48	649,466	147,095	796,561	158,756
ИТОГО со счетчиком		5 220,739					4 820,697	400,042
Доначисление в 2018г		400,042кубм. : 8591,8 кв.м.						0,046

Объемы по ХВС в 2017г.

Период	Объем ХВ по счетам МВК, м3			Объем ХВ, Жильцам	Объем Водоотв едение,	Разница по ХВС Всего, м3 (ст.2-ст.7)	Разница по В/отв Всего, м3 (ст.4-ст.10)	Доначислен о жителям в 2018г на	
	ХВС по счетчик у Всего	ГВ расчет н.	Водоотве дение	ХВС Начисл. Всего	В/отв Всего			ХВС, м3	В/от вед., м3
1	2	3	4	7	10	11	12	12	12
январь	1 089,000	662,687	1 751,687	980,618	1 797,442	108,382	-45,755		
февраль	965,000	598,556	1 563,556	920,964	1 693,333	44,036	-129,777		
март	1 072,000	662,687	1 734,687	923,290	1 672,390	148,710	62,297		
апрель	1 019,000	641,310	1 660,310	1 014,589	1 853,373	4,411	-193,063		
май	1 130,000	662,687	1 792,687	889,233	1 563,172	240,767	229,515		
ИТОГО без счетчик	5 275,000		8 502,927	4 728,694	8 579,710	546,306	-76,783		
июнь	1 050,000	566,940	1 616,940	951,422	1 620,608	98,578	-3,668		
июль	1 060,000	689,594	1 749,594	877,402	1 375,379	182,598	374,215		
август	1 015,000	441,823	1 456,823	907,049	1 410,176	107,951	46,647		
сентябрь	1 006,000	556,150	1 562,150	980,449	1 692,963	25,551	-130,813		
октябрь	1 073,000	828,440	1 901,440	993,158	1 832,390	79,842	69,050		
ноябрь	1 042,000	874,310	1 916,310	997,751	1 799,851	44,249	116,459		
декабрь	1 037,000	891,934	1 928,934	969,173	1 765,734	67,827	163,200		
ИТОГО со счетчик ом	7 283,000	4 849,191	12 132,191	6 676,404	11 497,101	606,596	635,090		
ВСЕГО	12 558,000		20 635,118	11 405,098	20 076,811	1 152,902	558,307	0,134	0,065

В связи с этим Правлением принято решение:

1. В течение первого полугодия произвести перерасчет по коммунальным услугам ХВС, ГВС, и Водоотведение всем собственникам исходя из перерасхода (таблицы представлены выше). (п.40-44 ст.VI ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17).
2. Провести поквартирную комплексную проверку показаний счетчиков ИПУ. (п.82 ст.VII ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17).

3. Установить антимагнитные пломбы на все счетчики ИПУ в квартирах собственников (п.81(11) ст.VII ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17).
4. Осуществлять проверки минимум 2 раза в год, но не чаще, чем 1раз в 3 месяца. (п.83 ст.VII ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17).
5. В случае обнаружения несанкционированного вмешательства в работу прибора производить перерасчет платы за коммунальную услугу по нормативу за 6 предыдущих месяцев до замены прибора (согласно п.81(11) ст.VII ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17).
6. В случае отказа собственника в проведении проверки производить расчет платы за коммунальные услуги по нормативу (согласно п.85(3) ст.VII ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17).
7. Собственникам, не установившим КПУ при технической возможности установки такого прибора расчет платы за коммунальные ресурсы с 01.06.18 производить по нормативу с применние повышающего коэффициента (согласно (п.42 ст.VI ПП-354 от 06.05.2011(в ред.от 09.09.17)(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

В августе 2017 года из поэтажных электрощитов в 3 и 4 подъездах был украден электрокабель заземления. Украли почти 50 метров. Поиски злоумышленников ни к чему не привели. Было созвано срочное заседание Правления, на котором было принято решение срочно закупить электрокабель за счет средств резервного фонда, восстановить заземление силами эксплуатирующей организации, а также закрыть все электрощитов на этажах с выдачей ключей собственникам. В рамках договорных отношений уведомить Мосэнергосбыт о проведенных работах с предоставлением им доступа только через Председателя правления.

ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

К сожалению, все попытки решить вопрос о строительстве лестницы и пандуса на косогоре перед нашим домом, обустройстве пешеходных дорожек и замене покрытия на детской площадке, а также посадке деревьев и кустарников, не увенчались успехом. Управа района Хорошево-Мневники в очередной раз пообещала провести эти работы во 2-м полугодии 2017 года, но как видим вопрос остается открытым. Правление будет работать и дальше в реализации целей по благоустройству придомовой территории.

Исполнение сметы затрат и поступлений в 2017г

Смета затрат (Расходы)

№ п/п	Статья расходов	Площадь, Гкал, м3	Всего, руб. ПЛАН	Всего, руб. ФАКТ	Расходы будущих периодов	Экономия/ Перерасход
Расходы на Управление, содержание и обслуживание Общего имущества ЖК						
1	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества	8646,7	1 446 419,98	1087505,15	358828,06	86,77
2	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту, и содержанию лифтового оборудования, входящее в состав общего имущества	8646,7	409 643,16	375506,23	34136,93	0,00
3	Работы по содержанию и ППР систем противопожарной безопасности, входящее в состав общего имущества	8646,7	60 624,74	45468,54	15156,18	0,02
4	Работы по содержанию и ППР систем вентиляции, входящее в состав общего имущества	8646,7	51 530,40	51530,42	0,00	-0,02
5	Расходы на Видеодиагностику, очистку и мойку ствола мусоропровода	8646,7	13 800,00	0,00	0,00	13800,00
6	Расходы на тепловизионное обследование МКД	8646,7	18 200,00	18200,00	0,00	0,00
7	Расходы на Общедомовые нужды(электроэнергия)	8646,7	103 918,81	116944,59	0,00	-13025,78
8	Расходы на дезинсекцию и дератизацию	8646,7	8 670,48	2308,23	0,00	6362,25
9	Диспетчеризация и Аварийное техобслуживание	8646,7	75 745,09	75745,08	0,00	0,01
10	Расходы по вывозу и утилизации ТКО	8646,7	218 880,00	207360,00	18240,00	-6720,00
11	Заработная плата АУП	8646,7	701 793,10	702000,00	0,00	-206,90
12	Страховые взносы с ФОТ (30,2% от ФОТ)	8646,7	211 941,52	212004,00	0,00	-62,48
13	Банковское обслуживание	8646,7	20 000,00	28206,00	0,00	-8206,00
14	Страхование лифтов	8646,7	3 000,00	2300,00	0,00	700,00
15	Програмное обеспечение ("Домовладелец")	8646,7	39 530,00	49530,00	0,00	-10000,00
16	Оплата телекоммуникационного канала связи (СКБ КОНТУР)	8646,7	16 000,00	15500,00	0,00	500,00
17	Приобретение оргтехники(сервер, компьютер, МФУ)	8646,7	59 500,00	59610,00	0,00	-110,00
18	Канцелярские, хозяйственные товары для нужд офиса	8646,7	5 000,00	17851,44	0,00	-12851,44
19	Юридические, нотариальные и консультационные услуги	8646,7	20 000,00	50203,00	0,00	-30203,00
20	Почтовые расходы	8646,7	5 000,00	2713,58	0,00	2286,42
21	Содержание конторы правления	8646,7	5 331,95	6209,00	0,00	-877,05
22	Резерв Непредвиденных расходов	8646,7	5 000,00	11676,59	0,00	-6676,59
ИТОГО		8591,8	3 499 529,22	3138371,85	426361,17	-65203,80

Перерасход сметы произошел из-за:

1. Увеличения цены на Программное обеспечение
2. Вывоза большего количества мусора, чем было запланировано;
3. Увеличились затраты по банку;
4. Потребление общедомовой электроэнергии возросло (затрачено на ремонт)
5. Дополнительные Юридические издержки.

Перерасход по смете в размере 65203,80 рублей списан в Резервный фонд.

Отчет об использовании средств Резервного фонда за 2017г

В предварительных сметах на ремонт подъездов планировалось израсходовать средств на общую сумму 2200000. Недостающие средства должны были покрыть за счет поступлений от должников.

Ремонт подъездов проходил в 6 этапов.

1 этап (июнь-июль) - непосредственно косметический ремонт подъездов. Расходы на этом этапе составили 828977,78

2 этап (август-сентябрь) – Работы капитального характера. Возведение стены, установка окон, установка дверей. Затраты по этому виду капитальных работ составили 935120 рублей.

3 этап (сентябрь-ноябрь) – укладка плитки в подъездах - 1032096,72. Приобретение доп. материалов – 50920 (42619+8301). Всего Затраты по этому виду работ составили 1083016,72 рублей.

4 этап (октябрь-ноябрь) – Работы капитального характера. Установка новых лестниц и ограждений из нержавеющей стали. Затраты составили 533632,98 рублей.

5 этап (октябрь - ноябрь) - перенос калориферов и заливка ступеней бетоном, укладка плитки на улице. Затраты составили 211151,00 рублей.

6 этап (ноябрь) - установка подъездных табличек 13500 рублей. Изготовление и монтаж ограждений на улице 72400 рублей.

Итого затраты на ремонт составили 3677798,48 рублей.

Из них текущего характера – 2209045,50 рублей

Капитального характера – 1468752,98 рублей.

Оплачено за проведение ремонта 2798510,76 рублей. Из них 2209045,50руб. из средств Резервного фонда, 589465,26 руб. из текущих поступлений.

Долг составляет 870986,72

Остаток средств в Резервном фонде на 01.01.2017 года составил 2427128,21 рублей. Поступило от должников – 268957,9 рублей.

Всего резервный фонд - 2696086,11 рублей.

Из них потрачено:

- 2209045,50 – на проведение ремонта

- 28970,77 – на покупку кабеля.

- 65203,80 – перерасход по смете

Остаток в резервном фонде составил 392866,04 рублей.

Работы капитального характера в размере 1 468 752,98 рублей предлагается провести за счет средств капитального ремонта.

Председатель правления
ЖСК «Тула»



Е.А.Кубасов